

fapil



Fédération  
des Associations  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement

## **Présentation de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

Publiée J.O. du 27 mars 2009

# SOMMAIRE

<b>Chapitre I<sup>er</sup> - La mobilisation des acteurs</b>	<b>5</b>
Nouveau régime d'agrément des organismes ayant pour objet le logement des personnes défavorisées	5
Stratégie de patrimoine et utilité sociale du parc public	7
Représentation du préfet dans les commissions d'attribution des organismes HLM	7
Clause anti-spéculative en cas de vente des ses logements par un organisme HLM	8
Prolongation des exonérations de TFPB pour la construction de logements sociaux	8
Droit à dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie	8
Réforme de la gouvernance du 1 % logement	8
Financement du programme de rénovation urbaine	9
Missions et gouvernance de l'ANAH	10
Partage d'informations entre l'ANAH et l'administration fiscale	10
Accords collectifs entre bailleurs et locataires	10
Représentation du locataire d'un logement indécemment dans son action en justice	10
<b>Chapitre II- Amélioration du fonctionnement des copropriétés</b>	<b>11</b>
Vente de logements sociaux à leurs occupants	11
Report des travaux de mise en conformité des ascenseurs	11
Personnel d'entretien et de gardiennage dans les copropriétés issues de la vente de logements sociaux	11
Encadrement des honoraires spécifiques du syndic à l'occasion de travaux	11
Archives du syndicat des copropriétaires et recours à un prestataire extérieur	11
Syndicats en difficulté : une procédure d'alerte préventive	11
Mesures de sauvegarde	11
Vente d'aires de stationnement	11
Simplification du régime de notification des injonctions de ravalement de façade	11
Adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires	11
Règles de suppression du gardiennage	11
<b>Chapitre III - Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés</b>	<b>12</b>
Objectifs du PNRQAD	12
Mise en œuvre et gouvernance	12
Application du dispositif « Malraux »	12
<b>Chapitre IV - Développement d'une offre nouvelle de logements</b>	<b>13</b>
Renforcement du PLH	13
Mise en compatibilité d'un PLU avec un PLH	14
Fusion du PLU et du PLH	14

Exigences d'un PLU en matière de programmation de logements	14
Droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence	14
Règles de construction et optimisation du foncier	14
Règles d'urbanisme et accessibilité des personnes handicapées à un logement	14
Compétence pour délivrer un permis de construire	14
ANRU : financement des opérations portant sur des structures d'hébergement...	14
Dispositifs d'investissement locatif	14
Sociétés publiques locales d'aménagement	15
Extension du droit de préemption urbain à la cession de la majorité des parts d'une SCI	15
Etablissements publics soumis au droit de priorité des communes : extension à l'AP-HP	15
Construction de bâtiments nouveaux à l'intérieur du périmètre d'une ancienne exploitation agricole	15
Exonération de la taxe spéciale d'équipement des organismes HLM	15
Taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles	15
Plan d'exposition au bruit des aérodromes	15
Opération d'intérêt national	15
Convention de projet urbain partenarial	15
Extension du PASS Foncier au logement collectif	15
Date d'appréciation des revenus des primo-accédants à la propriété	15

#### **Chapitre IV - Mobilité dans le parc de logements** **16**

Remise gratuite de la quittance de loyer	16
Cautions	16
Ce que le bailleur ne peut demander au candidat locataire	16
Réduction des délais d'expulsion de 3 ans à 1 an	16
Le logement indigne ne peut motiver la nullité d'un bail ou sa résiliation	16
Création obligatoire des commissions de prévention des expulsions locatives	16
Reconnaissance légale de l'enquête sociale contradictoire	16
Mobilité dans le parc HLM : sous-occupation, handicap et dépassement des plafonds de ressources	17
Sous-location dans le parc HLM	18
Baux d'1 an dans le parc HLM	18
Définition des personnes vivant au foyer	18
Plafonnement du supplément de loyer de solidarité	19
Les cessions d'immeubles à un organisme HLM et vente à la découpe	19
Adaptation des dispositions du projet de loi aux sociétés d'économie mixte	19
Minoration des plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux	19

#### **Chapitre VI - Lutte contre l'exclusion, hébergement et accès au logement** **20**

Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile	20
L'obligation pour les communes de créer des places d'hébergement	20
Réforme du dispositif de veille sociale	21

Dispositif régional de veille sociale en Ile-de-France	21
Accès à l'hébergement d'urgence et droit au maintien des personnes sans abri	21
L'absence de domicile et bénéficiaire de l'ASE	21
Définition des logements foyers	21
Hôtel meublé et procédure d'expulsion	21
Stratégie de mobilisation des logements privés dans le PDALPD	22
Implication des réservataires dans les accords collectifs	22
Droit au logement opposable	22
Surface habitable précisée dans les contrats de location	23
Attribution des logements sociaux	23
Habitat indigne	23
Sous-location dans le parc HLM : examen périodique de la situation du sous-locataire	25
Gestion du parc HLM par une agence immobilière à vocation sociale	25
Les organismes HLM peuvent faire de l'intermédiation locative	25
Location/sous-location d'un logement conventionné avec l'ANAH	26
Conventionnement ANAH et durée du bail	26
Préservation des locaux vacants et dérogation à la loi du 6 juillet 1989	26
Zones d'implantation des terrains familiaux	27
Réforme de l'Acse	27
Vente par un organisme HLM des logement-foyers conventionnés	27

## **Chapitre VII - Dispositions diverses** **28**

Réforme de la procédure de demande de logement social	28
Partage du coût des travaux d'économie d'énergie entre bailleurs et locataires	28
Restitution du dépôt de garantie en cas de vente du logement occupé	29
Date de modification des loyers soumis à la loi de 1948	29
Transparence dans les relations entre le secteur immobilier et le secteur bancaire	29
Extension des missions de la MILOS	29
Mise en place d'un répertoire des logements locatifs	29
Possibilité pour les organismes HLM de réaliser et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale	29
Dispositions diverses	30

## Chapitre I<sup>er</sup>

### La mobilisation des acteurs

---

#### ♦ Nouveau régime d'agrément des organismes ayant pour objet le logement des personnes défavorisées (article 2)

Le régime d'agrément développé depuis 1990 dans le secteur non marchand de l'insertion par le logement est devenu peu lisible et devait être remis à plat. L'adoption de la directive européenne dite "directive services" et l'exclusion des activités d'intérêt général liées au logement social imposait également à la France :

- de définir le service social lié au logement exclu des règles de concurrence ;
- de mieux encadrer ces activités par un système d'agrément clair ;
- d'intégrer la notion européenne de "mandatement" des prestataires agréés pour assurer ce service social lié au logement (convention de subvention, marché...).

Directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006  
relative aux services dans le marché intérieur

*Article premier*

#### **Objet**

1. La présente directive établit les dispositions générales permettant de faciliter l'exercice de la liberté d'établissement des prestataires ainsi que la libre circulation des services, tout en garantissant un niveau de qualité élevé pour les services.

*Article 2*

#### **Champ d'application**

1. La présente directive s'applique aux services fournis par les prestataires ayant leur établissement dans un État membre.

2. La présente directive ne s'applique pas aux activités suivantes :

(...)

j) les services sociaux relatifs au logement social, à l'aide à l'enfance et à l'aide aux familles et aux personnes se trouvant de manière permanente ou temporaire dans une situation de besoin qui sont assurés par l'État, par des prestataires mandatés par l'État ou par des associations caritatives reconnues comme telles par l'État ;

(...).

#### **Le nouvel article L. 365-1 du CCH définit donc le service social lié au logement :**

Les prestations en faveur de toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (ayant droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir - L. 301-1 II du CCH). Peu importe que ces personnes soient locataires ou propriétaires.

#### **Ces prestations sont regroupées sous 3 grandes activités soumises à un nouveau régime d'agrément :**

**1. Un agrément pour les activités de maîtrise d'ouvrage** d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur à bail à construction, emphytéotique ou à réhabilitation.

Cet agrément sera accordé au niveau national par le Ministre du logement sur 3 critères :

- les capacités financières de l'organisme ;
- sa compétence dans le domaine du logement ;

- le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants.

Au sens fiscal, le caractère désintéressé de la gestion d'un organisme résulte de la réunion de 3 conditions :

- une gestion et une administration à titre bénévole par des personnes n'ayant elles-mêmes, ou par personne interposée, aucun intérêt direct ou indirect dans les résultats de l'exploitation,
- aucune distribution directe ou indirecte de bénéfice,
- aucune distribution de l'actif de l'organisme à ses membres.

Les organismes ainsi agréés bénéficieront des concours financiers de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS – L. 452-1 CCH) avec obligation de pérennité du parc (application des plafonds de ressources et de loyers au-delà de l'expiration de la convention conclue sur les logements, même en cas de vente). L'ANPEEC continue à gérer les dossiers en cours jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2011 (Cf. art. 8 II).

L'agrément peut être retiré par le ministre, après avoir pris connaissance des observations de l'organisme, en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

**2. Un agrément pour les activités d'ingénierie sociale, financière et technique** couvrant les missions de conseil, d'appui, d'expertise menées par les associations auprès des particuliers afin de favoriser leur accès ou leur maintien dans un logement de qualité. Seraient ainsi concernées, par exemple, les missions d'assistance des personnes dans l'amélioration de leur habitat (AMO...), d'aide à la saisine des commissions de médiation DALO ou de participation aux commissions d'attribution des organismes HLM.

Cet agrément est accordé par le préfet du département pour 5 ans renouvelables selon des modalités fixées par décret.

**3. Un agrément pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale** renvoyant au rôle d'intermédiaire entre un propriétaire et une personne défavorisée dont l'accompagnement ou le soutien financier s'avère nécessaire et consistant à être locataire, mandataire du parc privé ou du parc public, exploitant d'hôtel social ou gestionnaire de logement-foyer (résidence sociale, pension de famille, résidence d'accueil).

Cet agrément est accordé par le préfet du département pour 5 ans renouvelables selon des modalités fixées par décret.

**4. Les fédérations nationales** regroupant les organismes pratiquant ces activités peuvent conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement.

La politique d'aide au logement a pour objet :

- de favoriser la satisfaction des besoins de logements,
- de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées,
- d'améliorer l'habitat existant,
- de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants.

Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. (art. L. 301-1 CCH)

#### **Le contenu de ces agréments doit encore être défini :**

Le contenu de ces agréments est ici défini à titre indicatif par l'exposé des motifs de l'article 1 bis de la loi. Plusieurs activités pratiquées au quotidien par les associations doivent encore être affectées, ou pas. Certaines associations devront solliciter plusieurs agréments.

Ce contenu sera très vite fixé par décret en Conseil d'Etat, d'ici la fin de l'année, puisque le nouveau régime d'agrément doit entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les actuels agréments devenant caducs dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011. De nouvelles demandes d'agrément devront donc être faites dans l'année 2010. La loi ne prévoit pas d'application automatique du nouveau régime aux associations déjà agréées à son entrée en vigueur.

#### **L'article L. 635-1 du CCH précise aussi le mode de mandatement des prestataires de ce service social :**

- les organismes assurant ces prestations seront mandatés de trois manières : une décision de financement, une convention de subvention ou un marché accordés par une collectivité publique, un établissement public ou une institution sociale ;

- il s'agit d'un service social dès que ce financement laisse à la charge des personnes bénéficiaires moins de 50 % du coût de la prestation.

## ♦ Stratégie de patrimoine et utilité sociale du parc public (Article 1er)

### **Au départ, un plan stratégique de patrimoine :**

Le nouvel article L. 411-9 du CCH prévoit explicitement que les organismes HLM élaborent un plan stratégique de patrimoine. Il s'agit pour chaque organisme de définir une stratégie permettant d'adapter son offre de logements à la demande dans les secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par le PLH.

Le plan comprend l'analyse du parc existant selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

### **Puis une "convention d'utilité sociale" (ancienne convention globale de patrimoine).**

Sur la base du plan stratégique de patrimoine et avant le 31 décembre 2010, les organismes HLM concluent une convention d'utilité sociale avec l'État pour une durée de six ans renouvelable.

Elle est obligatoire. L'organisme HLM doit adresser un projet de convention d'utilité sociale au préfet du département de son siège avant le 30 juin 2010. Cette obligation est sanctionnée par le Ministre du logement qui peut lui retirer une ou plusieurs de ses compétences ou majorer sa cotisation à la CGLLS.

La convention tient compte du PLH qui lui-même tient compte du PDALPD et de l'accord collectif départemental.

Les établissements publics de coopération intercommunale sont associés à l'élaboration de ses dispositions pour les immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.

### **Contenu de la convention d'utilité sociale :**

La convention d'utilité sociale reprend le contenu de l'ex-convention globale de patrimoine :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers selon le service rendu aux locataires ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme : notamment, un plan de mise en vente des logements à leurs locataires et de réinvestissement des fonds provenant de la vente ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

La loi prévoit :

- L'adoption d'indicateurs permettant de vérifier que les objectifs sont atteints (décret en Conseil d'Etat).
- La possibilité de moduler le supplément de loyer de solidarité dans les zones témoignant d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (seuils et modalités définis par décret en Conseil d'Etat).

### **Procédure contradictoire pour contrôler l'exécution de la convention d'utilité sociale :**

Le préfet qui constate que l'organisme HLM n'a pas respecté ses engagements conventionnels, le met en demeure de présenter ses observations et éventuellement lui demande de faire des propositions pour remédier à ses manquements, dans un délai d'un mois.

L'organisme qui a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, se verra prononcer une pénalité qui ne peut excéder 100 € par logement augmentée du montant de l'exonération de la TFPB dont il a pu bénéficier. La pénalité est recouvrée au bénéfice de la CGLLS.

## ♦ Représentation du préfet dans les commissions d'attribution des organismes HLM (article 3)

Le représentant du préfet dans les commissions d'attribution ne devra plus nécessairement être membre du corps préfectoral afin de faciliter la "présence" du préfet.

### ♦ Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM (article 4)

Dispositions déclarées non conformes par le Conseil Constitutionnel  
Article modifié réintégré dans la 2ème LFR pour 2009

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les investissements des organismes HLM seront contrôlés par la CGLLS pour donner lieu à un prélèvement sur leurs ressources financières lorsqu'ils s'avèrent insuffisants au regard de leur potentiel financier des deux derniers exercices (2008 et 2009 pour 2010 - L. 423-14 CCH).

Les sommes ainsi prélevées seront versées à la CGLLS qu'elle placera dans un fonds spécial destiné à soutenir financièrement les organismes HLM et SEM dans

la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux (dans des conditions fixées par décret en CE – L. 452-1-1 CCH)).

Pour atténuer le caractère rétroactif de cette disposition sur les organismes ayant repris leurs investissements, la seule année 2009 pourra être prise en compte.

#### ◆ **Clause anti-spéculative en cas de vente des ses logements par un organisme HLM (article 12)**

Le locataire ayant acquis son logement HLM à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ne peut le revendre plus cher pendant les 5 années qui suivent. La sanction consiste pour le locataire à devoir reverser à l'organisme HLM une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Le même article prévoit le plafonnement du loyer lorsque le logement est loué, pendant 5 ans.

#### ◆ **Prolongation jusqu'en 2014 de l'extension de 15 à 25 ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties pour la construction de logements sociaux (article 6)**

#### ◆ **Droit à dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie sur l'ensemble du parc de l'organisme HLM relevant d'un même centre des impôts fonciers (article 47)**

#### ◆ **Réforme de la gouvernance du 1 % logement (article 8)**

Cet article réécrit l'organisation de la contribution des employeurs à l'effort de construction de logements sociaux (L. 313-1 et L. 313-2 du CCH). Il redéfinit le rôle de l'ANPEEC (L. 313-7) et son contrôle sur les organismes collecteurs (L. 313-13 à L. 313-16).

#### **Il réécrit le rôle de l'UESL (L. 313-19) :**

L'Etat reprend la main sur l'utilisation des fonds du 1% en maintenant un minimum de concertation avec les partenaires sociaux (notamment par la présence de Commissaires au gouvernement disposant d'un droit de veto - L.313-23. Un fonctionnement identique est prévu au sein de l'Association foncière logement – L. 313-34).

**L'union doit mobiliser l'ensemble des associés collecteurs à la mise en œuvre du "DALO"** en utilisant, notamment, une partie de ses droits de réservation.

Cette mobilisation se traduit avant tout par la mise à disposition d'1/4 des pouvoirs d'attribution dont dispose le 1% au bénéfice des salariés ou demandeurs d'emploi reconnus prioritaires par une commission de médiation (L. 313-26-2). 1/4 des droits de réservation de l'Association foncière logement sont mobilisés dans les mêmes conditions (L. 313-34-1).

Elle assure également l'information des salariés sur le logement en liaison avec l'ANIL et les ADIL.

#### **L'UESL gère 3 fonds tout en étant chargée de garantir l'équilibre financier de chacun (L. 313-20) :**

- Le fonds d'intervention qui contribue à la bonne adaptation des ressources du 1% aux besoins locaux et à leur bon emploi.

- Le fonds d'intervention sociale (ancien fonds de soutien) qui finance les actions de la catégorie C, c'est-à-dire les interventions à caractère très social dans le domaine du logement (dit 1/9<sup>ème</sup> – v. ci-dessous).

Ce fonds assure la "GRL pour la location/sous-location" : il pourra garantir les loyers et charges dus au propriétaire par les organismes qui sous-louent leur logement à des personnes en difficulté.

- Le fonds "GURL" (garantie universelle des risques locatifs).

Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Ils peuvent également être alimentés par toutes ressources de l'UESL.

Les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'intervention sociale et du fonds de GURL sont fixées par décret en CE.



### Catégories d'emploi des fonds du 1% (L. 313-3 CCH) :

- A. Aides aux personnes physiques pour leurs projets d'accèsion à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;
- B. Soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- C. Interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;
- D. Mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine ;
- E. Mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;
- F. Participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;
- G. Versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges fixé par décret ("GRL").

Les catégories B, C, D et E font l'objet de contreparties sous forme de droits de réservations pour le 1%.

Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, avances sur travaux, prises de participation, octrois de garanties ou subvention au bénéfice de personnes physiques ou morales.

### Le transfert des fonds dit "1/9<sup>ème</sup>" de l'ANPEEC à l'UESL se fait en deux temps (article 8 – II de la loi) :

- dès 2009 pour l'essentiel des actifs,

- au 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour le solde : une partie des ressources sera maintenu à l'ANPEEC afin d'assurer la continuité de la consolidation financière d'organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage pour le logement des personnes défavorisées, jusqu'à leur éligibilité à la CGLLS (Cf. article 1 bis) et la professionnalisation des fédérations regroupant ces organismes.

### Répartition des ressources : organisation triennale

A compter du 30 juin 2011, le gouvernement engage une concertation tous les 3 ans avec les partenaires sociaux membres de l'UESL sur l'emploi des ressources du 1%.

La nature et les règles d'usage des fonds affectés à chaque catégorie d'emplois sont fixées par décret en CE après concertation avec les partenaires sociaux.

La répartition des ressources entre chaque catégorie d'emplois est prévue dans un document de programmation établi conjointement par le Ministre du logement et le Ministre du budget, pour 3 ans, après concertation avec les partenaires sociaux. Ce document est transmis avec les prévisions de crédit correspondantes au Parlement au moment du dépôt du projet de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques.

Un décret fixe ensuite les enveloppes annuelles minimales et maximales consacrées à chaque catégorie d'emploi après concertation avec les partenaires sociaux.

Le Parlement est saisi des répartitions annuelles lors du dépôt des projets de loi de finances.

### ♦ Financement du programme de rénovation urbaine (article 5 et 7)

Les crédits consacrés à la mise en œuvre du PNRU sont portés à 12 milliards d'euros (article 7). L'Etat contribuera mais aussi l'UESL.

Un effort complémentaire de 350 millions d'€ est accordé par l'Etat au titre du plan de relance de l'économie.

De son côté, la CGLLS verse un montant de 30 millions d'euros par an à l'ANRU jusqu'au terme du PNRU (2013), ainsi qu'un concours exceptionnel de 3 millions d'euros permettant de compléter les versements insuffisants de l'année 2007 (article 5).

#### Evolution des financements du PNRU

2003 : 2,5 milliards pour 2004-2008

2005 : 4 milliards pour 2004-2011

2006 : 5 milliards pour 2004-2013

2007 : 6 milliards d'euros pour 2004-2013

### ♦ Missions et gouvernance de l'ANAH (article 9 et 11)

Les missions de l'ANAH sont étendues à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration de structures d'hébergement (L. 321-1 CCH). En conséquence de ce transfert de compétence de l'Etat à l'ANAH, il est prévu que l'ANAH se substitue à l'Etat dans les conventions qu'il a pu passer pour financer des actions d'amélioration des structures d'hébergement et de lutte contre l'habitat indigne. Cette substitution devra toutefois attendre la parution d'un décret d'application prévue avant le 31 décembre 2009.

L'article 11 prend également acte de ce transfert de compétences quant au financement de l'acquisition de terrains dangereux ou insalubres comme ceux des bidonvilles que l'ANAH, opérateur de l'Etat, pourra désormais prendre en charge (L. 522-1 CCH).

Le CA de l'ANAH se compose dorénavant de 3 collèges :

- les représentants l'Etat,
- les représentants de l'ADF, ACF et AMF
- de personnalités qualifiées dont 2 représentants de l'UESL, 1 représentant des propriétaires, 1 représentant des locataires et 1 représentant des professionnels de l'immobilier.

Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par arrêté conjoint du ministre du logement et du ministre des finances. Le président ne peut être une représentant de l'Etat.

L'ANAH sera financièrement abondée par le 1% de 480 millions d'euros par an.

### ♦ Partage d'informations entre l'ANAH et l'administration fiscale (article 10)

Pour un suivi dans le temps des obligations liées au conventionnement d'un logement, l'ANAH peut transmettre à l'administration fiscale tous les renseignements et documents qu'elle a pu recueillir dans le cadre de sa mission, notamment les informations relatives aux conventions qu'elle signe.

### ♦ Accords collectifs entre bailleurs et locataires (article 13)

Cet article simplifie le développement des accords collectifs en baissant les exigences de représentativité des locataires (article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986).

### ♦ Représentation du locataire d'un logement indécemment par une association dans son action en justice contre le propriétaire (article 2 - III)

L'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet à une association d'assister ou de représenter un locataire en cas de litige sur la décence de son logement. Désormais, tout organisme agissant pour l'insertion par le logement de personnes défavorisées peut agir sans être préalablement agréé pour cette activité.

## Chapitre II

### Amélioration du fonctionnement des copropriétés

---

#### ◆ Vente de logements sociaux à leurs occupants : information sur le coût des travaux à prévoir et constitution d'avances pour les financer (article 14)

Cet article complète les dispositions du CCH relatives à la vente de logements sociaux à leurs occupants.

D'abord, les organismes HLM fournissent la liste de travaux d'amélioration des parties communes réalisés pendant les 5 années précédant la vente ainsi que la liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre les prochaines années. Cette liste est accompagnée d'une évaluation du montant des travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur (L. 443-7 CCH).

Les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires doivent faire l'objet de provisions spéciales de la part des copropriétaires (sauf l'organisme HLM) afin d'en lisser la charge financière. Ces réserves sont placées sur un compte séparé (L. 443-7-1 CCH).

#### ◆ Report des travaux de mise en conformité des ascenseurs (article 15)

#### ◆ Mise à disposition par les organismes HLM de leur personnel d'entretien et de gardiennage dans les copropriétés issues de la vente de logements sociaux (article 16)

#### ◆ Encadrement des honoraires spécifiques du syndic à l'occasion de travaux (article 17)

La rémunération des syndics est fixée librement, négociée avec les syndicats de copropriétaires, et fait l'objet d'un contrat qui distingue, en général, les honoraires versés pour la gestion courante de l'immeuble et ceux donnant lieu des prestations particulières, notamment en matière de travaux.

Pour que ce type d'honoraires soit dû, ils doivent avoir été prévus dans le contrat de mandat du syndic ou, à défaut, votés par l'assemblée générale. Ils concernent les travaux votés par l'assemblée en application des articles 25, 26, 26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 - nouvel article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

#### ◆ Archives du syndicat des copropriétaires et recours à un prestataire extérieur (article 18)

Lorsque le syndic confie tout ou partie des archives du syndicat à un prestataire salarié, il est tenu, dans le délai d'un mois qui suit la cessation de ses fonctions, de communiquer au prestataire les coordonnées du nouveau syndic (nouvel article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965).

#### ◆ Syndicats en difficulté : une procédure d'alerte préventive (article 19)

Cette procédure consiste à faire désigner un observateur par le président du tribunal de grande instance chargé de faire un rapport sur l'état financier de la copropriété et l'état de l'immeuble avant que l'équilibre financier du syndicat ne soit gravement compromis (nouveaux articles 29-1 A et 29-1 B).

#### ◆ Mesures de sauvegarde (article 23)

Modification de la procédure de déclaration d'état de carence pour mieux déboucher sur la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### ◆ Vente d'aires de stationnement (article 20)

#### ◆ Simplification du régime de notification des injonctions de ravalement de façade (article 21)

#### ◆ Adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires (article 22)

#### ◆ Règles de suppression du gardiennage (article 24)

## Chapitre III

### Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

---

#### ◆ Les objectifs du PNRQAD (article 25)

Ce programme vise une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Une centaine de quartiers sont visés dont la liste doit être fixée par décret selon deux critères alternatifs :

- la concentration d'habitat indigne et la situation économique et sociale particulièrement difficile des habitants,
- le nombre d'habitat dégradé vacant et le déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

#### Les actions de ce programme peuvent porter sur :

- la revalorisation d'îlots d'habitat dégradé par acquisition du foncier et sa revente ;
- le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire de les maintenir au sein du même quartier même requalifié ;
- la production de logements locatifs sociaux, de places d'hébergement et la diversification de l'offre immobilière ;
- la réhabilitation du parc privé ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;
- l'organisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de santé ;
- l'accompagnement social des habitants ;
- la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires.

#### Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit :

- la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement,
- la production de 25 000 logements locatifs sociaux,
- la production de 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

Un bilan du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés sera transmis au Parlement par le Gouvernement avant le 1<sup>er</sup> octobre, et ce tous les ans.

#### ◆ Mise en œuvre et gouvernance du PNRQAD (article 26)

Le PNRQAD est confié à l'ANRU, avec l'aide de l'ANAH pour la réhabilitation du parc privé, l'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.

#### ◆ Application du dispositif « Malraux » aux quartiers retenus dans le PNRQAD (article 27)

Les propriétaires d'immeubles anciens qui les restaurent peuvent déduire le coût des travaux de leur impôt sur le revenu lorsque la restauration est déclarée d'utilité publique. Ils s'engagent alors à louer leur logement non meublé, pendant 6 ans, sans condition particulière de loyer ou de ressources.

## Chapitre IV

### Développement d'une offre nouvelle de logements

---

#### ◆ Renforcement du PLH (article 28)

##### 1. Contenu du PLH (L. 302-1 CCH) :

La lutte contre l'étalement urbain devient un objectif du PLH.

Il précise les actions et les opérations du PNRQAD.

Il s'attache également à déterminer la typologie des logements à construire répondant aux besoins actuels et futurs des habitants : le nombre de logements intermédiaires, sociaux et très sociaux, publics et privés.

Le programme d'action du PLH est détaillé au niveau de la commune, privilégiée au secteur géographique. Il indique :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement ;
- les orientations relatives à la réservation par le PLU d'emplacements pour réaliser des programmes de logements ;
- les orientations relatives à la délimitation par le PLU de secteurs dans lesquels :
  - les programmes de construction doivent remplir des exigences de taille des logements ;
  - un pourcentage des programmes de construction doit être affecté à des catégories de logement.
- les orientations relatives aux dépassements autorisés du coefficient d'occupation des sols.

##### 2. Extension de l'obligation d'élaborer un PLH :

Un PLH est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 hab. (50 000 jusqu'ici) et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 hab. (15 000 jusqu'ici). Le PLH reste obligatoire dans les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

L'obligation est également étendue aux communes de plus de 30 000 hab. qui ne sont pas membres d'un EPCI.

##### 3. Contrôle de l'Etat sur le contenu et la mise en œuvre du PLH (L. 302-2 CCH) :

Les communes et les établissements publics compétents en matière de PLU sont associés à l'élaboration du PLH.

Le préfet informe l'EPCI des objectifs locaux à prendre en compte afin qu'il intègre tous les besoins : la diversité de l'habitat et une répartition équilibrée de l'offre de logements, mais aussi le renouvellement du parc et l'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires.

Le préfet qui constate que ces objectifs ne sont pas suffisamment pris en compte peut demander à l'EPCI de modifier son PLH. Il peut en faire de même si le Comité régional de l'habitat émet un avis défavorable ou des réserves sur le projet de PLH qui lui est transmis.

Après ces avis et une fois le PLH adopté par l'EPCI, le préfet dispose encore de deux mois pour réitérer ses demandes de modification et le PLH ne devient exécutoire qu'une fois ces demandes satisfaites.

Outre une évaluation annuelle du PLH par l'EPCI, le préfet et CRH seront destinataires d'un bilan triennal.

La conclusion et le renouvellement des conventions de délégation des aides à la pierre sont liés à la prise en compte des demandes de modification de l'Etat sur le PLH et à son bilan (L. 301-5-1 CCH).

##### 4. Adaptation du PLH en cours de réalisation (L. 302-4 CCH) :

Le programme local de l'habitat peut être modifié, sans porter atteinte à son économie générale :

- pour être mis en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires ;
- pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social.

Les PLH adoptés depuis moins de 5 ans doivent être mis en conformité avec la loi de mobilisation pour le logement dans un délai d'un an à compter du 27 mars 2009.

### ◆ Mise en compatibilité d'un PLU avec un PLH (article 29)

Le délai de 3 ans dans lequel un PLU doit être modifié pour intégrer un document dont il doit tenir compte est réduit à 1 an lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH sur le secteur d'une commune. A l'issue de ces délais, la procédure de révision ou de modification du PLU est engagée à l'initiative du préfet (L. 123-14 CCH).

Dans les communes non couvertes par un SCOT, le PLU devient exécutoire dans un délai d'un mois après son approbation par la commune, à moins que dans ce délai le préfet n'impose des modifications destinées à ne pas compromettre la réalisation du PLH.

### ◆ Fusion du PLU et du PLH (article 30)

Cet article permet la fusion entre un PLH et un PLU lorsque celui-ci couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI compétent. Pour les PLU déjà adoptés à la date d'entrée en vigueur de la loi, cette disposition devient applicable à leur prochaine révision (L. 123-1 du code de l'urbanisme).

### ◆ Exigences d'un PLU en matière de programmation de logements (article 31 et 32)

Une commune peut prévoir, dans son PLU, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter :

- une proportion de logements dont il fixe la taille minimale ;
- un pourcentage affecté à des catégories de logements. Le droit de délaissement permettant aux propriétaires concernés de demander à la commune d'acquérir leur bien (sans quoi cette obligation ne leur était plus opposable) est supprimé.

### ◆ Exercice du droit de préemption par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence (article 39)

### ◆ Possibilité de majorer les règles de construction dans les PLU afin de favoriser l'optimisation du foncier (article 40)

### ◆ Possibilité de déroger aux règles d'urbanisme pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées à un logement (article 44)

### ◆ Transfert aux communes de la compétence pour délivrer un permis de construire de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat (article 45)

### ◆ L'ANRU peut financer des opérations portant sur des structures d'hébergement, des logements de transition des logements foyers ou des RHVS (article 46)

### ◆ Dispositifs d'investissement locatif (article 48, 49, 50 et 51)

1. Le recentrage des dispositifs "Robien" et "Borloo neuf" se fait sur les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et fixées par arrêté.

2. Le « Robien recentré » expire pour les acquisitions de logements neufs ou les constructions neuves au 31 décembre 2009. La conversion en logement d'un local professionnel et la réhabilitation lourde d'un logement avaient été oubliées, oubli corrigé.

3. L'avantage fiscal du "Borloo ancien" passe de 45 à 60 % avec un conventionnement ANAH social ou très social (L. 321-8) – application immédiate, y compris pour les baux en cours.

L'avantage fiscal est porté à 70 %, peu importe le type de conventionnement ANAH, lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue :

- de sa sous-location à des personnes en difficulté de logement dont la situation nécessite une situation locative de transition ;
- de l'hébergement de ces mêmes personnes.

Cette déduction de 70 % s'applique :

- pour les baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi,
- pendant la durée de location à l'organisme,
- dans des zones tendues qui doivent être définies par arrêté.

4. Adéquation du conventionnement ANAH avec la durée du bail d'habitation : maintien de l'avantage fiscal (v. aussi p. 21)

Lorsque la convention ANAH arrive à échéance en cours de bail, le bénéfice de l'avantage fiscal est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction du contrat de location. Le même locataire reste en place et toutes les conditions, notamment de loyer, restent remplies.

5. Etablissement d'une carte des logements construits à l'aide du dispositif "Robien" par les services de l'Etat.

#### ◆ Sociétés publiques locales d'aménagement (article 33)

L'article 33 abaisse le seuil des actionnaires de ces sociétés anonymes au nombre de 2 afin de favoriser leur développement. Les SPLA ont été mises à disposition des collectivités territoriales par la loi ENL pour réaliser des opérations d'aménagement « in house » c'est-à-dire dispensée de mise en concurrence imposée par les règles communautaires en matière de marché publics.

#### ◆ Extension du droit de préemption urbain à la cession de la majorité des parts d'une SCI (article 34)

#### ◆ Etablissements publics soumis au droit de priorité des communes : extension à l'AP-HP (article 35)

#### ◆ Construction de bâtiments nouveaux à l'intérieur du périmètre d'une ancienne exploitation agricole (article 36)

#### ◆ Exonération de la taxe spéciale d'équipement des organismes HLM (article 37)

#### ◆ Taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles : modification de l'assiette pour viser la plus-value effectivement réalisée et non plus le prix de cession (article 38)

#### ◆ Plan d'exposition au bruit des aérodromes (article 41)

#### ◆ Opération d'intérêt national (article 42)

Cet article permet d'élargir le statut d'opération d'intérêt national à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à des sociétés dont le capital est détenu majoritairement par l'État ou cédés par elles et d'étendre, si nécessaire, le périmètre de ces opérations aux terrains privés qui en constituent le complément indissociable.

#### ◆ Convention de projet urbain partenarial (article 43)

Une commune peut signer une convention avec des propriétaires, aménageurs ou constructeurs privés fixant le programme des équipements publics à réaliser et les conditions de leur prise en charge.

#### ◆ Extension du PASS Foncier au logement collectif (article 52)

#### ◆ Date d'appréciation des revenus des primo-accédants à la propriété (article 53)

## Chapitre IV

### Mobilité dans le parc de logements

---

#### ◆ Substitution à l'obligation pour le bailleur de remettre gratuitement une quittance au locataire une obligation de la lui transmettre (article 54)

Remettre ne voulant pas dire envoyer, cet article précise que le bailleur transmet la quittance de loyer à la demande de son locataire, et ce gratuitement, sans frais postaux ou d'agence.

#### ◆ Caution (article 55)

Cet article réserve la possibilité de demander un cautionnement au bailleur personne physique ou société immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés.

Un bailleur personne morale ne peut demander une caution que si :

- elle est apportée par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ;
- le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

La caution ne peut toutefois pas se cumuler avec la souscription d'une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.

#### ◆ Ce que le bailleur ne peut demander au candidat locataire (article 56)

Le bailleur ne peut demander au candidat à la location de remettre sur un compte bloqué des biens, effets, valeurs ou somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer (au lieu de deux) en l'absence du dépôt de garantie ou de garantie autonome. En effet, le dépôt de garantie est limité à un mois de loyer depuis la loi sur le pouvoir d'achat.

#### ◆ Réduction des délais d'expulsion de 3 ans à 1 an (article 57)

L'expulsion ordonnée, le juge peut accorder un délai à l'occupant qui n'arrive pas à se reloger dans des conditions normales (L. 613-1 CCH). Cela fait plus d'un demi siècle que ce sursis est possible donnant au juge la possibilité d'accorder des délais de plus en plus long. Ceux-ci pouvaient atteindre 3 ans depuis 1978.

Ils sont aujourd'hui réduits à 1 an maximum (L. 613-2 CCH). Au-delà, la décision d'expulsion doit être appliquée. Le préfet devra accorder concours de la force publique au bailleur qui le sollicite à moins que l'ordre public ne s'y oppose.

#### ◆ Le logement indigne ne peut motiver la nullité d'un bail ou sa résiliation (article 58) – Art. 1719 du code civil

#### ◆ Création obligatoire des commissions de prévention des expulsions locatives (article 59)

Cette commission a notamment pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes risquant d'être expulsées de leur logement.

#### ◆ Reconnaissance légale de l'enquête sociale contradictoire dans la procédure d'expulsion (article 60)

Cet article donne une base légale à l'enquête sociale et la rend contradictoire afin d'éviter que des juges refusent de la prendre en compte.

Cela ne la rend pas véritablement obligatoire et le bon déroulement de la procédure d'expulsion n'est pas soumis à la transmission de cette enquête au juge.



## ◆ Mobilité dans le parc HLM : sous-occupation, handicap et dépassement des plafonds de ressources (article 61 – un décret doit définir les conditions d'application de cet article qui s'applique aux contrats en cours)

La loi prévoit trois nouveaux motifs de congé dans le parc public faisant perdre au locataire son droit au maintien dans son logement mais obligeant toutefois le bailleur HLM à lui faire une proposition de logement adapté.

### 1. Sous-occupation (L. 442-3-1 CCH)

#### Définition :

L'article R. 641-4 du CCH sur la réquisition définit le logement insuffisamment occupé : le nombre de pièces habitables, (cuisine non comprise) est supérieur de plus de deux pièces au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale.

Sont compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans un logement : l'occupant et son conjoint ; leurs parents et alliés ; les personnes à leur charge ; les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ; les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

#### Régime :

Proposition d'un nouveau logement dont le loyer doit être inférieur à l'ancien. Le droit au maintien dans les lieux s'éteint au bout de 3 refus (perte du titre d'occupation 6 mois après la notification de la 3<sup>ème</sup> offre).

Aide à la mobilité prise en charge par le bailleur : définie par décret.

Ce congé est applicable sur les territoires définis au 7° de l'art. 10 de la loi de 48 et le logement proposé doit être conforme à l'article 13 bis de la même loi :

- le 7° de l'art. 10 limite le territoire d'application de la mesure : dans les agglomérations de plus de 50 000 hab. comprenant au moins une commune de plus de 15 000 hab. et dans les communes dont la population est de plus de 20 000 hab.

- l'art. 13 bis exige que le logement proposé remplisse les conditions d'hygiène normales, qu'il corresponde aux besoins personnels ou familiaux, le cas échéant, professionnels, et aux possibilités du locataire. Il encadre la localisation du logement proposé :

- dans le même arrondissement, les arr. limitrophes ou communes limitrophes de l'arr. où se trouve le logement actuel ;
- dans le même canton, dans les cantons limitrophes ou dans les communes limitrophes ;
- sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- au locataire âgé de plus de 65 ans ;
- au locataire handicapé ou ayant à sa charge un personne handicapée ;
- au locataire en perte d'autonomie physique ou psychique ou ayant à leur charge un personne présentant un telle perte (modalités définies par décret) ;
- aux logement situés en ZUS.

### 2. Handicap (L. 442-3-2 CCH)

Sont ici concernés les locataires occupant un logement adapté aux personnes handicapées mais qui ne présentent plus ce handicap.

Un nouveau logement est proposé dont le loyer est inférieur à l'ancien. La perte du droit au maintien dans les lieux intervient après le refus de 3 offres de logement. Le logement proposé remplit les mêmes critères de localisation que pour la sous-occupation.

Aide à la mobilité à définir par décret.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux personnes âgées de plus de 65 ans.

### 3. Dépassement des plafonds de ressources (L. 442-3-3 CCH)

Le régime s'applique dans des zones géographiques caractérisées par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logement (définies par décret).

Il concerne les locataires dont les ressources sont 2 fois supérieures aux plafonds durant 2 années consécutives.

La perte du droit au maintien dans les lieux intervient 3 ans plus tard. Mais si pendant cette période, les ressources du locataire redescendent en dessous du plafond, ils regagnent le droit d'être maintenus dans leur logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- au locataire atteignant 65 ans ;
- au locataire handicapé ou ayant à sa charge une personne handicapée ;
- ~~au locataire occupant un logement acquis ou géré par l'organisme HLM depuis moins de 10 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ou non conventionné à l'APL avant cette acquisition ou prise en gestion (disposition censurée par le Conseil constitutionnel en ce qu'elle instaure une différence de traitement entre les locataires sans rapport avec l'objectif social d'attribuer les logements ainsi libérés aux personnes les plus défavorisées et qu'aucun autre motif d'intérêt général ne justifie cette différence de traitement) ;~~
- aux logements situés en ZUS.

Les organismes HLM peuvent étendre l'application de cette disposition aux logements sociaux situés hors des zones tendues définies par décret.

#### ◆ Sous-location dans le parc HLM (article 61)

1. Une amende sanctionne la sous-location non autorisée des logements publics par leurs locataires (9 000 euros – L. 442-8 CCH)).

2. Extension du champ possible de la location/sous-location par l'intermédiaire d'organismes agréés (L. 442-8-1 CCH) :

- location aux associations agréées pour l'intermédiation et la gestion locative, CROUS pour les étudiants, CCAS, EPCI... ;
- pour sous-louer à des personnes en difficulté de logement, des étudiants, des personnes âgées, handicapées ou des jeunes de moins de 30 ans, des accueillants familiaux, des travailleurs saisonniers.

3. Perte du droit au maintien du sous locataire (L. 442-8-2 CCH) :

- après une offre de relogement définitif ;
- à l'issue de son contrat de sous-location lorsque le bail principal cesse ou est résilié ;
- lorsqu'il ne répond plus aux critères ayant mené à la sous-location

#### ◆ Baux d'1 an dans le parc HLM (article 61)

Pour les étudiants, les jeunes de moins de 30 ans, les apprentis ou en contrat de professionnalisation (L. 442-8-4 CCH).

Bail d'un an renouvelable, sans droit au maintien dans les lieux.

La colocation, qui n'était pas interdite, devient explicitement possible et cet article en prévoit le régime :

- Le contrat est d'un an renouvelable, sans droit au maintien dans les lieux, avec clause de solidarité et information du bailleur à chaque changement de colocataire. Les conditions de renouvellement du contrat doivent être définies par décret.

- L'attribution passe en commission.

Le nombre de logements pouvant faire l'objet d'une colocation est prévu dans la convention d'utilité sociale ou après accord du préfet.

#### ◆ Définition des personnes vivant au foyer (article 61)

Sont considérées comme personnes vivant au foyer :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un PACS au titulaire du bail ;

- et les personnes réputées à charge au sens du code des impôts (enfant à la charge du parent chez lequel il réside à titre principal (mineur, infirme ou recueillis), personnes titulaires d'une carte d'invalidité vivant sous le même toit).

◆ **Plafonnement du supplément de loyer de solidarité (article 62)**

Ce plafond doit être défini par décret et s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009.

◆ **Minoration de 10,3 % des plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux (article 65)**

Ce nouveau plafond est applicable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009.

◆ **Les cessions d'immeubles à un organisme HLM (ou SEM) sont exclues du champ des dispositions protectrices du locataire de la loi du 31 décembre 1975 sur la vente à la découpe (article 63)**

Les locataires bénéficient dans ce cas des règles protectrices du parc public (droit au maintien dans les lieux, maintien des conditions antérieures de location...).

◆ **Adaptation des dispositions du projet de loi aux sociétés d'économie mixte (article 64)**

## Chapitre VI

### Lutte contre l'exclusion, hébergement et accès au logement

---

#### ◆ Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (article 69 – Décret à paraître)

Le PDAHI est intégré au PDALPD dans chaque département.

Il couvre l'ensemble des places d'hébergement, des capacités d'accueil de jour, des CADA, des logements temporaires, des services d'accompagnement social, des actions d'adaptation à la vie active, d'insertion sociale et professionnelle et les différentes composantes du dispositif de veille sociale (L. 312-5-3 CASF).

Etablit pour 5 ans maximum :

- il apprécie la nature, le niveau et l'évolution des besoins de la population sans domicile ou en situation de grande précarité ;
- il dresse le bilan quantitatif et qualitatif de l'offre existante ;
- il détermine les besoins en logement social adapté aux personnes prises en charge ;
- il détermine les perspectives et les objectifs de développement ou de transformation de l'offre ;
- il fixe le cadre de la collaboration des établissements et services qu'il couvre avec les autres services sociaux et medico-sociaux ;
- il définit les critères d'évaluation des actions mises en œuvre dans son cadre.

En Ile-de-France, un plan régional assure la cohérence des plans départementaux et leur coordination en lien avec le dispositif régional de veille sociale.

#### ◆ L'obligation pour les communes de créer des places d'hébergement (article 69 - Décret à paraître)

**L'obligation porte sur une capacité de places d'hébergement à atteindre :**

- 1 place pour 2 000 hab. dans :
  - les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 hab. ;
  - les communes d'au moins 3 500 hab. comprises dans une agglomération de plus de 50 000 hab. comprenant au moins une commune de plus de 15 000 hab.
- 1 place pour 1 000 hab. dans les communes d'au moins 3 500 hab. comprises dans une agglomération de plus de 100 000 hab.

**Sont retenues, les places en :**

- structures d'hébergement ;
- CADA ;
- structures d'hébergement d'urgence, à l'exception des places conventionnées en ALT ;
- RHVS ;
- logements conventionnés avec l'ANAH destinés à l'hébergement des personnes en difficulté.

**Certaines communes ne sont pas soumises à l'obligation :**

- les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine ;
- les communes membres d'un EPCI (compétent en matière de PLH) sur lequel la somme des places atteint déjà la capacité obligatoire ;
- les communes regroupées appartenant à une même agglomération (non membre d'un EPCI compétent en matière de PLH) dont la somme des places d'hébergement atteint la capacité obligatoire.

La procédure de contrôle créée par la loi du 5 mars 2007 est modifiée laissant une année supplémentaire aux communes pour atteindre la capacité requise. Le prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes défaillantes est plafonné à 5% de leurs dépenses réelles de fonctionnement et un seuil est fixé à 3 812 euros en dessous duquel aucun prélèvement n'est effectué.

Les sommes prélevées sont versées au fonds d'aménagement urbain. Jusqu'à 15 % de leur montant peut être versé à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux personnes sans abri.

### ♦ Réforme du dispositif de veille sociale (article 71)

Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État, un dispositif de veille sociale chargé (L. 345-2 CASF) :

- d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse,
- de procéder à une 1<sup>ère</sup> évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale,
- de les orienter vers les structures ou services adaptés.

Les centres d'hébergement sont tenus de déclarer en temps réel (et non plus périodiquement) leurs places vacantes au responsable du dispositif.

La régulation des places peut être assurée par un centre d'hébergement. Le dispositif fonctionne sans interruption et peut être directement saisi par toute personne, organisme ou collectivité.

### ♦ Dispositif régional de veille sociale en Ile-de-France (article 72)

Il est mis en place à la demande et sous l'autorité du préfet de région (L. 345-2-1 CCH).

### ♦ Accès à l'hébergement d'urgence et droit au maintien des personnes sans abri (article 73)

Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (L. 345-2-2 CASF).

Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine :

- de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène,
- une première évaluation médicale, psychique et sociale, réalisée au sein de la structure ou par un prestataire extérieur,
- d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptible de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un CHRS, un hébergement de stabilisation, une pension de famille, un logement-foyer, un établissement pour personnes âgées dépendantes, un lit halte soins santé ou un service hospitalier.

L'article 4 de la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au maintien dans une structure d'hébergement d'urgence devient l'article L. 345-2-3 du CASF : toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation.

### ♦ L'absence de domicile, déterminant pour le bénéfice de l'ASE des femmes enceintes ou des mères isolées (article 68) – L. 222-5 CASF

### ♦ Définition des logements foyers (article 69)

Un logement foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux communs affectés à la vie collective (L. 633-1 CCH). Il accueille, notamment, les personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs migrants ou les personnes défavorisées.

La résidence sociale est un logement foyer destiné aux ménages en difficulté de logement.

La pension de famille (maison-relais) est une résidence sociale destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire.

La « résidence accueil » est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

### ♦ Hôtel meublé : notification obligatoire au préfet de l'assignation en résiliation du bail par l'exploitant (article 69)

Cet article concerne les assignations délivrées par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, donc les hôtels meublés notamment.

La notification doit intervenir au moins un mois avant l'audience. Le préfet informe les services compétents, notamment les organismes d'aide au logement et le FSL.

En outre, la réglementation de la location de logements meublés devient d'ordre public (art. L. 632-1 et suivants du CCH). Il est donc clair qu'il n'est pas possible de l'aménager ou d'y déroger sans autorisation de la loi.

### ♦ Stratégie de mobilisation des logements privés dans le PDALPD (article 74)

Le PDALPD définit une stratégie cohérente de mobilisation du parc privé. Elle comprend les actions à mettre en œuvre, notamment le recours aux actions d'intermédiation locative, leurs modalités, ses objectifs et les moyens qu'elle s'alloue. Cette stratégie s'appuie sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés (art. 4 h de la loi du 31 mai 1990).

### ♦ Implication des réservataires dans les accords collectifs (article 70)

Les réservataires des logements sociaux peuvent être signataires des accords collectifs.

### ♦ Droit au logement opposable (article 75, 76, 77)

#### Information sur le "DALO"

Le préfet assure l'accès des personnes susceptibles de saisir la commission de médiation aux informations relatives à la mise en œuvre du droit au logement. Il le fait en concertation avec les organismes, les associations et les autorités publiques concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement dans le département (L. 441-2-3-2 CCH).

Ces informations portent sur les dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement et sur les modalités du recours devant la commission de médiation.

Les départements, les communes et les établissements de coopération intercommunale sont associés à cette information.

#### Recours amiable

- Plusieurs commissions de médiation peuvent être créées dans un même département ;
- La commission de médiation peut être saisie sans délai par l'occupant d'un logement foyer ou d'une RHVS ;
- Un demandeur ne peut plus saisir qu'une seule commission de médiation ;
- Dans son recours, le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme agréé pour l'activité « d'ingénierie sociale, financière et technique » et par une association de défense des personnes en situation d'exclusion ;
- La commission de médiation s'informe non seulement auprès des bailleurs en charge de la demande mais également auprès des anciens bailleurs du demandeur. Elle reçoit toute information utile sur les besoins, les capacités et les obstacles à l'accès au logement du demandeur de la part des services sociaux en contact avec lui ou l'ayant connu ;
- Lien entre la procédure « DALO » et la procédure de logement indigne : lorsque la commission est saisie au motif d'un logement indigne ou indécent, elle statue sur la base d'un rapport de la DDASS, de la commune ou d'un opérateur mandaté pour constater les lieux. Si un arrêté a déjà été pris sur le logement, le rapport porte sur l'état d'avancement de la procédure. Si le rapport conclut à l'indignité ou à l'indécence du logement, l'autorité compétente engage immédiatement la procédure de logement indigne indépendamment de la décision de la commission de médiation et sans faire obstacle à l'examen du recours "DALO". Les logements insalubres ou indécents des demandeurs reconnus prioritaires sont signalés à la CAF, au FSL et au comité responsable du PDALPD pour être inscrits à l'observatoire nominatif des logements indignes.
- Les membres de la commission de médiation et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel. Les services sociaux peuvent transmettre au service instructeur les informations confidentielles dont ils disposent. Ces informations doivent être strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du demandeur au regard de ses difficultés à se maintenir ou à accéder au logement.
- Concernant les demandeurs qu'elle a reconnu prioritaire, la commission de médiation peut conseiller un diagnostic ou un accompagnement social qu'elle estime nécessaire. Cette préconisation ne lie toutefois pas les acteurs susceptibles de mettre en œuvre ces mesures ;

- Régionalisation des attributions en Île-de-France : le préfet peut demander au préfet d'un autre département de désigner le demandeur prioritaire à un organisme social, sous arbitrage du préfet de région. La même procédure est prévue pour les attributions dans le parc privé ainsi que pour les propositions d'hébergement, de logement temporaire ou de logement-foyer ;

- Lorsque la personne prioritaire est salariée ou demandeuse d'emploi, l'attribution s'impute sur les droits de réservation du 1 % ou de l'association foncière logement ;

- Les propositions de logement ou d'hébergement faites par le préfet ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière. L'inadaptation d'un logement s'apprécie donc au cas par cas et doit être évidente ;

### **Recours contentieux**

Le montant de l'astreinte à la charge de l'Etat qui n'a pas rempli son obligation est encadré et déterminé en fonction :

- du loyer moyen d'un logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation ;
- du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation.

(En règle générale, le juge est libre de fixer le montant de l'astreinte qu'il décide).

### **◆ Surface habitable précisée dans les contrats de location (article 78)** - art. 3 de la loi du 6 juillet 1989

### **◆ Attribution des logements sociaux (article 79, 80, 81, 82)**

1. Possibilité de refuser l'attribution au propriétaire d'un logement adapté à ses besoins - L. 441-2-2 CCH

2. Les femmes victimes de violences conjugales deviennent prioritaires pour l'attribution d'un logement social. Le fait que le conjoint soit titulaire d'un bail ne fait plus pas obstacle à l'attribution d'un logement social à sa femme.

Les violences doivent être attestées par une décision de justice (L. 441-1 CCH).

3. Appréciation des ressources du conjoint en instance de divorce ou victime de violences conjugales :

Des règles spécifiques doivent faciliter l'accès au logement social des conjoints séparés. Seules les ressources du conjoint demandeur seront prises en compte pour l'attribution d'un logement social, s'il atteste de sa situation (L. 441-1 CCH). Les attestations justifiant de la séparation :

- En instance de divorce : une ordonnance de non-conciliation ;
- Les violences conjugales sont attestées par un récépissé de dépôt de plainte ;
- Partenaire pacsé : rupture du pacte déclarée au greffe du tribunal d'instance.

4. Délégation du contingent préfectoral au Président d'un EPCI. La convention de délégation prévoit les modalités d'associations des communes membres de l'EPCI dans l'utilisation des droits de réservation du préfet (L. 441-1 CCH).

### **◆ Habitat indigne**

#### **1. Définition légale de l'habitat indigne (article 84)**

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

C'est sur la base de cette définition que les observatoires départementaux de l'habitat indigne travailleront.

#### **2. Le relogement des occupants de logements insalubre ou dangereux (article 83)**

Pour assurer ce relogement,

- le préfet peut utiliser les prérogatives qu'il tient de la procédure « DALO ». C'est-à-dire qu'il peut désigner l'occupant à un organisme HLM et s'il le faut attribuer le logement en son nom. Il peut donc également mobiliser certains

logements privés conventionnés ANAH. Ces attributions tiennent compte de l'accord collectif départemental ou intercommunal ;

- le maire hérite des mêmes pouvoirs dans le parc public, ainsi que l'EPCI, pour ce qui les concerne ;
- ces attributions s'imputent sur leurs droits de réservation respectifs.

Cette disposition veut éviter à l'occupant d'engager une procédure « DALO » en donnant les mêmes pouvoirs à l'autorité administrative pour remplir son obligation de relogement.

Néanmoins, dans cette procédure, le relogement est réputé satisfait dans un centre d'hébergement, un logement de transition, un logement foyer ou une RHVS, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif. Sont concernées, les personnes restées dans leur logement insalubre après une interdiction définitive d'habiter (L. 521-3-3 CCH).

### **3. Un contrat d'occupation temporaire pour reloger les occupants de logements indignes (article 93)**

Il s'agit de faciliter la mise en œuvre du droit à l'hébergement des occupants de logements indignes le temps des travaux destinés à mettre leur logement aux normes en créant un contrat spécialement adapté à leur situation.

Une convention d'occupation précaire est mise à disposition des bailleurs (publics ou privés) et des structures d'hébergement qui veulent bien louer leurs locaux afin d'y héberger ces personnes :

- la convention semble tripartite (propriétaire responsable de l'hébergement ; occupant du logement indigne ; bailleur mettant à disposition son local pour y héberger l'occupant) : les droits et obligations de chacun sont regroupées dans une seule convention (Cf. guide du logement et de l'hébergement du pôle national de l'habitat indigne).
- elle prend fin au plus tard 1 mois suivant celui de la levée de l'interdiction temporaire d'habiter ou du constat de la réalisation des travaux ;
- les occupants n'ont aucun droit au maintien dans les lieux de l'hébergement ou à la reconduction de la convention d'occupation précaire ;
- l'occupant qui ne veut pas partir se verra expulsé par son propriétaire. A défaut, l'autorité publique peut demander l'expulsion à sa place et à ses frais.

La convention d'occupation précaire de mise à disposition de locaux peut être conclue dans le parc public.

### **4. Travaux d'office dans les logements insalubres devenus vacants (article 85)**

### **5. Transmission à l'Etat des jugements déclarant un logement indécent (article 87)**

A l'issue d'une assignation du bailleur par son locataire devant le juge pour voir constater son logement indécent et obtenir un aménagement de son loyer, le juge doit transmettre au préfet l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué est indécent (art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

### **6. Baisse de la valeur d'un fonds de commerce en cas d'expropriation (article 88)**

La valeur d'un fonds de commerce, prise pour estimer l'indemnité d'expropriation, est réduite du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux (L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

### **7. Divisions d'immeubles interdites : nature et source de la division (article 86)**

La division interdite d'un immeuble peut résulter de ventes, dons, d'un partage ou de locations simultanés ou successifs. Il s'agit d'inclure les divisions de fait d'appartements ou de maisons dont les différentes parties donnent lieu à des locations abusives (qui ne remplissent pas les exigences de surface, d'équipement et de sécurité fixées par l'article L. 111-6-1 du CCH).

### **8. Extension du privilège immobilier spécial aux travaux à caractère imminent ou urgent (article 89)**

### **9. Exécution d'office des mesures de sécurité dans les hôtels meublés (article 90)**

Cet article prévoit en outre des sanctions pénales pour l'inexécution des travaux prescrits ainsi que pour la location de locaux suroccupés.

### **10. Pouvoir propre de substitution du maire aux copropriétaires défaillants en cas de péril (article 92)**

Majoration des créances dues aux communes ou aux personnes publiques substituées à certains copropriétaires défaillants d'intérêt moratoires (article 91)



## **11. Bloquer l'accès aux logements dangereux (article 94)**

Le préfet, ou le maire en son nom, peut prescrire toutes mesures destinées à empêcher l'accès et l'usage de locaux impropres à l'habitation sur lesquels il prend un arrêté afin d'éviter leur squat ou leur relocation (comme pour les locaux déclarés insalubres irrémédiable et interdits à l'habitation).

En cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet peut en interdire l'occupation avant même l'exécution des travaux. Cette décision ouvre droit au relogement ou à l'hébergement des occupants à la charge du propriétaire ou de l'exploitant du local.

## **12. Données relatives aux logements indignes (article 95)**

Cet article prévoit la transmission des données relatives aux logements indignes (arrêtés d'insalubrité,...) au PDALPD dont l'observatoire des logements indignes communique ensuite les statistiques au Ministre du logement (art. 4 de la loi du 31 mai 1990).

Il prévoit également la possibilité de déroger au secret fiscal pour suivre les logements repérés grâce à leurs identifiants fiscaux.

## **♦ Sous-location dans le parc HLM : examen périodique de la situation du sous-locataire (article 98)**

Les logements sociaux peuvent être sous-loués à titre transitoire aux personnes en difficulté de logement. Cet article met en place un examen périodique de la situation du sous-locataire au regard de sa capacité à assumer les obligations d'un bail à leur nom (L. 442-8-3 CCH – décret à paraître).

Cette disposition ne donne toutefois pas droit au glissement du bail au nom du locataire.

## **♦ Gestion du parc HLM par une agence immobilière à vocation sociale (article 99)**

Au delà de la sous-location déjà possible de logements sociaux par l'intermédiaires d'associations, celles-ci pourront dorénavant prendre en mandat de gestion ces mêmes logements permettant d'offrir un statut de droit au commun aux occupants directement locataires (L. 442-9 CCH).

La mise en gérance de ses immeubles par un organisme HLM est soumise à autorisation particulière du préfet. Elle est actuellement organisée par les articles R 442-15 à R 442-23 du CCH.

## **♦ Les organismes HLM peuvent faire de l'intermédiation locative (article 96)**

Les organismes HLM peuvent :

- louer des logements conventionnés avec l'ANAH pour les sous-louer aux personnes en difficulté de logement, qu'elles nécessitent une solution locative de transition ou pas ;
- gérer des logements vacants pour les louer aux personnes en difficulté de logement.

Le régime de la location/sous-location de logements conventionnés ANAH par l'intermédiaire d'un organisme HLM est encadré par les articles L. 444-7 à L. 444-9 CCH :

- une application partielle de la loi du 6 juillet 1989 aux contrats de sous-location ;
- le bail entre l'organisme HLM et le propriétaire est conclu pour minimum 6 ans ;
- le contrat de sous-location est conclu pour une durée d'1 an renouvelable 2 fois (donc jusqu'à 3 ans) ;
- 3 mois avant le terme du contrat, l'organisme HLM propose un logement adapté au sous-locataire ;
- à l'expiration du bail entre le propriétaire et l'organisme HLM, ce dernier doit rendre le logement libre d'occupation ;
- le sous-locataire peut donner congé à tout moment avec un délai de préavis d'1 mois ;
- l'organisme HLM peut donner congé pour un motif légitime et sérieux en respectant un préavis de 3 mois : inexécution de ses obligations par le sous-locataire ; refus d'une offre de relogement définitif correspondant à ses besoins et ses capacités.

### ◆ Location/sous-location d'un logement conventionné avec l'ANAH (article 97)

Les logements conventionnés avec l'ANAH (L. 321-4 et L. 321-8 CCH) peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue d'être sous-loués à des personnes en difficulté de logement et dont la situation nécessite une solution locative de transition. Ils peuvent également être destinés à leur hébergement.

Un nouvel article L. 321-10-1 encadre explicitement la durée de la location de ces logements conventionnés peu claire jusqu'ici :

- dans une location directe, elle est d'au moins 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique et d'au moins 6 ans lorsque le bailleur est une personne morale ;
- cette durée ne s'applique pas aux contrats de sous-location ou d'hébergement dans le cadre de l'intermédiation locative.

Lorsque la convention ANAH arrive à expiration mais que le contrat de location court toujours : le bailleur peut proposer le renouvellement du bail avec un loyer supérieur aux plafonds imposés par la convention. Cette offre de renouvellement se fait en application de la loi du 6 juillet 1989 (art. 17 c) :

- le loyer actuel doit être manifestement sous-évalué,
- le nouveau loyer est fixé selon ceux du voisinage,
- si le locataire refuse et que le juge n'est pas saisi, le contrat est reconduit de plein droit avec le même loyer.

L'offre doit être notifiée par LRAR ou signifiée par huissier 6 au moins avant le terme du contrat.

### ◆ Conventionnement ANAH et durée du bail (article 100) – v. aussi p. 11

Cet article rend possible le renouvellement d'un bail avant son terme lorsqu'une convention ANAH avec travaux est signée par le propriétaire (nouvel article 10 de la loi du 6 juillet 1989). Ce renouvellement requiert toutefois l'accord du locataire et qu'il remplisse les plafonds de ressources fixés par la convention. Le nouveau loyer doit également être conforme aux plafonds fixés par la convention.

### ◆ Préservation des locaux vacants et dérogation à la loi du 6 juillet 1989 (article 101)

Cet article crée un dispositif expérimental visant à protéger les locaux vacants en les faisant occuper par des résidents temporaires, sur agrément de l'Etat. Cette expérimentation est prévue pour un peu plus de 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2013.

Une convention est passée entre le propriétaire (la loi ne précise pas si le propriétaire est une personne privée ou public, physique ou morale) et un organisme public ou privé. Dans cette convention, l'organisme s'engage :

- à protéger et préserver les locaux mis à sa disposition ;
- à les rendre libre de toute occupation à l'échéance de la convention ou lorsque l'évènement qu'elle prévoit survient (vente, changement d'affectation).

L'organisme peut y loger temporairement des personnes avec lesquelles il conclut un contrat de résidence temporaire.

Un décret doit toutefois venir encadrer la forme et les stipulations du contrat, ainsi que :

- la durée minimale du contrat ;
- le montant maximal de la redevance payée par l'occupant ;
- les règles de préavis, notification et motivation d'une rupture anticipée du contrat.

Le préfet peut conditionner l'octroi de son agrément à la location à des publics spécifiques.

Le terme du contrat de résidence ou sa rupture déchoit d'office l'occupant de tout titre d'occupation.

L'exposé des motifs de l'expérimentation nous explique que le caractère temporaire de l'occupation est justifié par le souhait du propriétaire de ne pas voir se dégrader son bâtiment, notamment du fait du squat, le temps de le vendre ou d'en réaffecter l'utilisation. En contrepartie, les résidents versent une redevance très inférieure au prix d'un loyer, tout en

faisant économiser au propriétaire des frais de gardiennage. Ce contrat répond à un régime juridique spécifique hors droit commun censé assurer la libération du logement sans obstacles. L'expérimentation doit faire l'objet d'une évaluation annuelle à partir de 2010.

#### ♦ Zones d'implantation des terrains familiaux (article 66)

L'article L. 441-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de créer des terrains familiaux pour l'habitation permanente des gens du voyage. La notion de « zone constructible » pour l'implantation de ces terrains est remplacée par celle de « secteur constructible » afin d'éviter les interprétations restrictives. Sont visées les zones d'urbanisation future et certaines zones naturelles dites « banales ». Mais pas les zones agricoles, qui font l'objet d'une protection stricte.

#### ♦ Réforme de l'Acsé (article 67)

L'Acsé concourt à la lutte contre les discriminations. Elle contribue à la lutte contre l'illettrisme et à la mise en œuvre du service civil volontaire. Elle participe aux opérations en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans le cadre de ces actions, elle promeut l'accessibilité au savoir et à la culture. Dans ses interventions, l'agence prend en compte les spécificités des départements d'outre-mer.

Son CA est composé de :

- représentants de l'Etat qui disposent de la moitié des voix,
- représentants du Parlement et des collectivités territoriales,
- représentants syndicaux,
- personnalités qualifiées.

Le délégué local de l'agence est le préfet de région qui signe les conventions.

Ses ressources sont issues :

- de l'Etat ;
- des fonds structurels de la Communauté européenne ;
- de subventions de la CDC ;
- de produits divers, dons et legs.

Elle peut aussi recevoir des contributions des collectivités territoriales, d'EPCI, d'organismes de sécurité sociale, ou d'établissements publics.

#### ♦ Organisation de la vente par un organisme HLM des logement-foyers conventionnés (article 69 - L. 443-15-6 CCH)

## Chapitre VII

### Dispositions diverses

---

#### ◆ Réforme de la procédure de demande de logement social (article 117)

Les demandes de logement social peuvent être faites auprès des bailleurs de logement sociaux dans des conditions fixées par décret (L. 441-2-1 CCH). Mais aussi, lorsqu'ils l'ont décidé ainsi :

- auprès des réservataires de logement ;
- des collectivités territoriales ;
- d'EPCI.

L'enregistrement des demandes de logement social devient régional en Ile-de-France et reste départemental sur le reste du territoire. Chaque demande fait l'objet d'une attestation et se voit attribuer un numéro unique dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande. Au-delà de ce délai, le préfet conserve la possibilité de faire enregistrer d'office la demande.

L'enregistrement reste une condition pour voir son dossier examiné par une commission d'attribution.

L'attestation donne la liste des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Sa date fait courir le délai anormalement long. Elle indique les modalités et les délais de saisine de la commission de médiation.

Restent définis par décret :

- les informations à fournir par une demande de logement social qui doivent notamment permettre de caractériser les demandes au regard des critères de priorité d'accès au logement social ;
- la durée de validité de la demande ;
- les conditions de radiation de la demande. Cette radiation est obligatoire lorsqu'un logement a été attribué au demandeur. Dans le cas contraire, elle ne peut avoir lieu sans que le demandeur en soit averti ;
- la mise en place du système d'enregistrement dans un délai de 2 ans.

#### ◆ Partage du coût des travaux d'économie d'énergie entre bailleurs et locataires (article 119)

Cet article est destiné à favoriser les travaux d'économie d'énergie et la maîtrise des charges dans le parc privé (art. 23 de la loi du 6 juillet 1989) et dans le parc public (L. 442-3 CCH) en permettant au propriétaire d'exiger une contribution de la part de son locataire liée à l'économie qu'il lui fait réaliser.

Sont concernés les travaux d'économie d'énergie assumés par le bailleur dans le logement ou dans les parties communes de l'immeuble. Ces travaux doivent bénéficier directement au locataire et être justifiés. Pour être exigible, la contribution doit en outre concerner un ensemble de travaux et le logement atteindre un niveau minimum de performance énergétique.

Le montant de la participation du locataire :

- ne peut être supérieur à la moitié du montant estimé de l'économie réalisée,
- peut être étalée sur 15 ans,
- est fixe et non révisable.

D'autres conditions doivent être définies par décret :

- la nature des travaux éligibles
- le niveau de performance à atteindre pour pouvoir demander une contribution au locataire,
- l'évaluation de l'économie réalisée et le calcul du montant de la contribution du locataire.

#### ♦ **Obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements (article 115)**

Disposition déclarée non conforme par le Conseil Constitutionnel  
(Cavalier législatif)  
Projet de loi en cours de discussion au Parlement

*Un projet de loi visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements est en navette parlementaire depuis septembre 2005. Une troisième lecture s'engageait à l'Assemblée nationale au moment du dépôt du projet de loi de mobilisation pour le logement. Les deux chambres du Parlement n'arrivaient pas à se mettre d'accord sur qui, du bailleur ou du locataire, doit peser la charge de cette installation.*

*Le présent article règle le problème :*

- *L'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire, doit installer un détecteur de fumée dans son logement. Il veille à l'entretien et au bon fonctionnement d'un détecteur normalisé.*
- *Il notifie l'installation à son assureur qui lui accorde alors une minoration de sa police d'assurance. L'occupant restera couvert par son assurance même s'il ne remplit pas son obligation (toute clause contraire est nulle : L. 113-11 code des assurances).*
- *L'obligation incombe toutefois au propriétaire dans les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées.*

*Entrée en vigueur de l'obligation : à la parution du décret d'application et au plus tard 3 ans après la publication de la loi de mobilisation pour le logement.*

#### ♦ **La restitution du dépôt de garantie au locataire, en cas de vente du logement occupé, incombe au nouveau bailleur (article 103)**

Le vendeur et l'acheteur peuvent signer une convention prévoyant le contraire. Toutefois cette convention ne sera pas opposable au locataire qui pourra toujours se retourner contre son nouveau bailleur (art. 22 de la loi du 6 juillet 1989).

#### ♦ **Précision de la date de modification des loyers soumis à la loi de 1948 (article 121)**

La révision annuelle du loyer d'un logement régi par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 interviendra dorénavant au 1<sup>er</sup> juillet (art. 30 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948).

#### ♦ **Transparence dans les relations entre le secteur immobilier et le secteur bancaire (article 122)**

Cet article instaure une obligation d'information sur le cumul des activités d'intermédiation immobilière et de commercialisation ou distribution de produits bancaires (des banques partenaires d'opérateurs immobiliers ou présentes dans le capital d'agences qui proposent à leurs clients des solutions pour financer les biens qu'ils achètent). Le professionnel de l'immobilier doit donc informer son client de ce lien étroit.

#### ♦ **Extension des missions de la MIILOS aux associations de gestion constituées par des opérateurs de logement social (article 120)**

#### ♦ **Mise en place d'un répertoire des logements locatifs (article 112 – Décret à paraître)**

Ce répertoire couvre les logements appartenant (en terme de droit réel immobilier) :

- aux organismes HLM et SEM,
- à l'EPCI du nord pas de Calais et la SA de Sainte Barde,
- à l'association foncière logement,
- aux organismes agréées au titre de l'activité de maîtrise d'ouvrage.

#### ♦ **Possibilité pour les organismes HLM de réaliser et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale en partenariat avec d'autres acteurs, via des sociétés civiles immobilières ad hoc (article 113)**

- ♦ **Participation des SACICAP** (article 104)
- ♦ **Imposition et exonérations fiscales des plus-values** (article 105)
- ♦ **Droit de préemption et établissement public foncier** (article 106)
- ♦ **Modifications des statuts d'un établissement public foncier** (article 107)
- ♦ **Délibération d'une assemblée générale d'un établissement public foncier et quorum** (article 108)
- ♦ **Vente d'immeuble à construire : alignement du régime de contestation des défauts de conformité sur celui des vices apparents** (article 109)
- ♦ **Possibilité donnée aux organismes HLM et aux SEM de construction de signer des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux** par dérogation à la loi du 1 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et jusqu'au 31 décembre 2013 (article 110)
- ♦ **Extension aux SEM, les dispositions de l'article 1er de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique** (article 111)
- ♦ **Précision du montant de l'astreinte pouvant être prononcée par le préfet en cas d'ouverture illégale d'une surface commerciale** (article 114)
- ♦ **Encadrement des promesses de vente** (article 116)
- ♦ **Amélioration de la gouvernance des offices publics de l'habitat** (article 118)
- ♦ **Réforme du livre foncier en Alsace et Moselle** (article 102)
- ♦ **Extension de dispositions du code général des collectivités territoriales à la Polynésie française** (article 123) Ratification de l'ordonnance n° 2007-1434 du 5 octobre 2007
- ♦ **Application à Mayotte des dispositions du projet de loi** (article 124)