



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



# ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 108  
Mars  
2009

**LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT  
ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION  
(loi du 25 mars 2009 : JO du 27 mars 2009)**

2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax: 01 42 41 15 10

## LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (loi du 25 mars 2009 JO du 27 mars 2009)

La loi du 25 mars 2009<sup>1</sup> intervient dans le prolongement de plusieurs réformes récentes visant principalement à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion : loi d'orientation et de programmation pour la ville, loi libertés et responsabilités locales, loi de programmation pour la cohésion sociale, loi urbanisme et habitat, ordonnance sur le traitement de l'habitat insalubre ou dangereux, loi portant engagement national pour le logement, droit au logement opposable<sup>2</sup>. Ces textes avaient, à des degrés divers, modifié les règles relatives à l'urbanisme, la rénovation urbaine, la production de logements sociaux et privés, l'habitat indigne et le droit au logement, domaines sur lesquels la loi du 25 mars 2009 revient pour les adapter à l'évolution du contexte socio-économique. Pour positifs qu'ont pu être les effets de ces différents textes<sup>3</sup>, l'insuffisance persistante de l'offre de logements abordables, aggravée par la crise financière et la crise économique qui s'en est suivie, a conduit Christine Boutin, ministre du logement, à l'origine défavorable à une nouvelle loi, à emprunter la voie législative, avant même que soient envisagées les mesures de relance<sup>4</sup>.

Certains articles du projet de loi ont fait l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel. Celui-ci a annulé trois articles :

- l'institution d'une péréquation financière entre les organismes HLM (art 4), la loi ne prévoyant pas l'assiette, le taux et les modalités du prélèvement et renvoyant ainsi au pouvoir réglementaire ce qui relevait du législateur. Cette disposition est toutefois reprise dans le projet de loi de finances rectificative pour 2009(2) en cours de débat au Parlement ;
  - l'obligation d'installer un détecteur de fumée normalisé (art 115), cet article ayant été considéré comme sans rapport avec le projet initial. A noter que ce sujet fait l'objet d'une proposition de loi adoptée en première lecture dès l'automne 2005 et dont la navette est en cours<sup>4</sup> ;
  - l'extension de l'application de certaines parties du code des collectivités territoriales à la Polynésie (art 123).
- Le Conseil Constitutionnel a en revanche validé le principe de la remise en cause du droit au maintien dans les lieux dans le parc social pour les contrats en cours (art 61 et 64), en apportant simplement une petite modification pour une catégorie particulière de locataires (cf. page 22).

Une autre modification concerne le conseil d'administration de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines.

Adoptée dans le cadre d'une procédure d'urgence, en première lecture au Sénat le 21 octobre 2008 et le 10 février à l'Assemblée Nationale, après être passée, au gré de l'examen de plus de 1000 amendements, d'un projet de 27 articles à 124 articles, la loi du 25 mars 2009 contient plusieurs dispositions à caractère fiscal ou financier, dont certaines sont conjoncturelles. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1% logement, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ou les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies.

Elle contient des mesures qui concernent :

- les acteurs du logement : outre l'importante réforme du 1% logement, les conventions d'utilité sociale modifient le paysage du logement social, l'Anah voit sa mission élargie et la composition de son conseil d'administration modifiée pour tenir compte notamment de son nouveau financement : [page 4](#) ;
- les politiques publiques de l'habitat et la rénovation de l'habitat : [page 8](#) ;
- l'urbanisme et l'offre foncière, l'objectif étant de faciliter le lancement de travaux et de constructions : [page 9](#) ;
- l'accession sociale à la propriété avec la mesure phare de l'extension du Pass-Foncier® au collectif et sa simplification tant en collectif qu'en individuel. Ajoutées aux autres mesures en faveur de l'accession notamment le doublement du PTZ, elles traduisent le souhait affiché par le Président de la République et maintes fois réaffirmé de favoriser le développement de l'accession populaire à la propriété : [page 15](#) ;
- l'investissement locatif et le conventionnement Anah, avec d'une part le recentrage des dispositifs Robien et Borloo sur les zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions, ce qui exclut la zone C et d'autre part, l'aménagement du conventionnement en ancien et l'augmentation de la déduction spécifique dans certains cas : [page 18](#) ;
- l'accès au logement et la location tant dans le parc privé que social (HLM et SEM) : des conditions d'attribution d'un logement social (simplification des démarches pour le demandeur) à la suppression du droit maintien dans les lieux dans certaines situations (sous-occupation, ressources excédant largement les plafonds dans les zones tendues), la loi apporte des changements notables dont certains visent à favoriser la mobilité dans le parc social. Certaines mesures s'appliquent tant au parc social que privé : la réglementation de la caution qu'il n'est plus possible de demander dans certains cas, la transmission gratuite de la quittance au locataire, l'obligation de mentionner la surface habitable dans le bail, la restitution du dépôt de garantie par le nouveau propriétaire en cas de cession du logement occupé, les nouvelles modalités d'adoption

<sup>1</sup> Pour la commodité de la présentation de la loi nous utilisons ici l'abréviation MLE.

<sup>2</sup> [Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003](#) ; [loi OPV du 1<sup>er</sup> août 2003](#) ; [loi libertés et responsabilités locales du 13 août 2004](#) ; [loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005](#) ; [ordonnance sur le traitement de l'habitat insalubre ou dangereux du 15 décembre 2005](#) ; [loi ENL portant engagement national pour le logement du 16 juillet 2006](#) ; [loi DALO du 5 mars 2007](#) : cf. les numéros spéciaux d'Habitat Actualité consacrés à chacune de ces lois.

<sup>3</sup> 435 000 logements mis en chantier en 2007 ; 100 000 logements locatifs sociaux financés, contre 42 000 en 2000 (source ministère du Logement).

<sup>4</sup> cf. [Habitat Actualité n° 105](#)

des accords collectifs de location ou la participation des locataires aux travaux d'économies d'énergie... Dans le parc privé, sont introduits notamment des aménagements du conventionnement : [page 19](#) ;

- le logement des personnes handicapées : [page 28](#) ;
- les nouvelles normes techniques à respecter : le report de la mise aux normes des ascenseurs : [page 28](#) ;
- le logement pour les personnes défavorisées, le traitement de l'habitat indigne et le droit au logement opposable : [page 29](#) ;
- la prévention des expulsions : avec l'instauration obligatoire des commissions de coordination et la réduction des délais de sursis à exécution : [page 37](#) ;
- la copropriété avec un encadrement des honoraires pour travaux et des aménagements pour les copropriétés en difficulté : [page 38](#) ; à noter : de nouvelles modifications concernant le régime des copropriétaires passés interviendront prochainement dans le cadre de la proposition de loi de simplification et de clarification du droit<sup>5</sup> ;
- les mutations de logements privés ou sociaux : [page 41](#) ;
- et parmi les mesures diverses : le Livre Foncier en Alsace-Moselle et le cumul des activités bancaires et de médiation immobilière : [page 43](#).

La loi MLE prend en compte les exigences du Grenelle de l'environnement (par exemple, en élargissant le champ d'intervention de l'Anah à la performance énergétique, en introduisant une répartition des dépenses d'économie d'énergie entre le bailleur et le locataire), sachant que la loi de programmation, dite Grenelle 1, est en cours de débat<sup>6</sup> et que le Grenelle II devrait être débattu à la fin de l'année.

Certaines des dispositions conjoncturelles contenues dans le projet initial ont été adoptées dans le cadre du plan de relance ou la loi de finances : c'est le cas de l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par des opérateurs personnes morales (ex : organismes HLM, organismes du 1% logement) de logements non encore commercialisés dans des programmes lancés en VEFA par des promoteurs (programme de 30 000 logements) : cette mesure figure dans la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction<sup>7</sup>. C'est également le cas du dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif que la loi de finances pour 2009 a commencé à aménager en introduisant la réduction d'impôt « Scellier » ; la loi MLE limite à la zone C le champ d'application du dispositif Robien pour lequel les investisseurs peuvent encore opter jusqu'au 31 décembre 2009.

L'emblématique article qui visait à introduire les logements en accession sociale à la propriété dans le décompte des 20% minimum de logements sociaux dans les communes des grandes agglomérations (SRU : art 55) a été retiré par le gouvernement avant le passage du projet à l'Assemblée Nationale. Plusieurs mesures qui avaient été introduites par les députés ont finalement été supprimées

<sup>5</sup> cf. [Habitat Actualité n° 106](#)

<sup>6</sup> Adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale le 21 octobre 2008 et par le Sénat le 10 février 2008.

<sup>7</sup> Voir l'analyse de cette disposition [page 42](#).

en commission mixte paritaire : notamment, l'indexation du dépôt de garantie des locataires, le préavis réduit pour congé pour les locataires étudiants, la location attribution.

La loi MLE imprime sa marque dans plusieurs codes : le code de la construction et de l'habitation, bien sûr mais aussi, le code général des impôts, les codes de l'urbanisme, de la santé publique, de l'action sociale et des familles, des assurances<sup>8</sup>...et plusieurs grandes lois, notamment la loi de 48, la loi de juillet 1989, la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965, la loi dite « Besson » du 31 mai 1990 et de 1998 sur l'exclusion, la loi ENL, la loi DALO.

L'entrée en vigueur d'un grand nombre de mesures est suspendue à la publication de décrets d'application (plus de 80 décrets) ; ils sont signalés dans l'analyse thématique de la loi (cf. infra), étant entendu que celle-ci met l'accent sur les mesures intéressant plus directement les particuliers<sup>9</sup>.

① Parallèlement à la loi du 25 mars 2009 de nombreuses mesures destinées à relancer le bâtiment ont été prises depuis quelques semaines (cf. analyses juridiques : [loi de finances pour 2009](#), lois de finances rectificatives [2008](#) et [2009](#), [loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17.2.09](#)) ; d'autres mesures sont prévues dans la loi de finances rectificative pour 2009(2).

*En faveur de l'acquisition ou la construction d'un logement neuf :*

- doublement du PTZ à compter du 15 janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2009 (LFR 2008 : art 30 et décret du 19.12.08) ;

- majoration du PTZ pour les logements neufs présentant un niveau élevé de performance énergétique (*décret à paraître* ; applicable au plus tard à compter du 1.1.10) (LF : art 100) ;

- majoration du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur (à compter du 1.1.09) (LF : art 103) ;

- obligation de justifier du respect des normes thermiques pour bénéficier du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt contracté pour l'acquisition d'un logement neuf (*décret à paraître* ; applicable au plus tard à compter du 1.1.10) (LF : art 103).

De plus, une subvention de l'Etat de 1000 à 3000 € est prévue pour les collectivités locales qui accordent une aide à l'accession aux ménages de 3000 à 5000 € par Pass-Foncier® (circulaire de programmation des aides pour le logement du 30.1.09 et *décret à paraître*).

<sup>8</sup> Les abréviations suivantes sont utilisées : CCH : code de la construction et de l'habitation ; CC : code civil ; CGI : code général des impôts ; CU : code de l'urbanisme ; CSP : code de la santé publique ; CASF : code de l'action sociale et des familles.

<sup>9</sup> L'analyse qui suit s'appuie sur les débats et les rapports parlementaires, notamment les rapports faits au nom de la commission des affaires économiques respectivement par Michel Piron à l'Assemblée Nationale et par Dominique Braye au Sénat, dont la lecture apporte de précieux éclairages (cf. site [Assemblée Nationale](#) et [Sénat](#)).

Pour inciter à la réalisation de travaux dans l'habitat existant :

- création d'un Eco Prêt, prêt à 0 % destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des logements à usage de résidence principale, achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 (LF : art 99 et LRF 2009). L'entrée en vigueur devrait être le 1<sup>er</sup> avril 2009 (*décret à paraître*) ;

- aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable pour les propriétaires occupants et bailleurs (LF : art 109) ;
- possibilité de cumuler l'Eco Prêt avec le crédit d'impôt sur le revenu en faveur des économies d'énergie et du développement durable pour les ménages modestes et à titre temporaire (LFR 2009).

Concernant l'investissement locatif :

- obligation de respecter la réglementation thermique en vigueur pour bénéficier des avantages fiscaux «Robien» ou «Borloo» (*décret à paraître* ; applicable au plus tard à compter du 1.1.10) (LF : art 104),

- nouveau dispositif de réduction d'impôt «Scellier» pour les investisseurs : créé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, il prend la forme d'une réduction d'impôt et constitue un dispositif alternatif au dispositif Robien pour l'année 2009. Il remplacera définitivement le dispositif actuel d'amortissement en 2010 (LFR 2008 : art 31). Il est applicable à toutes les zones sauf celles délimitées par l'arrêté du 30 décembre 2008 qui ne sont pas caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, c'est-à-dire hors zone C. Alors que le nouvel arrêté définissant le zonage fait toujours l'objet d'une concertation, un amendement au projet de loi de finances rectificative pour 2009(2) adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale prévoit qu'une dérogation serait possible localement. Des logements situés en zone C pourraient bénéficier de la réduction d'impôt à condition qu'ils fassent l'objet d'un agrément délivré par le préfet, après avis du maire ou du président de l'EPCI compétent, et tenant compte des besoins en logements adaptés à la population.

Par ailleurs la réduction d'impôt pour les loueurs en meublé instituée par la loi de finances pour 2009 (art 90) pourrait être améliorée. Un amendement en ce sens a été également adopté. A suivre...

*NB : Chaque titre est suivi du numéro d'article de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MLLE), le cas échéant de la référence du texte qu'il modifie, et de sa codification.*

## LES ACTEURS

### Bailleurs sociaux

**Conventions d'utilité sociale** (loi MLLE : art 1<sup>er</sup> / CCH : L.411-9 et L.445-1, L.445-2, L.445-4)

Les bailleurs sociaux ont, depuis 2004, la possibilité de conclure avec l'Etat ainsi qu'avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), une convention globale de patrimoine. L'objectif était de permettre aux

organismes HLM, aux SEM (société d'économie mixte/CCH : L.481-3) ou aux UES (unions d'économie sociale/CCH : L.445-8) de contractualiser avec l'Etat, les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de leur parc de logements.

*Conclusion obligatoire d'une CUS* : la convention globale de patrimoine est transformée en convention d'utilité sociale (CUS) et sa conclusion est rendue obligatoire avant le 31 décembre 2010 ; conclue sur la base du plan stratégique de patrimoine, et en tenant compte du programme local de l'habitat (PLH), la convention d'utilité sociale est d'une durée de six ans renouvelable. Les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements (délégataires des aides à la pierre) sont associés, selon des modalités définies par décret, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale (*décret à paraître*). 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. La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret (*décret à paraître*).

*Plan stratégique de patrimoine* : la nature et le contenu des plans stratégiques de patrimoine, jusque-là définis par circulaire (circulaire du 3.5.02), sont désormais précisés au niveau législatif. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes 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.

*Cahier des charges* : la CUS doit comprendre un cahier des charges de gestion sociale dont le contenu est complété. Ce document devra désormais tenir compte des engagements pris dans les accords collectifs et préciser les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1 II).

*Modulation des loyers* : la convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée d'application, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions APL (CCH : L.351-2) ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part sont déterminés par décret (*décret à paraître*).

*Modulation du SLS (supplément de loyer de solidarité)* : dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la

convention prévoit également un dispositif de modulation du SLS selon des seuils et des modalités définis par décret (*décret à paraître*).

**Sanctions** : des sanctions sont prévues en l'absence de projet de convention d'utilité sociale adressé au préfet avant le 30 juin 2010 ou en cas de manquement aux engagements pris.

## **Réforme du 1% Logement**

La participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC ou «1% Logement») correspond à l'obligation des entreprises du secteur privé non agricole employant au moins 20 salariés, de consacrer un pourcentage de leur masse salariale au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés. Fixé à l'origine à 1% de la masse salariale, d'où l'appellation «1% logement», ce taux a été progressivement abaissé pour atteindre 0,45% depuis 1992.

L'article 8 de la loi, qui procède à une réforme substantielle du 1% logement, traduit au niveau législatif les orientations fixées notamment par le conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 pour la rénovation de la participation des employeurs à l'effort de construction et de sa gouvernance en vue de réorienter l'utilisation des ressources vers les politiques prioritaires dans le domaine du logement et de limiter les coûts de gestion.

Nous nous intéresserons ici principalement aux dispositions relatives aux catégories d'emploi et aux modalités de l'emploi des fonds.

La définition des catégories d'emplois des ressources issues de la PEEC (versement des employeurs et remboursement de prêts notamment), mais également des montants qui leur sont consacrés, qui relevait principalement jusque-là d'accords passés entre les partenaires sociaux et l'Etat relève désormais de l'Etat dans un cadre législatif et réglementaire.

## **Catégories d'emplois issus de la PEEC**

(loi MLE : art 8/CCH : L.313-3)

Comme dans l'ancien système, les catégories d'emplois au titre de la participation des entreprises à l'effort de construction sont énumérées. Pour l'essentiel, on retrouve les catégories d'emplois existantes. Ainsi, comme dans le régime antérieur, les ressources du 1% doivent être consacrées :

- à des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;
- à des dépenses d'accompagnement social ;
- au versement de compensations à des organismes d'assurance au titre du dispositif PASS-GRL® pour la garantie des loyers impayés ; la loi prévoyant que les contrats d'assurance concernés par le dispositif devront respecter non plus un cahier des charges social établi par l'UESL et approuvé par décret mais directement fixé par décret (*décret à paraître*) ;
- à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine ;
- au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ;

- au financement des ADIL et de l'ANIL (CCH : L.313.3 f), la loi prévoyant que l'UESL assure «en liaison avec l'ANIL et les ADIL qui ont signé une convention avec l'Etat, l'information sur le logement des salariés».

Certaines interventions du 1% qui existaient dans le dispositif antérieur, sans faire l'objet de dispositions législatives, sont expressément prévues :

- soutien à la production de logements intermédiaires ;

- 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 ;

- la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'Etat.

Enfin, une nouvelle catégorie d'emploi des fonds 1% est créée :

- la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers dégradés ainsi que le soutien à l'amélioration du parc privé.

Plusieurs catégories d'emplois des fonds 1% donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs ([cf. § Attributions locatives](#)).

**Forme des emplois** : les formes sous lesquelles se font les emplois du 1% logement sont expressément prévues : prêts, prises de participation, octroi de garanties ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'Etat ou à des associations agréées par l'Etat. Le texte ajoute une nouvelle forme d'intervention : l'avance sur travaux.

## **Modalités de fixation de l'emploi des**

**fonds** (loi MLE : art 8/CCH : L.313.3)

Pour chaque catégorie d'emploi, la nature des emplois correspondants et leurs règles d'utilisation sont fixées par décret pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL. Un document de programmation établi pour une durée de 3 ans par les ministres chargés du logement et du budget après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL établit la répartition des ressources de la PEEC entre chacune des catégories d'emplois (*décrets à paraître*).

Les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque emploi ou à chaque catégorie d'emplois sont fixées pour une durée de trois ans par décret après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL. Par ailleurs, à compter du 30 juin 2011, le gouvernement engagera tous les trois ans une concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL relative aux emplois du 1%.

## **Union d'économie sociale pour le**

**logement** (loi MLE : art 3/CCH : L.313-17 à L.313-23)

L'UESL demeure l'organisme central du 1% logement. Jusqu'à présent, dans le cadre de ses missions, l'Union concluait avec l'Etat des conventions qui définissaient des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la PEEC et des ressources du fonds d'intervention de

l'Union. Le régime conventionnel étant supprimé, l'UESL a désormais notamment pour mission d'assurer «la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la PEEC, dans les conditions prévues à l'article L.313-3, par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs».

L'UESL doit également mobiliser l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en oeuvre de la loi DALO du 5 mars 2007, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation de logements locatifs dont disposent les collecteurs du 1% en contrepartie de financements accordés. Par ailleurs, plusieurs catégories d'emploi des fonds 1% logement donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs ([cf. § Attributions locatives et 1% logement](#)).

Comme auparavant, l'UESL a en charge l'élaboration de recommandations s'imposant aux associés collecteurs.

### **Fonds de l'UESL (loi MLE : art 8/CCH : L.313-20)**

L'UESL dispose :

- d'un nouveau fonds dénommé «fonds d'interventions sociales» dont le but est de mettre en oeuvre les interventions du 1% en faveur d'opérations 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.

Ce fonds peut notamment garantir les loyers et les charges dus aux propriétaires de logements locatifs par des organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale (CCH : L.365-4), lorsque ces organismes sous-louent les logements aux personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1 II).

- d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs : ce fonds, comme dans la situation antérieure, assure le versement des compensations prévues en faveur des organismes d'assurance au titre des contrats d'assurance «GRL» et la couverture (future) des garanties de loyers et de charges données à certaines personnes morales (organismes HLM ; SEM ; collectivités publiques ; sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations ; sociétés filiales d'un organisme collecteur du 1% logement et filiales de ces organismes ; entreprises d'assurances, établissements de crédit et leurs filiales) qui ne recourent pas aux assurances loyers impayés.

Comme dans le dispositif antérieur le fonds est alimenté par une fraction des primes des contrats d'assurance «GRL», par les contributions des CIL/CCI au titre des garanties des locataires pris en charge par le 1% logement (dans le cadre du dispositif PASS-GRL). Le fonds peut aussi recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires non pris en charge par le 1% logement dans le cadre du dispositif PASS-GRL) et des contributions volontaires des collectivités territoriales et leurs groupements. Dans ce cas, il peut s'agir pour la collectivité qui abonde le fonds d'élargir le champ des bénéficiaires de la GRL.

Les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle

des risques locatifs seront précisées (*décret à paraître après avis de l'UESL*).

### **Attributions locatives et 1% logement / mise en oeuvre de la loi DALO (loi MLE : art 8/ CCH : L.313-26-2 et L313-35)**

Quatre des sept catégories d'emplois des fonds du 1% donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs. Il s'agit des emplois relatifs :

- au soutien et à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- aux interventions à caractère très social dans le domaine du logement ;
- à la mise en oeuvre du programme national de rénovation urbaine ;
- à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé.

Pour mémoire, le contrat de réservation conclu au titre de la participation des employeurs est un contrat par lequel le bénéficiaire des fonds du 1% s'oblige à affecter pour une durée déterminée, des logements locatifs à l'usage de personnes désignées par le collecteur 1% (CCH : L.313-25).

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi DALO, il est prévu qu'un quart des attributions locatives réparties programme par programme, pour lesquelles les organismes 1% logement disposent de contrats de réservation, se fasse au profit des salariés et demandeurs d'emploi reconnus comme prioritaires par la commission de médiation. La même mesure concerne les logements appartenant à l'association Foncière Logement. Un quart des logements appartenant à l'association ou à l'une de ses filiales est réservé aux salariés et demandeurs d'emploi reconnus comme prioritaires par la commission de médiation. Au sein d'un organisme collecteur 1% logement ou au sein de l'association Foncière logement, les personnes qui recevront une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires seront préalablement habilitées à cet effet par décision du préfet du département du siège de l'organisme collecteur et seront tenues au secret professionnel.

Les modalités de mise en oeuvre du dispositif, s'agissant notamment des moyens par lesquels les collecteurs rendent compte de son application, et de la répartition «programme par programme» devront être précisées par voie réglementaire.

### **Association pour l'accès aux garanties locatives : APAGL (loi MLE : art 8/CCH : L.313-33)**

La convention entre l'Etat et l'UESL du 30 décembre 2006 relative à la garantie des risques locatifs avait créé officiellement l'APAGL. Désormais, cette structure qui a en charge l'organisation du dispositif PASS-GRL® pour la garantie des loyers impayés se voit conférer une base légale. Des dispositions concernent également la gouvernance de l'organisme.

## **Fonctionnement de la Foncière logement**

(loi MLE : art 8/CCH : L.312-34)

Le fonctionnement de l'association Foncière logement est encadré sur le même modèle que celui de l'APAGL. L'objet de l'association est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Ces programmes concernent d'une part la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine, et d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

## **Mesures transitoires et entrée en vigueur**

(loi MLE : art 8/CCH : L.313-35)

L'entrée en vigueur de l'ensemble des mesures exposé au titre de l'article 8 est subordonnée à la publication de décrets (*décrets à paraître*). Les conventions passées entre l'Etat et l'UESL prennent fin à compter de la publication du décret relatif aux emplois.

## **Extension de la mission de l'Anah**

(loi MLE : art 9/CCH : L.321-1)

L'élargissement de la mission de l'Anah à la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des structures d'hébergement sont désormais inscrits dans la loi. En plus de ses missions de requalification d'immeubles, l'Anah pourra notamment contribuer à des opérations de résorption d'habitat insalubre. La composition de son conseil d'administration est modifié : aux côtés des représentants de l'Etat, des propriétaires et des locataires se trouvent dorénavant, -compte tenu du financement nouveau de l'Anah par le 1% logement-, l'UESL, des parlementaires et représentants des associations nationales (Assemblée des Départements de France, Assemblée des communautés de France, Association des Maires de France) ainsi qu'un représentant des professionnels de l'immobilier. Rappelons que l'Anah est présidée par Marc-Philippe Daubresse depuis décembre dernier.

## **Agrément des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées**

(loi MLE : art 2/CCH : L.365-1 à L.365-7)

Le régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées est réformé.

Au lieu de la trentaine d'agréments existants à ce jour, trois grandes activités sont répertoriées et font l'objet de trois agréments spécifiques :

- la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou à réhabilitation ;
- l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- et l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Pour les organismes qui exercent les activités de maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2), l'agrément est accordé au niveau national par le ministre en charge du logement. Les

critères d'obtention portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement, et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants. Les organismes agréés bénéficieront des concours de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; en contrepartie les règles de pérennité des SEM seront applicables aux logements locatifs sociaux produits (CCH : L.411-4).

Pour les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (CCH : L.365-4), l'agrément est accordé par le préfet pour cinq ans. Cette mission consiste notamment pour l'organisme à être locataire, mandataire du parc privé ou du parc public, exploitant d'hôtel social ou gestionnaire de logement-foyer, de résidence sociale, pension de famille ou résidence d'accueil.

Ces organismes sont, par ailleurs, autorisés à prendre en gérance des logements appartenant aux organismes HLM dès lors qu'ils sont titulaires de la carte professionnelle (loi 2.1.70 : art 3). Cette mesure concerne principalement les agences immobilières à vocation sociale (loi MLE : art 99/CCH : L.442-9).

Pour les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique (CCH : L.365-3), l'agrément est également accordé par le préfet. Cette activité vise à favoriser l'accès ou le maintien dans le logement de certains publics fragiles. Elle se caractérise notamment par des missions de conseil, d'appui, et d'expertise.

Les fédérations nationales regroupant ces organismes peuvent conclure avec l'Etat ou ses établissements publics, des conventions d'objectifs (CCH : L.301-1).

Un décret en Conseil d'Etat précisera ces différentes activités ainsi que les modalités de délivrance des agréments (*décret à paraître*). Ces nouvelles dispositions s'appliqueront aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Les agréments existants seront caducs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La directive européenne relative aux services dans le marché intérieur, exclut «le logement social» de son champ d'application, sous réserve que les services correspondants soient conduits par l'Etat, par des prestataires dûment mandatés par l'Etat, ou par des associations caritatives reconnues comme telles par l'Etat.

Il est désormais précisé que les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles éprouvant des difficultés (CCH : L.301-1 II), qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants, constituent des services sociaux relatifs au logement social (au sens de la directive) dès lors :

- qu'elles visent les activités décrites ci-dessus ;
- que les organismes bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques, d'établissements publics ou d'institutions sociales ne laissant à la charge du destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50% de leur coût.



## POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT / REQUALIFICATION DE L'HABITAT

### **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**

#### **Objectifs du PNRQAD** (loi MLE : art 25/CCH : L.302-1)

L'objet du PNRQAD est «d'engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments». Ce programme est dédié à des quartiers répondant à au moins un des deux critères suivants, à savoir «une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile» ou «une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements». On notera que si la notion d'habitat indigne est clairement définie dans la loi - art 84, les instruments de mesure retenus pour définir les situations économiques et sociales particulièrement difficiles ne sont pas détaillés.

La liste, non exhaustive, des actions susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre du PNRQAD, compte dix items, consacrés au premier chef à la diversification de l'offre et à l'amélioration de l'habitat (production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que diversification de l'offre immobilière, réhabilitation du parc privé existant, amélioration de la performance énergétique des bâtiments, lutte contre l'habitat indigne), mais aussi à l'aménagement urbain et à la revalorisation du quartier (revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier ou sa revente, nu ou bâti, aménagement des espaces et des équipements publics de proximité, réorganisation ou création d'activités économiques, commerciales, de services publics et de santé), au relogement et à l'accompagnement social des habitants (relogements ayant pour objectif prioritaire le maintien au sein du même quartier requalifié), ainsi qu'à la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre du programme.

La liste des quartiers retenus pour l'application du programme fera l'objet d'un décret, la loi n'apportant aucune précision quant à la procédure de sélection présidant au choix des quartiers retenus (*décret à paraître*). Le PNRQAD, prévoit, sur la période 2009-2016, la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 logements devant faire l'objet d'un conventionnement, ainsi que la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5000 places d'hébergement. L'état d'avancement et le bilan du programme feront l'objet, chaque année d'un rapport transmis par le Gouvernement au Parlement.

### **Mise en œuvre et gouvernance du**

#### **PNRQAD** (loi MLE : art 26/loi du 1.8.03 : art 10-1 et 10-2/CCH : L.321-1-2 et 1-3/CU : L.321-1, L.325-1 et L.326-1)

Afin de préciser les modalités de mise en œuvre du PNRQAD, sous l'égide de l'ANRU, l'article 26 s'attache à définir les missions de l'ANRU, en complément des missions ayant trait à la conduite du PNRU, à prévoir l'intervention du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC), dans le cadre de la relance des activités économiques de proximité, à prévoir l'intervention de l'Anah ainsi que la constitution de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ; il modifie le code de l'urbanisme afin de permettre à différents établissements publics d'intervenir dans les quartiers anciens dégradés.

#### ► *Modalités d'intervention de l'ANRU dans le cadre du PNRQAD et création de fonds locaux de requalification des quartiers anciens dégradés*

L'ANRU contribue à la mise en œuvre du PNRQAD en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux EPCI et aux organismes publics et privés qui conduisent les opérations concourant à ce programme. Pour ce, l'agence agit, comme dans le cadre du PNRU, par voie de conventions pluriannuelles conclues avec les bénéficiaires de ces fonds, (selon le montant des concours financiers sollicités et du coût de l'opération, le conseil d'administration de l'agence peut fixer des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention).

Ces conventions pluriannuelles peuvent prévoir que l'EPCI ou la commune «porteur du projet» crée un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés, regroupant outre ses financements propres, ceux des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de l'ANRU, de l'Anah et de tout autre organisme public ou privé. La gestion comptable et financière de ce fonds, ainsi que l'instruction ou le traitement des demandes d'aides à un organisme privé ou public peuvent être déléguées, en contrepartie d'une rémunération à un établissement public d'aménagement (*décret à paraître concernant les modalités de création, de gestion, d'utilisation et de contrôle de la gestion de ce fonds*).

Les modalités d'utilisation du FISAC seront précisées par décret (*décret à paraître*).

#### ► *Participation de l'Anah au PNRQAD et création de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé*

L'Anah contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du PNRQAD. Dans le cadre de ce programme, et afin de garantir l'accessibilité financière aux logements réhabilités des populations habitant le quartier, l'agence ou le cas échéant les EPCI ou départements délégataires des aides à la pierre, conclut une convention avec les propriétaires de logements locatifs privés bénéficiant d'une subvention (20 000 logements devant faire l'objet d'un conventionnement, cf. art 25).

A travers la création des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé, un nouvel instrument financier



d'intervention dans le domaine de l'habitat voit le jour. Ces fonds locaux, créés par convention entre l'Anah, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que le cas échéant, tout organisme public ou privé sont destinés à faire office de guichet unique recouvrant les différentes contributions financières. Leur champ d'intervention n'est pas limité aux seules opérations entrant dans le PNRQAD.

La collectivité ou l'EPCI compétent en matière de PLH, responsable comptable et financier du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes à un organisme privé. Les modifications ad hoc sont apportées au code de l'urbanisme afin de permettre aux établissements publics d'aménagement (art L.321-1-a), à l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA, art L.325-1) et aux établissements publics locaux de rénovation urbaine (art L.326-1) d'intervenir au titre de cette délégation (*décret à paraître précisant les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux ainsi que le contrôle exercé par l'Etat ou en son nom*).

### **Réduction d'impôt Malraux en cas de restauration d'un immeuble bâti situé dans un quartier du PNRQAD** (loi MLE : art 27/ CGI : art 199 ter viciés)

La réduction d'impôt «Malraux» allouée aux contribuables dans le cadre de la restauration complète d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est étendue, jusqu'au 31 décembre 2015, aux quartiers anciens dégradés relevant du PNRQAD. A l'instar des secteurs sauvegardés, le taux de la réduction d'impôt est, dans ces quartiers, égale à 40% (contre 30% en ZPPAUP).

### **Possibilité pour l'ANRU de financer des structures d'hébergement**

(loi MLE : art 46/loi du 1.8.03 : art 14)

A la liste des interventions possibles de l'ANRU, s'ajoutent la réhabilitation des structures existantes que sont les structures d'hébergement (soit principalement les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'accueil pour demandeurs d'asile CADA et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale CHRS), les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale.

En outre, pour les seuls quartiers relevant du PNRQAD, l'ANRU peut désormais financer la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de ces mêmes structures (5000 places d'hébergement ou de logements de transition prévus).

### **Amélioration de la connaissance des données logement**

Plusieurs rapports, bilans ou fichiers sont annoncés, au nombre desquels :

► *Un répertoire des logements locatifs sociaux* (art 112/CCH : L.411-10) : tenu par le ministère chargé du logement, il recensera sur la base des informations

transmises chaque année par les bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, SA Sainte Barbe, Foncière logement, organismes agréés intervenant en faveur du logement des démunis) les logements dont ils sont propriétaires ou dont ils sont usufruitiers (*décret à paraître*).

Le préfet de région doit communiquer chaque année aux préfets des départements, aux conseils généraux ayant conclu une convention de délégation de compétence et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention avec l'Etat, les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. A leur demande, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les départements obtiennent, auprès du préfet de région communication des informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Les conditions dans lesquelles des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers seront fixées par le décret. Cette transmission vaut pour partie production de l'inventaire que les bailleurs sociaux devaient faire jusqu'à maintenant.

Cette disposition s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1000 logements locatifs à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2010, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour les autres bailleurs.

► *Un rapport annuel au Parlement sur l'avancement du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)*.

► *Une carte des logements financés par le dispositif Robien*, établie par les services de l'Etat dans le délai d'un an suivant la publication de la loi ([cf. § Investissement locatif](#)).

► *Le recensement au plan national des logements indignes* : afin d'améliorer le traitement des logements indignes, les comités responsables du PDALPD doivent désormais transmettre au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire, ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année ([cf. § Habitat indigne](#)).

► *Un rapport au Parlement sur l'expérimentation d'un nouveau statut d'occupation pour les logements vacants* ([cf. § Logement des personnes en difficulté](#)).

► *Un rapport sur la mise en place effective des détecteurs de fumée normalisés* qui transmis au Parlement deux ans après la date de l'entrée en vigueur de la loi ([cf. § Obligations relatives à la qualité de l'habitat](#)).



## URBANISME / OFFRE FONCIERE

### **Prescriptions des PLU relatives à la taille minimale des logements**

(loi MLE : art 31/CU : L.123-1)

Les communes peuvent désormais délimiter dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements

devront comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale (CU : art 123-1, 15°).

Il s'agit d'éviter la multiplication des petits logements sur leur territoire, notamment favorisés par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif, et de mieux caler la taille des logements sur les besoins des ménages vivant sur le territoire. Cette disposition complète ainsi celle consistant à recentrer le bénéfice des régimes d'investissement locatif sur les zones tendues (loi MLLE : art 48).

Toutefois, les documents d'urbanisme n'ont, en principe, pas pour vocation d'introduire des dispositions relatives à la construction. En outre, le demandeur d'une autorisation d'urbanisme n'est plus tenu de produire les plans intérieurs des constructions ce qui peut entraîner quelques difficultés de vérification au moment de la demande de permis de construire.

### **PLU et majoration des règles de construction** (loi MLLE : art 40)

Le règlement d'un PLU peut prévoir un coefficient d'occupation des sols (COS) applicable dans les zones urbaines ou à urbaniser. Constituant le rapport entre la surface de plancher ou le volume de la construction et la surface du terrain sur lequel elle doit être édifiée, le COS permet de fixer la densité maximum des constructions qui peut être admise.

Afin d'augmenter la constructibilité des terrains, il existe des possibilités de majorer le COS existant dans certains cas :

- dépassement de COS, dans la limite de 20%, à la double condition que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et que le coût du foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un certain montant fixé par décret (CU : L.127-1 dans sa rédaction antérieure) ;
- dépassement de COS, dans la limite de 50% et dans certains secteurs délimités, en cas de réalisation de projets comportant plus de 50% de logements sociaux (loi ENL : art 4) ;
- dépassement de COS, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (CU : L.128-1).

Mais d'autres règles permettent d'apprécier la constructibilité d'un terrain : hauteur, emprise au sol, gabarit (correspond à la hauteur autorisée d'un immeuble en fonction de la largeur de la rue, applicable en zone urbaine dense), etc...

La disposition autorise des assouplissements aux règles de construction afin de permettre d'augmenter la densité urbaine, et en ne se basant plus uniquement sur des dispositifs de majoration de COS.

En effet, le recours au COS étant facultatif dans un PLU, ces assouplissements concernent le volume constructible des terrains tel qu'il résulte du COS mais également des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

#### ► Majoration des règles de densité (CU : L.123-1-1)

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par le PLU ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (concerne les maisons individuelles comme les immeubles collectifs).

La décision est prise par délibération motivée qui fixe, pour chaque secteur, ce dépassement qui ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. En l'absence de COS, l'application d'un dépassement ne doit pas conduire à créer une surface habitable supérieure de plus de 20% à la surface habitable existante.

La disposition n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit et dans les «zones de danger» et «zones de précaution» délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces dépassements de COS ne peuvent être employés cumulativement avec ceux prévus en cas de construction de logements sociaux (CU : L.127-1) ou de constructions remplissant les critères de performance énergétique (CU : L.128-1).

Par ailleurs, l'obligation d'un débat triennal au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU, ainsi que sur l'opportunité d'une mise en révision de celui-ci (CU : L.123-12-1), est complétée afin de prévoir également à cette occasion un débat sur l'opportunité de déterminer de tels secteurs dans lesquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé (CU : L.123-12-1).

#### ► Majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (CU : L.127-1)

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut, par délibération motivée, et sous réserve de ne pas porter atteinte au POS ou au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration, qui ne peut excéder 50%, du volume constructible tel qu'il résulte du COS ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Cette possibilité de majoration existe depuis la loi ENL, mais son champ d'application est étendu : offerte à toutes les communes, la mesure s'applique sans conditions de délais. Auparavant, seules les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1500

habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants pouvaient appliquer cette majoration, qui était, en outre, limitée aux permis de construire délivrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Les délibérations relatives à la majoration du COS prises sur le fondement de cette disposition dans sa rédaction antérieure restent applicables.

Cette majoration combinée au dépassement autorisé en cas de construction remplissant des critères de performance énergétique ne peut entraîner une majoration totale du COS ou un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, supérieur à 50%.

Ces nouvelles possibilités de majorer les règles de densité (CU : L.123-1-1 et L.127-1) nécessitent une modification du PLU mais pas d'enquête publique. Le public peut néanmoins prendre connaissance du projet de modification du PLU et formuler des observations pendant un délai d'un mois avant que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent ne délibère.

### **Prescriptions des PLU relatives aux programmes de logements et suppression du droit de délaissement (loi MLE : art 32/CU : L.123-1)**

Les communes pouvaient instituer dans leurs PLU une servitude consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (CU : L.123-2 d).

En contrepartie, les propriétaires de terrains situés dans ces secteurs bénéficiaient d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils pouvaient mettre en demeure la commune d'acquiescer le terrain. A défaut d'acquisition, la servitude ne s'appliquait plus. Le bilan de cette disposition issue de la loi ENL (loi du 13.7.06 : art 4) fait état d'une faible utilisation notamment du fait de l'existence de ce droit de délaissement.

Cette servitude et le droit de délaissement qu'elle implique sont donc supprimés. Mais les communes conservent la possibilité de délimiter dans leur PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'elles définissent dans le respect des objectifs de mixité sociale (CU : L.123-1, 16°). La conséquence est que cette règle peut être prévue par un PLU mais aucun droit de délaissement n'est accordé aux propriétaires concernés. En outre, sont désormais visés tous les logements, c'est-à-dire les logements locatifs sociaux (ou non) comme ceux en accession (sociale ou non).

### **Constructions d'habitations dans les anciennes exploitations agricoles (loi MLE : art 36/CU : L.111-1-2)**

Dans les communes qui ne sont dotées ni d'un plan local d'urbanisme ni d'une carte communale, seules certaines constructions sont autorisées, c'est la règle de la constructibilité limitée. Elle s'applique dans les parties non urbanisées, où seules sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des

constructions existantes, ou encore les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Pour pallier le manque de foncier constructible, la mesure vise à permettre, dans ces mêmes secteurs, la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation dans des périmètres regroupant des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole.

La construction autorisée devra respecter les traditions architecturales locales.

### **Projet urbain partenarial**

(loi MLE : art 43/CU : L.332-11-3)

Les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme peuvent se voir imposer le versement de participations ou de taxes destinées à financer les équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'opérations de construction.

Ces contributions (taxe locale d'équipement, participation pour voirie et réseaux, participation pour raccordement à l'égout) peuvent être exigées dans la limite des besoins en équipements qu'impliquent des opérations isolées. Mais il existe également des régimes de participation plus globaux, permettant le financement d'un programme d'équipements publics utiles à l'aménagement d'un secteur du territoire communal, sans avoir à individualiser construction par construction. Il s'agit des participations exigées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) ou au titre d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

La ZAC est la zone à l'intérieur de laquelle une commune ou un EPCI compétent décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (CU : L.311-1). La création d'équipements publics est ici incluse dans un projet d'aménagement global.

Le PAE constitue, quant à lui, une programmation d'équipements publics déterminée par la commune et assortie d'un dispositif de financement de ces équipements dans un secteur déterminé. Il a pour but exclusif le financement d'équipements publics.

Mais la ZAC, d'initiative publique, est mal adaptée aux opérations purement privées, et le recours au PAE est complexe à mettre en œuvre juridiquement.

Il est ainsi proposé de créer un nouveau dispositif purement contractuel : le «projet urbain partenarial» (PUP), avec pour objectif de relancer le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée.

► *Convention de PUP : définition et contenu (CU : L.332-11-3)*

Le PUP permet aux propriétaires de terrains, aménageurs ou constructeurs concernés par une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction de signer une convention avec les communes, fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins de cette (ou de ces) opération(s), ainsi que les conditions de leur prise en charge. Sont exclus les équipements propres (CU : L.332-15). Il s'agit donc de permettre d'organiser le financement d'équipements publics par des opérateurs privés et à

leur initiative. Le dispositif ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents en tenant lieu.

La convention doit prévoir la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La participation des propriétaires, aménageurs et constructeurs est limitée au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants dans le secteur concerné ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. Enfin, la convention fixe les délais de paiement et détermine les modalités de règlement de la participation (contribution financière ou apport de terrains, bâtis ou non).

► *PUP et TLE (CU : L.332-11-4)*

Les constructions édifiées dans les secteurs couverts par un PAE sont exclues du champ d'application de la TLE. Elles peuvent également l'être dans les ZAC.

Il est prévu une même exonération pour les constructions édifiées dans les périmètres couverts par un PUP. Cette exonération est toutefois limitée au délai d'application de la convention qui ne peut excéder 10 ans. Les constructions situées dans ce périmètre seront également exonérées de la participation pour voirie et réseaux (PVR).

► *HLM et PUP (CCH : L.421-2 ; L.422-2 et L.422-3)*

Pour permettre aux organismes HLM de se grouper avec d'autres organismes, publics ou privés, afin de se voir confier par une collectivité territoriale un PUP ou une opération d'aménagement, il est désormais prévu qu'ils puissent souscrire ou acquérir des parts ou actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou participer à un PUP.

A l'instar du PAE, le PUP est donc un moyen pour les communes de faire prendre en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs le coût d'équipements publics et, comme la ZAC, il repose sur un dispositif contractuel.

## **Modification de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles (loi MLE : art 38/CGI : art 1525)**

Le régime de la taxe sur la cession des terrains rendus constructibles est modifié : son assiette ne sera plus le prix de vente mais la plus-value effectivement réalisée. Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU, peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou à urbaniser, ou par une carte communale dans une zone constructible.

L'objectif de cette taxe est de permettre aux communes et EPCI de récupérer une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture de terrains à l'urbanisation. Actuellement, la taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, et est égale à 10% de ce montant. Pourtant, ce schéma ne prend pas en compte la plus-value réalisée. En effet, pour deux terrains revendus au même prix mais dont le prix d'acquisition

était différent, la taxe exigée est la même alors que la plus-value est différente. C'est pourquoi il est dorénavant prévu que la taxe est assise sur le prix de cession diminué du prix d'acquisition (actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac), soit la plus-value effectivement réalisée. Toutefois, en l'absence d'éléments de référence, la taxe reste assise sur les deux tiers du prix de cession. Ces nouvelles dispositions s'appliqueront dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

## **Programme local de l'habitat (PLH)**

► *Renforcement du caractère opérationnel du PLH (loi MLE : art 28/CCG : L.302-1)*

Afin d'accroître l'efficacité du PLH, la loi renforce son caractère opérationnel aux différentes étapes de l'élaboration ; ainsi, les objectifs et principes fondateurs de la politique de l'habitat définie par le PLH tiennent compte désormais des équipements publics et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, en sus de la prise en compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, etc.... Dans le cadre du diagnostic du PLH, le repérage des situations d'habitat indigne se réfère à la définition figurant à l'article 84 de la loi.

En outre, au titre des moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, doivent être précisées, d'une part les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (art 25), d'autre part la typologie des logements à construire, notamment celle des logements locatifs conventionnés (PLS, PLUS et PLAI pour les logements locatifs sociaux, conventionnement «social» et «très social» Anah pour l'offre locative privée).

Quant au programme d'actions, auparavant détaillé par secteur géographique, il devient extrêmement précis, y compris à l'échelle de la commune et indique le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers ad hoc, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire, ainsi que les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme (emplacements réservés pour des programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité.

► *Extension de l'obligation d'élaboration d'un PLH à certaines communautés de communes et aux communes de plus de 20 000 habitants (loi MLE : art 28/CCH : L.302-1 et L.302-4-1)*

Alors que la loi ENL a rendu obligatoire, dans un délai de trois mois à compter de sa date de publication, l'élaboration d'un PLH dans les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, la loi élargit le champ des EPCI concernés par cette obligation aux communautés de communes compétentes en matière

d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, ainsi qu'aux communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas à un des EPCI cités ci-dessus. Cette dernière disposition a notamment vocation à prendre en compte la situation des communes d'une taille importante et confrontées à des enjeux en matière de politique de l'habitat sans toutefois appartenir à une structure intercommunale, cas fréquent en Ile-de-France.

Les EPCI dotés d'un PLH adopté, depuis moins de cinq ans à la date de publication de la présente loi, doivent mettre celui-ci en conformité avec ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa date de publication. Pour les communes nouvellement soumises à l'élaboration d'un PLH, l'adoption de ce dernier doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi.

► *«Porter à connaissance» de l'Etat, associations des partenaires, approbation et modification du PLH (loi MLE : art 28/CCH : L.302-2 à 4)*

Les éléments qui doivent être portés à la connaissance de l'EPCI par l'Etat, dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du PLH, sont enrichis par la communication d'objectifs locaux à prendre en compte au titre du renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement. Pour renforcer la compatibilité entre PLH et PLU, les communes et établissements publics compétents en matière de PLU directement concernés par le PLH sont associés à son élaboration.

Le «contrôle» du contenu du PLH, tant en phase d'élaboration qu'à mi-parcours est renforcé. Après adoption d'un PLH par un EPCI, la délibération publiée ne devient exécutoire que deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Celui-ci, s'il estime que le projet de PLH n'est pas conforme aux objectifs prévus ou si le comité régional de l'habitat (CRH) émet un avis défavorable ou des réserves sur le projet de PLH peut formuler dans un délai d'un mois des demandes motivées de modification à l'EPCI qui en délibère. Le PLH ne devient alors exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées. A mi-parcours, l'EPCI doit également communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au CRH un bilan de la réalisation du PLH.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à son économie générale, le PLH peut être modifié à deux titres : pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption mais aussi pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social.

► *Convention de délégation des aides à la pierre et PLH : pouvoirs du préfet (loi MLE : art 28/CCH : L.301-5)*

Les pouvoirs du préfet sont renforcés en matière de non signature, non renouvellement ou dénonciation d'une convention de délégation des aides à la pierre. Ainsi, lorsque le préfet estime qu'un EPCI n'a pas suffisamment pris en compte les demandes motivées de modifications du projet de PLH, la convention ne peut être ni conclue,

ni renouvelée. En outre, la convention peut être dénoncée, lorsque les résultats du bilan triennal du programme d'exécution du PLH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. L'accord ou le refus, motivé, du représentant de l'Etat est notifié à la collectivité dans un délai de trois mois.

► *PLU et PLH : mise en compatibilité (loi MLE : art 29/CU : L.123-1 ; L.123-12 et L.123-14)*

Le PLU doit notamment être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du schéma de mise en valeur de la mer, du plan de déplacements urbains ou encore du programme local de l'habitat (PLH). Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans (CU : L.123-1). Ce délai de mise en compatibilité est désormais réduit à un an lorsque le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

Par ailleurs, l'acte publié approuvant le PLU devient exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa notification au préfet, sauf si celui-ci notifie à la commune dans ce délai les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter lorsque les dispositions du PLU sont de nature à compromettre la réalisation, notamment, d'une directive territoriale d'aménagement ou d'un SCOT (CU : L.123-12). Pour renforcer la compatibilité entre PLU et PLH, ce dernier est désormais inclus dans la liste des documents en cours d'élaboration dont les dispositions s'imposent au PLU : l'acte approuvant un PLU ne peut donc devenir exécutoire si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration.

Si à l'issue du délai de trois ans, le PLU n'a pas été mis en révision, le préfet se charge de la mise en compatibilité avec les dispositions de l'un des documents qui s'imposent au PLU. Il en est de même si, au bout d'un an, la commune n'a pas modifié son PLU afin de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

► *Intégration des dispositions du PLH dans le PLU dans certains cas (loi MLE : art 30/CU : L.123-1)*

Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des EPCI compétents dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les PLU peuvent désormais intégrer également les dispositions des PLH. Cette faculté de fusionner au sein d'un même document PLU et PLH vise à renforcer la cohérence de la politique de l'habitat et à faciliter sa mise en œuvre.

Pour les PLU approuvés à la date d'entrée en vigueur de la loi, la mesure ne sera applicable qu'à compter de leur prochaine révision.

Pour ceux dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant l'entrée en vigueur de la loi, l'EPCI conserve la faculté d'intégrer ou non les dispositions du PLH.

## **Exercice du droit de préemption par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence**

(loi MLE : art 39/CU : L.210-1)

Le droit de préemption urbain permet à une commune ou un EPCI d'acquies en priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente. Il peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement, ayant notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain ou encore de constituer des réserves foncières (CU : L.210-1). Par ailleurs, lorsque la carence d'une commune pour non réalisation de ses objectifs de construction de logements sociaux est constatée, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou de l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation de ses objectifs de construction (CCH : L.302-9-1). Or, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à la construction de logements sociaux ayant fait l'objet d'une telle convention, ne pouvait pas être soumise au droit de préemption pendant la durée d'application de l'arrêté de carence. Afin de renforcer l'efficacité de son action en cas de carence de la commune, le préfet est désormais autorisé à exercer le droit de préemption à la place de la commune sur toutes les aliénations de terrains bâtis ou non bâtis affectés au logement et celles destinées à être affectées à une opération prévue par la convention conclue avec l'organisme. Il peut également, pendant toute la durée de l'arrêté de carence, l'instituer lui-même si la commune ne l'a pas fait ou le rétablir en cas de suppression. Le préfet peut déléguer ce droit de préemption à un établissement public foncier d'Etat, à un organisme HLM ou désormais à une société d'économie mixte (SEM). Les biens acquis par le biais du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation de l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux.

## **Droit de préemption urbain / cession de la majorité de parts de SCI**

(loi MLE : art 34/CU : L.211-4 d)

Les communes peuvent exercer leur droit de préemption urbain (DPU) sur la cession de la totalité des parts d'une SCI (loi ENL du 13.7.06 : art 18). Cette mesure avait été prise afin d'éviter la constitution de SCI dans le but exclusif d'échapper au DPU. Toutefois, il est possible de contourner cette règle en ne cédant que 99% des parts de la SCI ; c'est pourquoi la préemption est dorénavant autorisée lors de la cession d'une proportion *majoritaire* de parts de SCI (et non plus la totalité).

## **Logements sociaux et exonération de**

**TFPB** (loi MLE : art 6/CGI : art 1384 A et s)

Les logements sociaux bénéficient d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans. Après le 31 décembre 2009, cette durée devait être ramenée à 15 ans. La disposition prévoit de proroger l'exonération pendant 25 ans jusqu'au 31 décembre 2014.

## **Etablissements publics fonciers locaux**

(loi MLE : art 37, 105 et s)

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL), créés par loi d'orientation pour la ville (loi LOV du 13.7.91), sont des établissements publics à caractère industriel et commercial destinés à faciliter la politique foncière et d'aménagement des collectivités locales. Ils sont compétents pour réaliser des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la réalisation de réserves foncières. Les EPFL sont principalement financés par le produit des ventes qu'ils réalisent, et par le produit de la taxe spéciale d'équipement (CGI : art 1607 bis), dans la limite d'un plafond fixé à 20 € par habitant et par an. Si sur le même périmètre se superposent un EPFL et un établissement public foncier d'Etat (EPFE), il est désormais prévu que le plafond est fixé à 10 €, sauf stipulation contraire d'une convention conclue entre ces deux établissements prévoyant une répartition différente du produit de la taxe, dans la limite d'un plafond global de 20 € par habitant. Seul ce plafond global s'applique pour les EPFE de Normandie, Lorraine et PACA (loi MLE : art 37).

Instruments utiles à la mise en œuvre de stratégies de maîtrise foncière des collectivités locales, peu d'EPFL ont pourtant été créés. Une série de mesures est donc par ailleurs prévue pour faciliter la création et la gestion de ces établissements publics :

- allongement de la période d'exonération de taxe sur les plus-values réalisées à la suite de l'acquisition d'un bien et sa revente à un organisme HLM (loi MLE : art 105) ;
- pas de préemption possible des biens acquis par un EPFL lorsque celui-ci agit à la demande de la collectivité titulaire du droit de préemption (loi MLE : art 106) ;
- modification des statuts des EPFL désormais possible à la majorité des deux tiers des membres de l'établissement (cette mesure permet d'éviter le recours à la procédure lourde de création) (loi MLE : art 107) ;
- simplification des règles de quorum permettant de faciliter et de sécuriser la prise de décisions par l'assemblée générale d'un EPFL (loi MLE : art 108).

## **Règles d'urbanisme assouplies pour faciliter l'accessibilité aux logements**

(loi MLE : art 44/CU : L.123-5)

(cf. § Personnes handicapées).

## **Autres mesures urbanisme s'inscrivant dans le plan de relance**

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (loi du 17.2.09) contient également des mesures ayant trait à l'urbanisme.

■ **Assouplissement des règles de modification des plans locaux d'urbanisme** (loi du 17.2.09 : art 1 et 2/CU : L.123-13)

Pour faire évoluer un PLU, trois procédures peuvent actuellement être engagées par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- la modification : la plus simple car ne portant que sur les changements les moins importants, elle n'est utilisée qu'à condition de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de ne pas entraîner la réduction de zones ou espaces protégés, ou de ne pas comporter de graves risques de nuisances ;

- la révision : procédure de droit commun, elle doit respecter les mêmes modalités que celles prévues par la procédure d'élaboration du PLU ;

- la révision simplifiée : lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation d'un projet présentant un intérêt général, ou de rectifier une erreur matérielle (CU : L.123-13).

Il est désormais possible de recourir à une procédure nouvelle de modification simplifiée pour permettre de rectifier des erreurs matérielles (qui n'auront plus à faire l'objet d'une révision simplifiée) ou portant sur des éléments mineurs des PLU.

La liste des ces modifications sera fixée par décret (*décret à paraître*).

Par ailleurs, il est désormais prévu de faciliter la procédure de modification du PLU portant sur les règles de construction en limite séparative.

Les règles d'implantation de bâtiments en limite séparative (CU : R.111-19) peuvent être adaptées par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Pour cela, le maire doit recourir à la procédure de modification, plus souple que celle de la révision normale ou simplifiée, mais qui reste soumise à des conditions précises (cf. supra). Le projet de modification est ensuite soumis à une enquête publique.

Pour alléger cette procédure dans ce cas, il est désormais prévu, jusqu'au 31 décembre 2010, que les modifications d'un PLU ou d'un plan d'occupation des sols (POS) ayant pour objet d'autoriser l'implantation de constructions en limite séparative ne donneront plus lieu à enquête publique. L'objectif est de raccourcir les délais de procédure afin de modifier plus rapidement le document d'urbanisme.

Dans ces deux cas de modification (portant sur les règles de construction en mitoyenneté et procédure simplifiée), le public reste informé (même en l'absence d'enquête publique) puisque le projet de modification doit être porté à sa connaissance pendant un délai d'un mois, préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante (conseil municipal ou organe délibération de l'EPCI compétent). Dans ce délai, il est donc possible de formuler des observations et l'autorité compétente doit ensuite se prononcer par délibération motivée.

#### ■ Allongement du délai de validité des autorisations d'urbanisme (*décret du 19.12.08 : JO du 20.12.08*)

Le délai de validité des permis de construire et d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à déclaration en cours de validité au 20 décembre 2008 ou intervenus au plus tard le 31 décembre 2010 est porté à 3 ans (au lieu de 2). Lorsque ces autorisations ont fait l'objet avant cette date d'une prorogation, le délai de validité de cette prorogation est majoré d'un an. Cette mesure d'assouplissement temporaire des contraintes liées au droit de l'urbanisme avait été annoncée dans le cadre du plan de relance.



## ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

### Dispositif Pass-Foncier® : prêt à remboursement différé du 1% logement

(loi MLE : art 52/CGI : art 278 sexies I 3 octies, art 284)

Le dispositif Pass-Foncier® qui reposait sur le portage du foncier s'appliquait exclusivement à l'acquisition ou la construction d'une maison individuelle neuve (hors copropriété horizontale).

La loi MLE permet désormais l'extension de l'allègement de TVA aux opérations Pass-Foncier® lorsque ce dernier prend la forme d'un prêt à remboursement différé consenti par un CIL/CCI. L'allègement fiscal concernera les opérations de vente ou de construction d'un logement neuf, en individuel et en collectif, en secteur diffus ou en secteur groupé. Contrairement au dispositif Pass-Foncier® mis en place par la convention du 20 décembre 2006 qui repose sur un montage juridique spécifique (bail à construction Pass-Foncier®), le nouveau dispositif ne nécessite pas de montage juridique particulier pour les opérations d'accession concernées. Les conditions financières du prêt (montant, affectation du prêt...) restent à préciser. Ce nouveau dispositif devrait coexister avec le dispositif Pass-Foncier® sous forme de bail à construction (cf. [§ Dispositif Pass-Foncier® issu de la convention du 20.12.06](#)).

► Opérations éligibles au dispositif Pass-Foncier® sous forme de prêt à remboursement différé (loi MLE : art 52/CGI : art 278 sexies I 3 octies)

#### - Vente ou construction de logement neuf

La vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale par un ménage primo-accédant qui remplit certaines conditions (cf. infra) sont éligibles au nouveau système.

Pour mémoire, au sens fiscal, (champ d'application de la TVA), est considéré comme logement neuf : le logement qui est achevé depuis moins de 5 ans et qui n'a pas fait l'objet, depuis son achèvement, d'une vente à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens. Un immeuble ou un logement est considéré comme achevé à partir du moment où les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies ou à partir du moment où il est occupé, même partiellement. Les textes à venir (instruction fiscale éventuellement) préciseront sans doute les opérations éligibles au prêt. Devraient être principalement concernées les opérations de construction d'un logement neuf, les ventes en l'état futur d'achèvement, les ventes après complet achèvement d'un logement neuf.

#### - Prix de vente ou de construction (loi MLE : art 52)

Jusqu'à présent, seules les opérations réalisées à l'aide d'un PSLA étaient soumises à un plafonnement du prix de vente. L'extension de cette règle aux opérations bénéficiant d'un prêt Pass-Foncier® répond à une logique de maîtrise des coûts des opérations d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un ou plusieurs avantages fiscaux. Désormais, le prix de vente ou de

construction hors taxes du logement bénéficiant d'un prêt à remboursement différé dans le cadre du dispositif Pass-Foncier® est soumis aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA.

Le prix de vente ou de construction (TTC) du logement ne doit pas excéder les montants suivants exprimés en m<sup>2</sup> de surface utile et variables suivant les zones géographiques qui sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié :

- zone A : 3 992 €
- zone B : 2 299 €
- zone C : 2 032 €

A noter : pour les opérations de construction d'un logement, ce plafond porte sur le seul prix de la construction : ni le prix du terrain, ni le prix total de l'opération (construction + terrain) ne sont plafonnés.

Un arrêté devrait prochainement prévoir une augmentation marginale du plafond du prix de vente des logements PSLA de manière à assurer une meilleure adéquation des plafonds avec les niveaux pratiqués, en particulier pour le logement collectif. Les prix plafonds devraient être déclinés selon quatre zones (A-B1-B2-C) contre trois auparavant.

Ces montants s'appliquent également au dispositif Pass-Foncier® tel qu'établi fin 2006, aux opérations en zone ANRU et aux opérations PSLA ([cf. § Dispositif Pass-Foncier® issu de la convention du 20.12.06](#) et [§ Fiscalité/TVA à taux réduit/accession sociale à la propriété en zone ANRU](#)).

Par ailleurs, dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxes des logements ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de TVA de 5,5% ne s'applique pas. Cette précision, a pour objectif d'éviter la captation par les promoteurs ou les constructeurs de l'avantage de TVA accordé aux primo-accédants.

► **Conditions à remplir par le bénéficiaire du Pass-Foncier® sous forme de prêt à remboursement différé (loi MLE : art 52/CGI : art 278 I 3 octies)**

Les conditions (cumulatives) que doit remplir le bénéficiaire devraient être inchangées par rapport au dispositif Pass-Foncier® mis en place par la convention du 20 décembre 2006. Les précisions non fournies par le texte législatif seront apportées par décret (*décret à paraître*).

Le bénéficiaire du prêt devra :

- être *primo-accédant*. Cette condition s'apprécie de la même façon que dans le cadre du Prêt à taux zéro (PTZ) : le bénéficiaire du Pass-Foncier® ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au titre des deux dernières années.

Comme dans le cadre du PTZ, la condition de primo-accession n'est pas exigée dès lors que le bénéficiaire se trouve dans l'une des situations suivantes : titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du code de la sécurité sociale, bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation

spéciale, victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

- *bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.* Les modalités de l'aide seront précisées. Les montants et les formes des aides éligibles devraient être identiques à ce qui est exigé dans le cadre du dispositif du Pass-Foncier® issu de la convention du 20 décembre 2006.

A titre indicatif, les montants minimaux de l'aide (ou des aides) attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales pour bénéficier du dispositif Pass-Foncier® en vigueur actuellement, sont identiques à ceux déclenchant la majoration du PTZ, soit :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B et C (en euros)
3 et moins	4 000	3 000
4 et plus	5 000	4 000

Pour mémoire, la circulaire conjointe (ministre de la Relance économique et ministre du Logement) du 30 janvier 2009 relative à la programmation des aides pour le logement et la mise en oeuvre du volet logement du plan de relance prévoit que «les collectivités territoriales qui apportent une contribution aux ménages de 3000 à 5000 € par Pass-Foncier®, en fonction de la zone et de la composition familiale, recevront une aide de l'Etat d'un montant de 1000 à 3000 €. Une enveloppe de 50 millions d'euros est prévue à cet effet».

- *disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA.* La somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement (accédants et personnes destinées à occuper le logement) ne doit pas dépasser les plafonds de ressources PSLA. L'année à prendre en compte pour justifier du respect des plafonds devra être précisée.

A ce jour, les plafonds PSLA sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B ou C (en euros)
1	27 638	23 688
2	35 525	31 588
3	40 488	36 538
4	44 425	40 488
5 et plus	48 363	44 425

A noter: les plafonds de ressources du PSLA devraient prochainement être alignés en zone A (c'était déjà le cas en zone B et C) sur les plafonds de ressources du prêt à taux zéro (*décret à paraître*).

► **Assujettissement au taux réduit de TVA des opérations Pass-Foncier® sous forme de prêt à remboursement différé (loi MLE : art 52/CGI : art 278 sexies I 3 octies et art 284)**

La vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être affecté à la résidence principale d'un ménage accédant bénéficiant d'un prêt à remboursement différé du 1% dans le cadre du dispositif Pass-Foncier® est assujettie au taux réduit de TVA (5,5%). Les conditions du bénéfice de cette réduction de taux seront fixées par décret. L'application du taux réduit de TVA par le mécanisme, complexe pour le particulier, de livraison à soi-même pour les opérations de construction du bâti



par le ménage accédant, n'est pas reprise dans le nouveau dispositif et c'est un régime unique de TVA réduite qui va s'appliquer. Les conditions requises pour bénéficier du taux de TVA réduit doivent être remplies pendant une durée de 15 ans suivant le fait générateur. A défaut, le bénéficiaire du taux de TVA réduit est remis en cause et le bénéficiaire du prêt Pass-Foncier® est tenu de verser un complément de TVA.

La loi instaure cependant une atténuation au principe de remise en cause de l'avantage fiscal en prévoyant une diminution du complément d'impôt dû au titre de la TVA au-delà de la cinquième année de détention du bien. Cette diminution, d'un dixième par année de détention au delà de la cinquième année de détention du bien concerne également les opérations en zone ANRU, les opérations PSLA, les opérations Pass-Foncier® relevant de la convention de décembre 2006 et les opérations d'accession progressive des locataires à la propriété (cf. [§ Dispositif Pass-Foncier® issu de la convention du 20.12.06](#) et [§ Fiscalité/TVA à taux réduit/accession sociale à la propriété en zone ANRU](#)).

► *Entrée en vigueur du nouveau dispositif (loi MLE : art 52)*

La mise en place effective du Pass-Foncier® sous forme de prêt à remboursement différé nécessite des textes d'application qui détermineront notamment les conditions d'application du bénéfice de la TVA à taux réduit et les caractéristiques du prêt à remboursement différé.

Le nouveau dispositif concernera les opérations engagées (décret à paraître) entre le 27 mars 2009 (date de publication de la loi) et le 31 décembre 2010.

La disposition relative au plafonnement du prix de vente est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28 mars 2009 (lendemain de la publication de la loi).

**Dispositif Pass-Foncier® issu de la convention du 20 décembre 2006** (loi MLE : art 52 et art 8/loi de finances rectificative pour 2007 : art 33/CGI : art 284 II)

Le dispositif Pass-Foncier® issu de la convention passée entre l'Etat, la CDC et l'UESL le 20 décembre 2006, qui consiste en une aide à l'acquisition différée du foncier et qui s'accompagne d'un avantage fiscal (TVA à 5,5%), d'un bail à construction et d'un mécanisme de sécurisation en cas de difficultés de paiement de l'accédant existe toujours. Pour mémoire, la convention du 20 décembre 2006 a prévu un dispositif applicable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2010. Cette convention prendra fin à compter de la publication d'un décret (à paraître) et au plus tard à compter du 30 juin 2009 (loi MLE : art 8 XI). Cependant, les opérations Pass-Foncier® menées sous la forme d'un bail à construction devraient faire partie des emplois du 1% logement tels qu'ils seront précisés par le décret «emplois de la PEEC» (décret à paraître).

Le dispositif de portage foncier est modifié :

- Tout d'abord, le texte établit le même principe de plafonnement du prix de vente ou de construction que pour les autres opérations d'accession sociale (accession sociale en zone ANRU, PSLA, prêt Pass-Foncier®). Le prix de vente ou de construction (TTC) du logement ne doit pas excéder les prix de vente plafonds du PSLA, soit les montants suivants (exprimés en m<sup>2</sup> de surface utile et

variables suivant les zones géographiques qui sont définies par l'arrêté du 19.12.03 modifié) :

- zone A : 3 992 €

- zone B : 2 299 €

- zone C : 2 032 €

A noter : pour les opérations de construction d'un logement, ce plafond porte sur le seul prix de la construction : ni le prix du terrain, ni le prix total de l'opération (construction + terrain) ne sont plafonnés.

Cette mesure est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009 (lendemain de la publication de la loi).

- L'aspect fiscal du dispositif est aménagé. La loi de finances rectificative pour 2007 avait voté l'application du taux réduit de TVA aux opérations Pass-Foncier® en individuel pour les opérations engagées du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2009 alors que le dispositif Pass-Foncier® est applicable jusqu'au 31 décembre 2010. La loi reporte donc la date du 31 décembre 2009 au 31 décembre 2010.

- Par ailleurs, le système de remise en cause de l'avantage fiscal est assoupli. En effet, les conditions requises (hors conditions de ressources) pour bénéficier du taux de TVA réduit doivent être remplies pendant une durée de 15 ans suivant, soit l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (pour la livraison à soi-même), soit pour les cas de mutations, la date de l'acte. A défaut, les personnes concernées (structure porteuse, preneur du bail à construction, promoteur) sont tenues de verser un complément de TVA. Ainsi, il y a lieu à remise en cause du bénéfice du taux de TVA réduit à 5,5% si le preneur n'occupe plus le logement à titre de résidence principale, ou s'il cède son droit à bail à un accédant qui ne remplit pas les conditions de ressources (instruction fiscale du 17.9.08). La loi prévoit que le complément d'impôt dû au titre de la TVA est diminué d'un dixième par année de détention au delà de la cinquième année. Cette mesure concernera les opérations engagées à compter du 27 mars 2009, date de publication de la loi ; un décret précisera ce qu'il faut entendre par «opération engagée» (décret à paraître).

**Vente des terrains de l'Etat / prix de cession minoré / extension aux opérations Pass-Foncier® et PSLA**

(loi MLE : art 52/code général des propriétés publiques : L.3211-7)

L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale telle que définie par le service des domaines, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est constituée de logements sociaux. Cette possibilité est désormais ouverte aux opérations Pass-Foncier® (portage foncier ou prêt à remboursement différé) et aux opérations PSLA. Les conditions dans lesquelles peut être octroyée cette décote sur le prix de vente et le montant maximal de celle-ci sont définies par un décret du 17 décembre 2005 (cf. [Habitat Actualité n°96](#)).

L'entrée en vigueur de cette mesure est d'application immédiate.

## **Fiscalité / TVA à taux réduit / accession sociale à la propriété en zone ANRU**

(loi MLE : art 52 et 53/CGI : art 278 sexies 1 à 6 °)

La loi ENL (art 28) soumet au taux réduit de la TVA les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles à usage d'habitation principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLS situés dans des quartiers «ANRU» (quartiers au titre desquels une convention ANRU a été conclue) ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

Cette mesure a été commentée par l'instruction fiscale 8 A-4-07 (BOI du 6.12.07).

L'instruction fiscale précise le moment auquel le respect des conditions de ressources doit être apprécié : date de la vente en cas de mutation ou date de l'achèvement en cas de livraison à soi-même (situation d'un accédant propriétaire d'un terrain qui fait édifier un immeuble). Le fait de différer l'appréciation de ces ressources et donc la détermination du prix TTC pouvait rendre ces opérations incertaines.

Aussi, la date d'appréciation des ressources est avancée pour la livraison à soi-même à la date de signature du contrat ayant pour objet la construction ou le cas échéant à l'avant-contrat, au contrat préliminaire (en cas de VEFA) ou à défaut à la date du contrat de vente, à la date de l'avant-contrat ou à défaut à la date de l'acte de vente pour la vente après complet achèvement. Cette mesure est d'application immédiate.

Par ailleurs, la loi ajoute une condition pour bénéficier du taux de TVA réduit : le prix de vente ou de construction ne doit pas dépasser les prix de vente du PSLA. Pour mémoire, la règle qui avait été à l'origine établie pour le PSLA a également été étendue aux opérations Pass-Foncier®. Cette mesure est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 28 mars 2009 (lendemain de la publication de la loi).

Enfin, jusqu'ici, les textes n'avaient pas prévu spécifiquement de remise en cause de l'avantage fiscal au cas où l'acquéreur ne respecte plus les conditions pour bénéficier du taux de TVA réduit. La loi corrige cet oubli et prévoit comme pour d'autres opérations d'accession sociale (PSLA et Pass-Foncier®) que les conditions requises pour bénéficier du taux de TVA réduit doivent être remplies pendant une durée de 15 ans suivant, soit l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (pour la livraison à soi-même), soit, pour les cas de mutations, la date de l'acte. A défaut, la personne bénéficiaire du taux de TVA réduit (acquéreur en zone ANRU, promoteur preneur du bail à construction ou constructeur dans le cadre du dispositif conventionnel Pass-Foncier®...) est tenue au paiement d'un complément au titre de la TVA dès lors que les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux ne sont plus remplies. Comme pour les autres opérations d'accession sociale

citées, la diminution (à hauteur d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année) s'applique. Cette mesure concernera les opérations engagées (décret à paraître sur la notion d'opérations engagées à compter du 27 mars 2009, date de publication de la loi, et jusqu'au 31.12.10).

## **Accession progressive à la propriété des locataires / dispositions applicables aux SEM** (loi MLE : art 64/CCH : L.481-2)

Un dispositif d'accession progressive à la propriété a été mis en place par la loi ENL du 13 juillet 2006 permettant aux organismes HLM de créer des sociétés civiles immobilières donnant la possibilité aux locataires d'accéder à leur rythme à la propriété d'un logement en achetant progressivement les parts de leur habitation (loi ENL : art 34-1/CCH : L.443-6-2 et suivants).

Cette formule, réservée aux organismes HLM, est désormais étendue aux SEM pour les logements faisant l'objet de convention APL. Une SEM, associée-gérante, pourra donc gérer les immeubles et attribuer en location les logements concernés conformément aux conventions APL.

Un décret en précisera les conditions d'application (décret à paraître).



## INVESTISSEMENT LOCATIF ET CONVENTIONNEMENT

### **Dispositifs Borloo et Robien : exclusion de la zone C** (loi MLE : art 48/CGI : art 31 h)

De nombreuses études ont permis de constater l'inadaptation des aides à l'investissement locatif (dispositifs Robien et Borloo) sur certaines zones (cf. [Etude ANIL «L'impact de l'investissement en logements neufs sur les marchés locatifs», juillet 2008](#)).

Afin de répondre en partie à ces critiques, il est prévu de recentrer ces dispositifs en réservant leur application aux zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions, c'est-à-dire celles se caractérisant par un déséquilibre de l'offre et de la demande, ce qui exclut la zone C.

Un arrêté, révisé au moins tous les trois ans, doit établir un nouveau classement des communes par zone. Ce texte, en cours d'élaboration, s'appliquera également au dispositif «Scellier» (CGI : art 199 septuagies).

La disposition s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de l'arrêté et jusqu'au 31 décembre 2009. En effet, les contribuables ne pourront plus bénéficier des amortissements «Robien recentré» et «Borloo neuf» à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Pour mémoire, la déduction spécifique «Borloo neuf» sur les revenus tirés de la location reste toutefois ouverte aux contribuables ayant opté pour le régime de réduction d'impôt «Scellier» (dispositif «Scellier intermédiaire»).

Par ailleurs, dans le délai d'un an suivant la publication de la loi, les services de l'Etat devront établir une carte des logements financés par le dispositif Robien (loi MLE : art 51). Cette mesure intervient après qu'a été constaté le manque d'informations sur la construction effective de logements financés grâce à cet avantage fiscal. Ce bilan doit permettre d'évaluer son coût et sa pertinence. Celui-ci pourra ainsi servir à la mise en place d'autres dispositifs ou à l'amélioration de dispositifs existants.

## **Modification du régime «Borloo ancien» / conventionnement Anah**

(loi MLE : art 49 et 50/CGI : art 31m)

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006, l'Anah peut conclure avec tout bailleur du parc privé une convention par laquelle celui-ci s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires. En contrepartie des engagements souscrits, le bailleur personne physique et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI notamment) peuvent bénéficier d'une déduction spécifique à valoir sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné.

Afin de rendre le conventionnement plus attractif, le dispositif est modifié sur plusieurs points :

- Le montant de la déduction spécifique dans le secteur social et très social (convention au titre de l'article L.321.8 du CCH) passe de 45% à 60%. La déduction spécifique pour le conventionnement intermédiaire (conventions au titre de l'article L.321.4 du CCH) reste établie à 30%.

- Le montant de la déduction spécifique (secteur «intermédiaire», «social» ou «très social») passe à 70% lorsque la location est consentie, à un organisme public ou privé, en vue de la sous-location ou l'hébergement, à usage d'habitation principale, de personnes physiques en difficulté (CCH : L.301-1 II) ou dont la situation nécessite une solution de transition. Cette dernière déduction concernera les logements situés dans les communes classées dans les zones géographiques tendues, c'est-à-dire celles qui se caractérisent par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et pour les baux conclus à compter du 28 mars 2009 date d'entrée en vigueur de la loi (*arrêté à paraître*).

- Jusqu'à présent, le propriétaire d'un logement ne pouvait bénéficier de l'avantage fiscal que dans la mesure où il avait signé la convention avant le bail. Les dispositions du CCH (R.321-24) fixent d'ailleurs la date d'entrée en vigueur des conventions à la date d'effet du premier bail conclu pour son application et prévoient que le délai entre la signature de la convention et son entrée en vigueur ne peut excéder six mois. Le législateur a souhaité assouplir ce système en prévoyant que la déduction spécifique est applicable à compter de la prise d'effet de la convention qui sera déconnectée de la signature du bail. La prise d'effet de la convention (et de la déduction fiscale) devrait correspondre à la signature du bail conventionné même si celle-ci est antérieure à la conclusion de la convention (*décret à paraître*).

- Le bénéfice de la déduction spécifique qui était calée sur la durée d'application de la convention est désormais maintenu après l'échéance de la convention dès lors que le terme du bail conventionné ne coïncide pas avec l'échéance de la convention. Le terme du bénéfice de la déduction spécifique correspond à la date d'échéance du bail en cours.

- Sous certaines conditions, le conventionnement avec un locataire en place est possible sans attendre la fin du bail en cours ([cf. § Location conventionnée/Renouvellement du bail dans le cadre d'une convention Anah](#)).

## **Transmission d'informations entre l'administration fiscale et l'Anah**

(loi MLE : art 10/CCH : L.321-4)

L'Anah peut transmettre à l'administration fiscale toute information sur les conventions qu'elle signe avec les bailleurs dans le cadre du dispositif «Borloo ancien», dans la mesure où celles-ci ouvrent droit à une déduction d'impôt. Cette mesure devrait simplifier la vérification du respect par les propriétaires de leurs obligations prises au titre des conventions signées.

**Voir aussi** [§ Location conventionnée](#).



## **ACCES AU LOGEMENT ET LOCATION**

Certaines mesures concernent exclusivement le parc social (HLM et SEM) : les modifications des règles d'attribution, l'assouplissement de la sous-location, la suppression du droit au maintien dans les lieux dans certaines situations (sous-occupation, ressources des locataires excédant largement les plafonds dans les zones tendues, logement adapté à des personnes handicapées qui ne l'occupent plus), le supplément de loyer de solidarité.... Certaines s'appliquent, parfois avec des variantes, tant au parc social que privé : la réglementation de la caution désormais limitée à certains cas, l'obligation de mentionner la surface habitable dans le bail, la transmission gratuite de la quittance au locataire, la restitution du dépôt de garantie par le nouveau propriétaire en cas de cession du logement occupé, les nouvelles modalités d'adoption des accords collectifs de location, la participation des locataires aux travaux d'économies d'énergie, la transmission obligatoire par le juge des décisions judiciaires concernant les logements non décents.

Quelques unes ne s'appliquent qu'au parc privé, notamment la révision des loyers soumis à la loi de 1948 ou les aménagements du conventionnement.

### **PARC SOCIAL**

## **Modification des règles d'attribution des logements sociaux**

■ **Numéro d'enregistrement unique et instruction de la demande d'attribution d'un logement social (loi MLLE : art 117/CCH : L.441-2-1)**

L'enregistrement départemental unique de la demande de logement social (couramment désigné «numéro unique») a été instauré par la loi de lutte contre les exclusions (loi du 29.7.98). Il permet notamment de dater de façon certaine la demande, et de faire courir le délai «anormalement long» à l'expiration duquel, le demandeur qui n'a pas reçu d'offre peut exercer un recours devant la commission de médiation DALO.

Ce dispositif connaissait une véritable faiblesse dans la mesure où en plus du dossier de numéro d'enregistrement unique, le demandeur devait déposer des dossiers de demande d'attribution d'un logement auprès des réservataires ou des bailleurs sociaux, afin que sa demande puisse être instruite. Les éléments nécessaires à la demande de numéro d'enregistrement unique sont en effet insuffisants pour instruire une demande d'attribution. La réforme engagée devrait permettre de regrouper en un seul dossier les informations nécessaires au numéro unique et à l'instruction de la demande et simplifier ainsi les démarches du demandeur.

Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de bailleurs sociaux, de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale et de services de l'État.

Elles peuvent également être faites, ce qui est nouveau, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès des bénéficiaires des réservations.

Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation.

L'organisme chargé de l'enregistrement de la demande communique au demandeur une attestation dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande.

Le préfet conserve la possibilité de faire procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai par un bailleur susceptible de répondre à sa demande.

En plus du numéro unique attribué au demandeur, l'attestation comporte la liste des bailleurs de logements sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées.

Cette attestation garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation DALO, dont elle indique les modalités et les délais de saisine. Les informations qui doivent être fournies pour la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique seront fixées par décret (*décret à paraître*). Ces informations devraient permettre notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par la loi.

La durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation seront également fixées par décret (*décret à paraître*).

La radiation est obligatoire lorsqu'un logement social a été attribué au demandeur et, à défaut, ne peut intervenir sans que le demandeur en ait été préalablement avisé.

Sont également définies par décret les conditions dans lesquelles le préfet du département ou, en Ile-de-France, le préfet de région, veille à la mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, du système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région et avec les autres personnes morales qui enregistrent les demandes de logement social sur le même territoire. Il en est de même des conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement des demandes (*décret à paraître*).

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.

■ **Délégation directe du contingent préfectoral à un président d'EPCI (loi MLLE : art 82/CCH : L.441-1)**

Le préfet peut déléguer par convention tout ou partie de ses droits de réservation au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un EPCI compétent en matière d'habitat (loi du 13.8.04).

En 2006, près de 32 000 ménages ont été relogés sur les contingents préfectoraux. Dans dix-neuf départements, il n'a pas été fait usage de ce contingent. Enfin, depuis la loi du 13 août 2004, le contingent préfectoral a été délégué en tout ou partie dans au moins sept départements.

Ce régime est réformé de la manière suivante : le préfet peut également directement déléguer la gestion de ses droits de réservation au président d'un EPCI disposant d'un programme local de l'habitat et ayant conclu un accord collectif intercommunal avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans son ressort territorial. L'accord du maire n'est donc plus nécessaire et la convention de délégation comporte des indications relatives aux modalités d'association des communes à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.

■ **Minoration des plafonds de ressources HLM pour l'attribution d'un logement social (loi MLLE : art 65/CCH : L.441-1)**

Les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux sont minorés de 10,3% à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

Ils seront désormais révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) et non plus en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance (SMIC).

L'abaissement des plafonds de ressources aura des incidences sur l'attribution des logements HLM à de nouveaux entrants, sur le supplément de loyer de solidarité, ainsi que sur la remise en cause du droit au maintien dans les lieux en raison de ressources supérieures au double du plafond.

Dans la mesure où les plafonds HLM servent de référence dans le cadre d'autres réglementations, d'autres plafonds de ressources seront minorés. Ce

sera le cas des plafonds de ressources exigés dans le cadre d'opérations financées avec un prêt locatif intermédiaire (PLI) ou avec un prêt locatif social (PLS) mais aussi des plafonds de ressources exigés dans le cadre du conventionnement social et très social Anah (conventionnement au titre du CCH : L.321.8).

■ **Prise en compte des ressources du seul demandeur** (loi MLE : art 80/CCH : L.441-1)

Des règles plus souples sont instaurées quant aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement : les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celles de la signature du nouveau contrat lorsque le demandeur est soit :

- un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ;
- dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge (CC : art 257) ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge des affaires familiales (CC : art 220-1) ;
- une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance.

Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement, lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime.

■ **Critères de priorité** (loi MLE : art 81/CCH : L.441-1)

Sont considérées comme ménages prioritaires, les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires. Le fait que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge (CC : art 257) ou par le prononcé de mesures urgentes ordonnées par le juge des affaires familiales (CC : art 220-1).

■ **Motif de refus d'attribution / statut de propriétaire** (loi MLE : art 79/CCH : L.441-2-2)

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

■ **Définition juridique de la notion de personnes vivant au foyer** (loi MLE : art 61/CCH : L.442-12)

Dans un souci de clarification, une définition unique est donnée à la notion de personnes vivant au foyer. Celle-ci est applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements sociaux, pour la mise en œuvre du surloyer et pour le dispositif expérimental de loyer progressif prévu dans les conventions d'utilité sociale.

Sont considérées comme personnes vivant au foyer pour l'application de ces dispositifs :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;

- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS) au titulaire du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge au sens fiscal (CGI : art 194, 196, 196 A bis et 196 B).

## Location dans le parc HLM

■ **Assouplissement des conditions de location pour certains publics** (loi MLE : art 61/CCH : L.442-8-4)

Un assouplissement des conditions de location dans le parc HLM est instauré, afin de développer une offre de logements destinés aux étudiants et aux apprentis.

Les organismes HLM peuvent louer des logements, meublés ou non meublés, à un ou plusieurs étudiants ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, nonobstant les plafonds de ressources. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. Il peut toutefois être renouvelé dans des conditions définies par décret (*décret à paraître*).

En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat.

Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution. Le nombre de logements pouvant être attribué dans ces conditions est mentionné dans la convention d'utilité sociale. A défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois.

Ces logements sont attribués par la commission d'attribution.

Cette mesure est également applicable aux SEM et aux CROUS (centre régionaux des œuvres universitaires et scolaires) (loi MLE : art 61/CCH : L.353-21 et L.481-2).

■ **Sous-location par les locataires** (loi MLE : art 61/CCH : L.442-8-1 II)

Dans le parc HLM, les locataires peuvent sous-louer après information du bailleur, une partie de leur logement :

- à des personnes de plus de 60 ans ou à des personnes adultes présentant un handicap (CASF : L.114). Les sous-locataires doivent conclure avec ces personnes un contrat dont le contenu est défini (CASF : L.442-1),
- à des personnes de moins de 30 ans pour une durée d'un an renouvelable.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

■ **Sous-occupation** (loi MLE : art 61/CCH : L.442-3-1)

Afin de favoriser la libération de logements, le droit au maintien dans les lieux est remis en cause dans différentes situations nouvelles : la sous-occupation, le dépassement des plafonds de ressources. Cependant, certaines

personnes demeurent protégées en raison de leur âge ou de la localisation de leur logement.

En cas de sous-occupation du logement, le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement dans les conditions suivantes :

- le nouveau logement correspond aux besoins du locataire ;
- la proposition doit être réalisée quand bien même le locataire dépasse les plafonds de ressources réglementaires ;
- le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine ;
- une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur pourra être accordée dans des conditions définies par décret (*décret à paraître*).

*Notion de sous-occupation* : pour mémoire, la notion de sous-occupation est définie comme suit : sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ne sont pas considérées comme pièces habitables les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession (CCH : R.641-4).

► *Conséquences du refus de trois offres dans les zones tendues*

Dans les logements situés sur certains territoires, correspondant aux zones tendues (définis au 7° de l'article 10 de la loi de 1948/cf. infra § Loi de 48), le locataire qui refuse trois offres de relogement respectant les conditions fixées par la loi de 1948 (loi du 1.9.48 : art 13 bis), est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués et perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement.

► *Protections au profit de certains locataires*

La déchéance du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux ne concernent pas :

- les locataires âgés de plus de 65 ans ;
- les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap (CASF : L.114 : «constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant») ;
- les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie selon des modalités définies par décret (*décret à paraître*) ;
- les locataires des logements situés en zone urbaine sensible (loi du 4.2.95 : art 42).

Cette disposition est applicable aux SEM dans les mêmes conditions (loi MLE : art 64/CCH : L.482-1).

■ **Ressources supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement (loi MLE : art 61/CCH : L.442-3-3 et L.442-4)**

Pour les logements sociaux, situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones définies par décret : *décret à paraître*) les locataires dont les ressources sont, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements, pendant deux années consécutives, n'ont plus droit au maintien dans les lieux. Cette perte de droit au maintien dans les lieux intervient à l'issue d'un délai de trois ans dont le point de départ est le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds.

Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

Six mois avant l'issue de ce délai de 3 ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier, la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués. Pour tenir compte des fluctuations de revenus de certains locataires, il est prévu que si, au cours de la période de trois ans, les locataires justifient de ressources inférieures aux plafonds, ceux-ci bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

► *Protections au profit de certains locataires*

La perte du droit au maintien dans les lieux pour ce motif ne concerne pas :

- les locataires âgés de plus de 65 ans ;
- les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap ;
- les locataires des logements situés en zone urbaine sensible (loi du 4.2.95 : art 42).

Les organismes HLM peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre ce dispositif applicable en dehors des zones tendues.

Cette disposition est applicable aux SEM à la seule différence qu'il n'y a pas perte du droit au maintien dans les lieux (sans objet) mais déchéance du titre d'occupation (loi MLE : art 64/CCH : L.482-3).

*Parmi les locataires pouvant continuer à bénéficier du droit au maintien dans les lieux figuraient dans le projet de loi adopté par le législateur certains locataires occupant un logement acquis ou géré par un organisme HLM depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et qui, avant son acquisition ou sa prise en gestion, ne faisait pas l'objet d'une convention : cette protection n'étant pas justifiée par un motif d'intérêt général, a été déclarée contraire à la Constitution.*

■ **Logement adapté au handicap, n'étant plus occupé par une personne présentant un handicap (loi MLE : art 61/CCH : L.442-3-2)**

Lorsque le locataire occupe un logement adapté au handicap, alors que ce logement n'est plus occupé par une personne présentant une telle situation, le bailleur

propose un nouveau logement et le locataire est déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux dans les conditions identiques à celles énoncées en cas de sous-occupation. Seule différence : en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire, le délai à partir duquel il est déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux, est porté à dix-huit mois.

La déchéance du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux, ne concernent pas les locataires âgés de plus de soixante cinq ans.

Cette disposition est applicable aux SEM à la seule différence qu'il n'y a pas perte du droit au maintien dans les lieux (sans objet), mais déchéance du titre d'occupation (loi MLE : art 64/CCH : L.482-2).

#### ■ Evolution du parcours résidentiel (loi MLE : art 61/CCH : L.442-5-1)

Lorsque l'enquête annuelle sur les revenus des locataires fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation, le bailleur procède à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Il informe également ces locataires des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles ils peuvent prétendre.

Cette disposition est applicable aux SEM dans les mêmes conditions (loi MLE : art 64/CCH : L.481-2).

#### ■ Continuation ou transfert du bail en cas de décès ou abandon (loi MLE : art 61/loi du 6.7.89 : art 40 I et III)

La loi de 1989 (art 14) prévoit qu'en cas de décès ou d'abandon du locataire, le contrat de location, et donc le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, continue ou est transféré au profit :

- du conjoint ;
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an ;
- du partenaire lié par un PACS ;
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an.

Ces dispositions sont applicables aux logements des organismes HLM (conventionnés ou non) si le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplit les conditions de ressources pour l'attribution du logement.

Le législateur ajoute une nouvelle condition : le logement doit être adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont toutefois pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au locataire par un PACS, ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées et les personnes de plus de soixante-cinq ans. L'article 40 I et III de la loi de 1989 est modifié en conséquence.

Cette disposition est applicable aux contrats en cours. A compter de la publication de la loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire doit comporter une clause prévoyant l'application des articles L. 442-3-1 à L. 442-4.

#### ■ Opération de démolition (loi MLE : art 61/CCH : L.353-15 III et L.442-6 II)

En cas d'autorisation de démolir (CCH : L.443-15-1) ou de démolition (prévue par une convention visée par la loi

du 1.8.03 : art 10), le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions de la loi de 1948 (art 13 bis) ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Cette obligation d'offrir trois logements n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions de la loi de 1948 (art 13 bis), a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Sont concernés les logements HLM conventionnés comme les logements non conventionnés. Cette disposition est applicable aux SEM de métropole et des DOM dans les mêmes conditions (loi MLE : art 64/CCH : L.472-1-8).

L'ensemble des dispositions visées ci-dessus est applicable aux contrats en cours. A compter de la publication de la loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire doit comporter une clause prévoyant leur application.

### Supplément de loyer de solidarité (SLS)

(loi MLE : art 62/CCH : L.441-4)

Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

Ce montant est désormais doublement plafonné. Cumulé avec le loyer principal, il ne peut excéder :

- par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret (*décret à paraître*),
- comme antérieurement, 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Ce plafond peut être porté à 35% des ressources par le programme local de l'habitat (PLH).

Cette disposition entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

### Cession d'immeubles en bloc à un organisme HLM ou une SEM / exclusion du droit de préemption des locataires (loi MLE : art 63/loi du 31.12.75 : art 10-1)

Pour mémoire, un droit de préemption, institué par la loi du 13 juin 2006, joue au profit des locataires qui, en cours de bail, voient leur immeuble (comprenant plus de dix logements) vendu dans sa totalité et en une seule fois à un acquéreur personne physique ou morale qui ne s'engage pas à proroger les contrats de bail en cours pendant au moins six ans.

La loi exclut l'application de ce droit de préemption au profit du locataire en cas de cession d'immeubles à un organisme HLM dans la mesure où la réglementation HLM prévoit des dispositions plus protectrices pour le locataire dans cette hypothèse.

En effet, l'acquisition par un organisme HLM d'un immeuble du secteur privé a pour effet de le soumettre dès l'acquisition, au statut HLM et donc aux dispositions protectrices des locataires telles que le droit au

maintien dans les lieux et l'obligation de relogement en cas de démolition éventuelle de l'immeuble (CCH : L.442-6).

De la même manière lorsque l'immeuble, déjà sous le statut HLM, est vendu à un autre bailleur HLM, ce dernier doit respecter toutes les conditions antérieures de location, et ce même au-delà de six ans.

Il est donc apparu opportun d'exclure du champ d'application du droit de préemption en cas de vente en bloc d'un immeuble le cas de la cession de l'immeuble à un organisme HLM.

Les cessions d'immeuble à une SEM sont également exclues du champ d'application des dispositions de la loi du 13 juin 2006.

Cette disposition est d'application immédiate.

Voir aussi [§ Convention d'occupation temporaire](#) et [§ Mesures communes au parc privé et au parc social](#).

## **MESURES COMMUNES PARC PRIVE / PARC SOCIAL**

### **Caution d'un tiers (loi MLE : art 55/loi du 6.7.89 : art 22-1)**

Le recours au cautionnement (caution d'un tiers) qui jusque-là pouvait être demandé par tout bailleur et quel que soit le régime de la location (nue, meublée...) est désormais réglementé pour les locations nues.

► Le bailleur, quel que soit son statut (bailleur du secteur privé et public, bailleur personne physique et personne morale), ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.

Il devient donc exclu pour un bailleur qui a une garantie, quel que soit le type de cette garantie (assurance privée ou GRL) de demander en plus au locataire, la caution d'un tiers.

► Lorsqu'une assurance garantissant le risque locatif n'a pas été souscrite, le recours à un cautionnement est libre pour les bailleurs personnes physiques et assimilés (SCI familiales), mais réglementé pour les bailleurs personnes morales.

Désormais, un bailleur personne morale (assureurs, sociétés foncières, bailleurs HLM, SEM...) ne peut plus demander un cautionnement au locataire sauf dans deux cas :

- lorsqu'il est délivré par certains organismes dont la liste sera fixée par décret (*décret à paraître*). Il s'agit de continuer de permettre aux bailleurs personnes morales le recours au Loca-Pass® ou au FSL,

- lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Ces dispositions sont d'application immédiate, à l'exception de celle relative au cautionnement par des organismes dont la liste doit être précisée par décret.

## **Transmission de la quittance au locataire**

(loi MLE : art 54/loi du 6.7.89 : art 21)

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande (loi du 6.7.89 : art 21).

Cette disposition continue en pratique de poser la question de l'envoi par voie postale de la quittance au locataire par l'agence qui gère le bien loué pour le compte du propriétaire et des frais y afférents encore trop souvent réclamés aux preneurs, invoquant l'argument selon lequel «remettre» ne signifie expressément «envoyer». Plusieurs réponses ministérielles énoncent pourtant que lorsque le professionnel choisit d'envoyer la quittance par voie postale, les frais correspondants (frais postaux et frais d'agence selon les cas) ne peuvent être réclamés en sus du loyer au locataire dans la mesure où l'envoi d'un avis d'échéance ou d'une quittance au locataire constitue un acte d'administration du bien loué (Rép. Min : JO AN du 3.12.84, Rép. Min : JO AN du 14.2.94 et Rép. Min : JO AN du 2.12.96).

En outre, la loi ENL a ajouté dans la liste des clauses réputées non écrites la clause qui «fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance» (loi ENL : art 84/loi du 6.7.89 : art 4-p).

La loi prévoit désormais que le bailleur est tenu de «transmettre» gratuitement la quittance au locataire qui en fait la demande et lève de cette manière toute ambiguïté : le terme «transmettre», plus large, viserait également l'envoi par voie postale.

Cette disposition est d'application immédiate.

## **Montant maximum de la remise d'une somme d'argent sur un compte bloqué**

(loi MLE : art 56/loi du 6.7.89 : art 22-2)

Cette mesure vise à mettre en cohérence deux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 : celle relative aux pièces justificatives que le bailleur ne peut demander au candidat locataire (loi du 6.7.89 : art 22-2) et celle relative au dépôt de garantie dont le montant a été récemment diminué à un mois de loyer (loi pour le pouvoir d'achat du 8.2.08/loi du 6.7.89 : art 22).

Jusqu'à présent, la loi prévoyait que le bailleur ne pouvait demander au candidat à la location la «remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil» ; ce qui a contrario signifie que le bailleur pouvait demander la remise sur un compte d'une somme au maximum égale à 2 mois de loyer en l'absence de dépôt de garantie ou de garantie autonome.

La modification du montant du dépôt de garantie fixé à un mois maximum depuis le 9 février 2008 a engendré une incohérence : l'application combinée de ces textes pouvait conduire le bailleur, qui ne peut plus exiger un dépôt de garantie supérieur à 1 mois de loyer, à demander au locataire de bloquer une somme d'argent pouvant être égale à 2 mois de loyer.

Le texte corrige cette incohérence en prévoyant que la remise sur un compte d'une somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer en principal.



Cette disposition est d'application immédiate.

### **Mention obligatoire de la surface habitable du logement dans le bail** (loi MLE : art 78/ loi du 6.7.89 : art 3)

Cette disposition s'inspire de l'obligation qui est prévue en cas de vente d'un lot de copropriété de mentionner dans tout avant-contrat et contrat de vente la superficie du lot vendu.

La notion de surface habitable mentionnée dans les baux d'habitation n'est cependant pas précisée par le texte mais, pour mémoire, le code de la construction et de l'habitation définit la surface habitable comme «la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres...» (CCH : R.111-2).

En outre, aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface erronée.

Cette mesure n'est pas applicable aux baux en cours.

### **Restitution du dépôt de garantie en cas de mutation** (loi MLE : art 103/loi du 6.7.89 : art 22)

C'est au bailleur qu'incombe l'obligation de restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai de deux mois maximum suivant la restitution des clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues par le locataire.

Cette règle pose des difficultés pratiques lorsque le bailleur initial n'est plus celui tenu de la restitution en raison d'une vente ou d'un décès, d'un legs.

La loi précise qu'en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux (vente, succession...), la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et que toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Le locataire devra donc s'adresser au nouveau propriétaire, à charge pour ce dernier de se retourner contre le vendeur pour lui en demander éventuellement le remboursement dans le cas où le vendeur et l'acquéreur auraient convenu que le dépôt de garantie restait entre les mains du vendeur.

La loi met un coup d'arrêt aux solutions dégagées par la jurisprudence dans les hypothèses de vente du local loué et de transmission du bien à un légataire à titre particulier en cas de décès du bailleur. Dans l'hypothèse de la vente du local loué, une jurisprudence bien établie prévoyait que le bailleur primitif reste débiteur du dépôt de garantie vis-à-vis du locataire, quelles que soient les clauses ayant pu être prévues entre acquéreur et vendeur qui ne sont opposables ni aux locataires, ni aux mandataires, en vertu de l'effet relatif des conventions entre les parties (Cass. Civ III : 10.3.98). Plus spécifiquement, une telle clause, constituant une cession de dette, est à ce titre subordonnée à l'accord du créancier en l'occurrence le locataire qui n'est pas partie à l'acte de vente. C'est pourquoi le locataire ne peut se voir opposer une telle clause.

Il en est de même pour la jurisprudence relative à la transmission du bien à un légataire à titre particulier en cas de décès du bailleur initial, qui énonçait que l'obligation de restitution du dépôt de garantie incombe au

bailleur initial et ne se transmet pas à son ayant cause à titre particulier (Cass. Civ III : 25.2.04).

Ces dispositions sont d'application immédiate.

### **Modification des modalités d'adoption des accords collectifs de location** (loi MLE : art 13/loi du 23.12.86 : art 42)

Le régime de droit commun de la location donne la possibilité aux bailleurs des secteurs locatifs I, II, III et IV (bailleurs HLM, SEM, collectivités publiques, entreprises d'assurance, établissements de crédit, personnes physiques et assimilées...) de conclure individuellement des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine avec une ou plusieurs association(s) de locataires, ou directement avec des locataires (loi du 23.12.86 : art 42).

Afin de faciliter l'adoption de tels accords notamment en cas de travaux d'économies d'énergie réalisés par le bailleur dans l'immeuble, la loi assouplit les modalités d'adoption des accords collectifs jugées trop contraignantes.

#### ► *Accords conclus avec les associations de locataires*

Jusqu'à présent, un accord collectif entre un bailleur et une ou plusieurs associations de locataires est obligatoire dès lors qu'il a été conclu :

- soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés,

- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% de locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, sauf s'elles ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

Désormais, ces accords deviennent obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils auront été conclus :

- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;

- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;

- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

Le texte indique toutefois que ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50% des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

#### ► *Accords directs entre bailleurs et locataires*

En l'absence d'accords signés entre une ou plusieurs associations de locataires, les bailleurs peuvent proposer directement aux locataires des accords de même nature : ils sont alors opposables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle faite par le bailleur.

La loi prévoit désormais qu'ils seront réputés applicables dès lors qu'ils auront été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se seront exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur. Il est toutefois exigé que le vote soit significatif, puisque 25% des locataires concernés par l'accord doivent s'être exprimés. A défaut, une session de rattrapage est malgré tout prévue, et l'accord sera réputé applicable lorsqu'il aura été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se seront exprimés.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

### **Participation du locataire aux travaux d'économies d'énergie réalisés par le bailleur** (loi MLE : art 119/loi du 6.7.89 : art 23-1 et CCH : L.442-3-4)

Il est créé une nouvelle contribution financière en sus du loyer et des charges pouvant être demandée au locataire (du secteur privé ou social) lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Dans cette hypothèse, une contribution peut être demandée au locataire pour le partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire est doublement limitée :

- dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années,
- dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Les conditions d'application de cette participation seront précisées dans un décret, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux (décret à paraître).

### **Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948** (loi MLE : art 61/loi du 1.9.48 : art 10, 13 bis, 19 et 20)

► **Droit au maintien dans les lieux et sous-occupation** (loi MLE : art 61/loi du 1.9.48 : art 10 7°)

Le droit au maintien dans les lieux est reconnu aux locataires ou occupants de bonne foi qui remplissent certaines conditions (loi du 1.9.48 : art 10). Pour mémoire, les locataires du parc HLM bénéficient pleinement de cette disposition.

Jusqu'ici, la loi refusait expressément de reconnaître le droit au maintien dans les lieux à certaines catégories de personnes, et notamment en cas d'occupation insuffisante du logement. De telles dispositions sont applicables à

Paris, dans un rayon de cinquante kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à dix mille habitants.

Cette exclusion particulière du droit au maintien dans les lieux est étendue afin de lutter plus efficacement contre la sous-occupation dans les logements sociaux. Désormais, sont visées les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de cinquante mille habitants et comprenant au moins une commune de plus de quinze mille habitants ainsi que dans les communes de plus de vingt mille habitants.

► **Relogement et normes de décence** (loi MLE : art 61/loi du 1.9.48 : art 13 bis)

En cas de démolition ou de travaux rendant le logement inhabitable, le propriétaire peut donner congé sous réserve du respect de conditions particulières. Il doit notamment proposer un relogement au locataire ou à l'occupant de bonne foi et le local ainsi mis à disposition devait être en bon état d'habitation et remplir les conditions d'hygiène normales.

Ce relogement devra désormais respecter les normes de décence.

Voir aussi [§ Location dans le parc HLM](#).

### **Transmission obligatoire des décisions judiciaires en matière de logement non décent** (loi MLE : art 87/loi du 6.7.89 : art 20-1)

Les bailleurs sont tenus de remettre aux locataires des logements décents ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité. Pour obtenir le respect de cette obligation, les locataires peuvent saisir le juge d'instance qui peut aussi transmettre au préfet, l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement est non décent.

Cette transmission devient obligatoire. L'objectif de cette disposition est, d'une part, de permettre à l'autorité publique de donner, en tant que de besoin, une suite administrative aux situations ainsi décelées et, d'autre part, au préfet d'inscrire ces situations dans l'observatoire nominatif de l'habitat indigne qui accompagne le PDALPD.

### **Représentation et assistance devant le tribunal** (loi MLE : art 2/loi 6.7.89 : art 24-1)

Tout organisme agissant pour le logement des personnes défavorisées peut assister ou représenter en justice un locataire dans un litige portant sur la décence de son logement sans avoir besoin d'être agréé. Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont modifiées en conséquence.

### **Révision des loyers plafonds des conventions au 1<sup>er</sup> janvier** (loi MLE : art 65)

Une nouvelle disposition est ajoutée dans le code de la construction et de l'habitation (CCH : L.353-9-2) qui consiste à harmoniser les dates de révision des loyers maxima des conventions APL avec celles des montants des aides personnelles au logement : la révision des

loyers des conventions s'effectue désormais au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Par ailleurs, cette révision s'opère désormais en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année précédente (parution mi-juillet).

Cette disposition s'applique à toutes les conventions y compris aux conventions en cours à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Des mesures transitoires sont donc prévues :

- la prochaine révision des loyers maxima des conventions interviendra le 1<sup>er</sup> juillet 2009 sans pouvoir excéder la variation de l'indice de référence des loyers du quatrième trimestre 2008 (variation au 15 janvier 2009 : + 2,83%) ;

- au 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'augmentation des loyers maxima des conventions ne pourra être supérieure à la variation de l'IRL sur 6 mois de janvier à juin 2009 inclus.

Ces mesures transitoires ne concernent pas les loyers plafonds des conventions Anah à loyer social ou très social ouvrant droit à l'APL (CCH : L.321-8), pour lesquels la révision intervient déjà au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## PARC PRIVE

### Loyers soumis à la loi de 1948

#### Droit de reprise du propriétaire et usages locaux (loi MLE : art 61/loi du 1.9.48 : art 19 et 20)

Le propriétaire qui exerce son droit de reprise doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

La référence aux usages locaux que le propriétaire doit respecter est supprimée pour ne laisser subsister que le délai de six mois suffisamment protecteur du locataire ou de l'occupant de bonne foi.

Cette disposition s'inspire de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 pour laquelle il avait été mis en évidence que la référence, dans un texte législatif, à des usages locaux conduit les juridictions à se prononcer, en cas de contentieux, d'une manière pouvant différer d'une juridiction à une autre.

Ces dispositions sont d'application immédiate et s'appliquent aux baux en cours.

#### Date de la révision annuelle des loyers

(loi MLE : art 121/loi du 1.9.48 : art 30)

Une difficulté pratique concernant la date d'application de l'augmentation des loyers fixée chaque année par décret se trouve levée. Classiquement, le décret annuel (intervenant entre juillet et septembre) déterminant les prix de base au m<sup>2</sup> des locaux d'habitation ou à usage professionnel et fixant le pourcentage d'augmentation des loyers de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, prévoit expressément une date précise pour appliquer l'augmentation, à savoir le 1<sup>er</sup> juillet. Ainsi, le décret, fixant la date du 1<sup>er</sup> juillet pour appliquer l'augmentation, publié postérieurement à cette date permettait aux bailleurs d'appliquer rétroactivement l'augmentation. Le problème s'est posé avec le décret du 20 août 2008 (JO du 21.8.08) dans lequel aucune date n'a été expressément indiquée. Dans le silence du texte, sa date d'application se situait le

lendemain de sa parution au journal officiel, soit le 22 août. Les bailleurs n'ont donc pas pu appliquer rétroactivement l'augmentation au 1<sup>er</sup> juillet.

Pour mettre fin à cette difficulté qui peut se reproduire dans l'avenir, la loi prévoit que le prix de base des loyers, déterminé par décret, est applicable chaque année au 1<sup>er</sup> juillet, ce qui rend automatique la rétroactivité de l'augmentation au 1<sup>er</sup> juillet quelle que soit la date de parution du décret.

### Régime des locations meublées

(loi MLE : art 69/CCH : L.632-3)

La loi énonce que la réglementation des locations meublées (CCH : L.632-1 et suivants) est d'ordre public.

Cette disposition est d'application immédiate.

### Location conventionnée

#### Durée et renouvellement du bail conventionné Anah (loi MLE : art 97/CCH : L.321-10-1 et L.321-11-1)

► *Durée du bail en cas de conventionnement social ou très social*

Dans le cadre du conventionnement Anah, le bail doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 (à l'exception des dispositions concernant la fixation du loyer). Cependant, certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention signée avec l'Anah ouvrant droit à l'APL (loi du 6.7.89 : art 40 III), ce qui est le cas du conventionnement social et très social (CCH : L.321-8). Ces logements ne sont notamment pas soumis aux dispositions relatives à la durée du contrat de location.

C'est pourquoi la loi ajoute une disposition prévoyant que les baux des logements conventionnés Anah ouvrant droit à l'APL ont une durée minimale de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique auquel est assimilé un bailleur défini à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 (SCI familiale), et de six ans lorsque le bailleur est une personne morale (CCH : L.321-10-1 nouveau).

► *Conséquences de l'expiration de la convention sur le bail : fixation du loyer en cas de renouvellement de bail*

En application de l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur peut proposer au locataire une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail, à condition toutefois de ne pas dépasser le montant du loyer plafond.

Dès lors, il doit respecter la convention et le loyer plafond.

Pour faciliter la transition du régime dérogatoire du conventionnement vers le régime général, la loi prévoit que par exception à la règle de non dépassement du loyer plafond, le bailleur peut notifier au locataire une offre de renouvellement du bail dont le loyer dépasse le montant du loyer plafond inscrit dans la convention en cours.

L'offre doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception ou signifiée par acte d'huissier au

moins six mois avant le terme du contrat (CCH : L.321-11-1 nouveau).  
Ces dispositions sont d'application immédiate.

### **Renouvellement du bail dans le cadre d'une convention Anah** (loi MLE : art 100/loi du 6.7.89 : art 10)

Le droit commun des baux d'habitation prévoit que l'offre de renouvellement de bail doit être notifiée au locataire au moins six mois avant le terme du bail (loi du 6.7.89 : art 10 alinéa 4).

Par dérogation à cette disposition, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours sous certaines conditions cumulatives :

- accord exprès entre les parties ;
- le bailleur a signé avec l'Anah une convention avec travaux (intermédiaire, social et très social) ;
- les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL.

L'offre de renouvellement est notifiée dans les formes prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans le délai de trois mois après l'accord des parties. Le montant du loyer devra être fixé dans le respect de la convention Anah.

Cette disposition vise le cas du propriétaire qui effectue des travaux de mise aux normes en vue de conventionner le logement et s'engage à maintenir dans les lieux le locataire en place dont les ressources lui permettent de bénéficier de l'APL. De cette manière, elle permet de faciliter l'amélioration du parc locatif privé non décent occupé par des locataires bénéficiant de l'APL.

Pour mémoire, des dispositions spécifiques réglementent l'application du conventionnement social ou très social aux baux en cours (CCH : L.353-7 et L.353-8).

Ces dispositions sont d'application immédiate.

**Voir aussi** [§ Mesures communes parc privé / parc social.](#)

## PERSONNES HANDICAPEES

### **Dérogations aux règles d'urbanisme pour faciliter l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant** (loi MLE : art 44/CU : L.123-5)

Dans la lignée des dispositions prises tant par la loi SRU du 13 décembre 2000 (déduction des surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées), que par la loi du 11 février 2005 (pour le calcul de la SHON déduction d'une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées), de nouvelles mesures sont prises pour favoriser la réalisation de travaux d'aménagement ou de création de surface supplémentaire conduisant à rendre accessible un logement.

Pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, il est désormais prévu que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut dans certaines conditions (*décret à paraître*) accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme (PLU) ou du document d'urbanisme en tenant lieu. Il pourra s'agir par exemple de dérogation au COS, aux règles de hauteur, d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Le maire doit recueillir l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour vérifier que la dérogation est indispensable pour améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées (*décret à paraître*). L'avis rendu par cette commission devrait être un avis simple, ne liant pas le maire qui conserve sa compétence décisionnelle pour délivrer ou non le permis de construire. Le décret précisera également la procédure à suivre qui sera dérogatoire au droit commun (pièces supplémentaires à fournir, etc).

**Voir aussi** [§ Location dans le parc HLM.](#)

## OBLIGATIONS RELATIVES A LA QUALITE DE L'HABITAT

### **Prorogation du délai de mise en conformité des ascenseurs** (loi MLE : art 15/CCH : L.125-2-4)

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a introduit dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs dans le parc existant (CCH : L.125-1 à L.125-2-4). Le décret du 9 septembre 2004 a établi la liste des dispositifs de sécurité à installer et a fixé les délais impartis aux propriétaires pour les installer avec une date limite de 15 ans à compter du 3 juillet 2003, soit jusqu'au 3 juillet 2018. Le propriétaire de l'ascenseur, personne physique ou morale, qui ne met pas en place les dispositifs de sécurité ou les mesures équivalentes est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 3<sup>ème</sup> classe (450 € au plus) et engage sa responsabilité en cas d'accident.

Face aux difficultés rencontrées tant par les copropriétaires que par les ascensoristes pour tenir les délais et pour éviter une pression inflationniste sur le marché des ascenseurs, le délai butoir pour la mise en conformité des ascenseurs est porté à 18 ans, soit jusqu'au 3 juillet 2021.

**Voir aussi** [§ Personnes handicapées : dérogations aux règles d'urbanisme pour permettre l'accessibilité à un logement.](#)

## LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTE

### Mesures visant à faciliter l'intermédiation locative

#### Intermédiation dans le parc HLM (loi MLE : art 61/CCH : L.442-8 à L.442-8-2)

Il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement HLM, meublé ou non, sous peine d'amende. Ce principe demeure et comme par le passé, la possibilité est donnée, à certains organismes ou associations de sous-louer. Ce régime fait cependant l'objet d'une nouvelle tentative de clarification, après celle réalisée en 1998.

#### Intermédiation par certains organismes et associations

Les organismes HLM peuvent louer des logements meublés ou non meublés à :

- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : L.365-4) ;
- des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap (CASF : L.114) ou à des personnes de moins de 30 ans ;
- des CROUS (centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires) ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- des personnes morales de droit public ou privé (CASF : L.444-1) en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux (CASF : L.441-1), ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap (CASF : L.114) ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAC), dans le cadre de leurs attributions, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier (code du travail : L.1242-2 3°) ;
- des EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

#### Statut du sous-locataire

Comme par le passé, le sous-locataire est assimilé au locataire pour le bénéfice de l'APL ou de l'AL et la sous-location est assujettie partiellement à la loi de 89. Sont applicables au sous-locataire logé par les organismes (sauf les CCAS et CIAS qui pratiquent la sous-location aux travailleurs saisonniers), certaines dispositions de la réglementation HLM (notamment les dispositions relatives au plafond de ressources) et de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 pendant la durée du contrat principal conclu entre l'organisme et le bailleur social.

Les sous-locataires perdent leur droit au maintien dans les lieux en cas de rupture du contrat principal (cessation ou

résiliation) ou dès le refus d'une offre de relogement correspondant à leurs besoins et possibilités. Ils perdent également ce droit dès lors qu'ils ne remplissent plus, les conditions pour être logés par les organismes précités, conditions devant être précisées au contrat de sous-location.

► Si la sous-location est consentie meublée, en plus du loyer, peuvent être exigés le montant des prestations taxes et fournitures individuelles et tous les impôts et taxes perçus à l'occasion des locations meublées.

#### Examen de la situation du sous-locataire (loi MLE : art 98/CCH : L.442-8-3)

Lorsque les logements sont loués à une personne morale pour être sous-loués à titre transitoire à des personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-11I), un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires est effectué dans des conditions définies par voie réglementaire. Cet examen a pour objet d'évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un transfert du bail à leur nom (*décret à paraître*).

Les dispositions relatives à la sous-location HLM sont applicables aux SEM, à l'exception de la référence au droit au maintien dans les lieux qui ne les concerne pas (loi MLE : art 98/CCH : L.481-2).

### Intermédiation locative dans le parc privé

L'intermédiation locative pouvait déjà être réalisée :

- par des associations et organismes sur le parc conventionné privé,
- par des organismes HLM sur le parc des logements vacants.

#### Intermédiation par certains organismes et associations (loi MLE : art 61 et 97/CCH : L.353-20 et L.321-10, L.321-10-1)

La sous-location du parc privé conventionné avec l'Etat ou conventionné avec l'Anah fait l'objet de quelques modifications d'harmonisation et d'articulation avec le régime applicable dans le secteur HLM. Seuls certains organismes ou associations sont autorisés à prendre en location les logements pour les sous-louer : il s'agit des mêmes personnes morales que celles autorisées à intervenir dans le parc social.

Les logements conventionnés Anah à loyer intermédiaire (CCH : L.321-4) et les logements conventionnés à loyer social ou très social (CCH : L.321-8) pouvaient être loués par des personnes publiques ou privées, dans les cas suivants : sous-location ou hébergement des demandeurs reconnus prioritaires pour exercer le droit au logement opposable.

Désormais, le champ des personnes pouvant bénéficier de ces logements est élargi. Sont visées toutes personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ainsi que les personnes physiques éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1 II).

Une précision est apportée, au régime de la sous-location de ces logements conventionnés Anah : la durée du contrat de location (trois ou six ans selon le statut du bailleur), n'est pas applicable aux contrats de sous-location.

### ■ Intermédiation par les organismes HLM (loi MLE : art 96/CCH : L.444-1 à L.444-9)

#### ► *Champ de l'intermédiation*

Les organismes HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes ou sociétés coopératives) peuvent désormais intervenir sur le parc locatif privé en prenant à bail :

- soit des logements vacants depuis plus d'un an pour les donner en sous-location à des personnes physiques (comme par le passé),
- soit en prenant à bail des logements conventionnés Anah à loyer «intermédiaire», «social ou «très social», pour les sous-louer, meublés ou non, à des personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1 II) ou à celles dont la situation nécessite une solution locative de transition.

#### ► *Statut du sous-locataire*

Le régime juridique des contrats de sous-location est présenté dans deux sections du code de la construction, l'une relative à la sous-location des logements vacants (CCH : L.444-1 à L.444-6), l'autre relative à la sous-location des logements conventionnés Anah (CCH : L.444-7 à L.444-9).

Le régime de la sous-location des logements vacants fait l'objet de quelques améliorations rédactionnelles, mais n'est pas profondément modifié.

Le régime de la sous-location des logements conventionnés Anah renvoie au régime applicable pour la sous-location de logements vacants sur trois points :

- les conditions d'expiration du bail et de relogement (L.444-6) ;
- certaines des dispositions de la loi de 89 sont applicables à la sous-location pendant le cours du bail de sous-location (L.444-5) ;
- le loyer ne peut excéder un certain plafond, fixé par zones géographiques.

Cependant, certaines dispositions particulières leur sont applicables :

- le contrat entre l'organisme HLM et le propriétaire est conclu pour une durée minimale de six ans (ce qui correspond à la durée minimale d'une convention passée avec l'Anah) ;
- le contrat de sous-location est lui, conclu pour une période d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée à l'initiative du bailleur qui doit proposer, trois mois avant le terme définitif du contrat, une solution de logement correspondant aux besoins et aux possibilités des sous-locataires ;
- les sous-locataires peuvent mettre fin au contrat à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

Le bailleur qui souhaite donner congé, ne peut le faire, que pour un motif légitime et sérieux ou en cas de refus d'une offre de relogement définitif correspondant aux besoins et possibilités du sous-locataire, en respectant un préavis de trois mois.

La vocation de ce nouveau régime de prise à bail ouvert aux organismes HLM est d'offrir une solution de logement transitoire, dans la perspective notamment de la montée en charge des obligations nées de la mise en œuvre du droit au logement opposable.

### ■ **Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)** (loi MLE : art 69/CCH : L.631-11)

La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale. Une précision est apportée sur le public accueilli. Les RHVS ne sont pas destinées aux personnes exigeant un accompagnement social ou médico-social dans la résidence.

### ■ **Logements-foyers** (loi MLE : art 69/CCH : L.633-1)

Les logements-foyers sont définis comme des «établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans un immeuble comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective».

Selon le rapport Piron, les places en logements-foyers sont réparties comme suit : foyers dédiés à l'accueil des personnes âgées (671 000 places) et handicapés (130 000) ; cités universitaires (90 000) ; résidences sociales (70 000).

La définition du logement-foyer est précisée ainsi que les types de publics qu'il a vocation à accueillir : personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs migrants, personnes défavorisées. Deux types de logements-foyers sont spécifiquement visés :

- la «résidence sociale» destinée aux personnes qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence,
- la «pension de famille» est définie comme un type de résidence sociale destinée à accueillir, sans condition de durée, les personnes qui ne peuvent pas, pour des raisons sociales ou psychiques, accéder à un logement ordinaire ; la résidence d'accueil est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

### ■ **PdALPD** (loi MLE : art 74/loi du 31.5.90 : art 4)

Le contenu des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées est étendu à la mobilisation de logements dans le parc privé. Afin de définir une stratégie cohérente de mobilisation, le plan précise les actions à mettre en œuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative, leurs modalités, les objectifs et les moyens alloués, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés.

## Expérimentation d'un nouveau statut d'occupation pour les locaux vacants

(loi MLE : art 101)

Le dispositif, mis en place dans certains pays européens (Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique), a deux objectifs : instituer un nouveau mode de résidence temporaire qui répondrait à une demande compte tenu des difficultés d'accès au logement, et la préservation du patrimoine des locaux vacants. L'idée est d'instaurer un cadre juridique dérogatoire au droit commun caractérisé par la précarité du titre d'occupation compensée par la modicité de la redevance demandée au résident.

Le dispositif est expérimenté de manière temporaire et doit faire l'objet d'un rapport déposé au Parlement à partir de 2010.

Le dispositif, soumis à l'agrément préalable de l'Etat, comprend la signature d'une convention entre le propriétaire d'un local vacant et un organisme public ou privé.

*Obligations réciproques.* Pour le propriétaire, il s'agit de mettre à la disposition de l'organisme signataire son logement inoccupé en contrepartie de quoi celui-ci s'engage à préserver les locaux et à les rendre libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un évènement défini par la convention.

*L'objectif : la résidence temporaire.* Il s'agit pour l'organisme qui dispose du local vacant d'y installer des résidents temporaires. L'Etat peut, en contrepartie de l'agrément qu'il donne, imposer à l'organisme l'accueil de publics particuliers.

*Le contrat de résidence temporaire.* L'organisme disposant du logement et le résident signent un contrat de résidence temporaire dont les principales stipulations seront définies par décret (*décret à paraître*) :

- la durée minimale du contrat de résidence temporaire ;
- le plafonnement de la redevance versée par le résident ;
- la rupture anticipée du contrat de résidence par l'organisme (préavis, notification et motivation).

*La rupture du contrat de résidence temporaire.* Deux évènements pourront justifier la rupture par l'organisme gestionnaire du contrat de résidence :

- le motif légitime et sérieux (non-respect par le résident de ses obligations),
- le terme de la convention entre le propriétaire et l'organisme consécutif à la survenue d'un évènement défini par la convention obligeant l'organisme à restituer le local libre de toute occupation.

Le terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture entraîne la déchéance de tout titre d'occupation.

## Hébergement

### Réforme de la planification de l'hébergement des sans-abri (loi MLE : art 69/CASF : L.312-5-3)

Ces modifications s'inscrivent dans le contexte de la mobilisation pour les sans-abri décriée «grand chantier prioritaire 2008-2012». Selon une circulaire du Premier ministre du 22 février 2008, l'action dans ce domaine s'organise autour trois objectifs :

- établir dans chaque département un diagnostic partagé du dispositif d'hébergement et d'accès au logement pour les personnes sans domicile ;
- engager un plan d'humanisation et de rénovation des centres d'hébergement (d'urgence, de stabilisation ou d'insertion) et prévoir la création de nouvelles places ;
- créer un fonds de 5 millions d'euros sur 2008 pour financer des expérimentations ou des opérations atypiques.

Le nombre de places d'hébergement disponibles en France s'élève à 40 000 en CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), 10 000 en CHU (centre d'hébergement d'urgence), 20 000 en CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile) et 5000 en résidences accueil. A l'été 2007, et à partir de données incomplètes, le nombre total de places à créer en application de la loi du 5 mars 2007 était évalué à 7000. Le taux d'infraction des communes soumises à l'obligation d'hébergement était de 70% (informations communiquées dans le rapport de la commission des affaires économiques). Ceci s'explique par le fait que le type de places concernées par l'obligation d'hébergement n'a pas été précisé, mais également par l'éclatement des différents instruments de planification (Rapport Piron).

#### ► Mise en place d'un document de planification unique

La réforme prévoit de refondre dans un document unique : le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, les différents instruments de planification antérieurs (schéma d'accueil, d'hébergement et d'insertion, schémas départementaux des centres d'hébergement et de réinsertion sociale).

Ce nouveau plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est élaboré pour une période maximale de cinq ans par le préfet en concertation avec les acteurs locaux (collectivités territoriales et organismes HLM, associations, CAF) et est lui-même inséré dans le PDALPD.

Son objet est le suivant :

- apprécier la nature, le niveau et l'évolution des besoins de la population sans domicile ou en situation de grande précarité ;
- dresser le bilan qualitatif et quantitatif de l'offre existante ;
- déterminer les besoins en logement social ou adapté des personnes prises en charge dans l'ensemble du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;
- déterminer les perspectives et les objectifs de développement ou de transformation de l'offre ;
- préciser le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services couverts par le plan et les autres ;
- définir les critères d'évaluation des actions mises en œuvre dans son cadre.

#### ► Nature des places à prendre en compte :

- les places dans les établissements et services : CHRS et assimilés (CASF : L.312-1 8°) ;
- les places dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CASF : L.348-1) ;
- les places dans des structures d'hébergement de sans-abri faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une

collectivité locale à l'exception de celles conventionnées au titre de l'allocation logement temporaire (CSS : L.851-1) ;

- les places en résidences hôtelières à vocation sociale (CCH : L.631-11) destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1) ;

- les logements conventionnés avec l'Anah à loyer intermédiaire ou à loyer social et très social affectés à l'hébergement des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ainsi qu'aux personnes physiques éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.321-10 al.2).

► **Communes visées par l'obligation d'hébergement**

Communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants. Communes dont la population est égale ou supérieure à 3500 habitants et comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.	1 place par tranche de 2000 habitants
Communes dont la population est égale ou supérieure à 3500 habitants et comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.	1 place par tranche de 1000 habitants

► **Prélèvement en cas de non-respect des obligations**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, un prélèvement est institué, dont le montant est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes. Il s'impute sur le produit des taxes locales et est reversé au groupement de communes à fiscalité propre compétent pour constituer une réserve foncière ou, subsidiairement, à un établissement public foncier ou à un fonds régional d'aménagement urbain.

Ce prélèvement est plafonné à 5% des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Il n'est pas effectué lorsqu'il est inférieur à 3812 €, et 15% de son montant peut servir au financement des services mobiles d'aide aux sans-abri.

Certaines communes sont exonérées du prélèvement :

- les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine ;

- les communes membres d'une intercommunalité compétente en matière de programme local de l'habitat, lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'EPCI est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes ;

- les communes qui ne sont pas membres d'une intercommunalité compétente en matière de programme local de l'habitat, lorsqu'elles appartiennent à une même agglomération au sens du recensement général de la population et décident, par convention de se regrouper lorsque la somme des places d'hébergement situées sur leur territoire est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre pour ces communes.

► **Spécificités de l'agglomération parisienne**

Pour Paris et les départements limitrophes, un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est élaboré dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi.

Les modalités d'application de cette disposition seront déterminées par décret (décret à paraître).

**Dispositif de veille chargé d'accueillir les sans-abri** (loi MLE : art 71 et 72/CASF : L.345-2 et L.345-2-1)

Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du préfet, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans-abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état. Ce dispositif fonctionne sans interruption et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité. Les CHRS informent en temps réel de leurs places vacantes le préfet qui répartit en conséquence les personnes recueillies. A sa demande, cette régulation peut être assurée par un des établissements mentionnés ci-dessus, sous réserve de son accord.

En Ile-de-France, un dispositif unique de veille sociale est mis en place à la demande et sous l'autorité du préfet de région.

**Accès à l'hébergement d'urgence** (loi MLE : art 73/CASF : L.345-2-2 et L.345-2-3)

Toute personne sans-abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. 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 d'hébergement ou, par convention, par des professionnels ou des organismes extérieurs et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, 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.

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'article 4 de la loi du 5 mars 2007 qui établissait le principe de continuité est en conséquence abrogé.

Voir aussi [§ Les acteurs](#) et [§ Investissement locatif](#).



**DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE / HABITAT INDIGNE**

**Droit au logement opposable**

(loi MLE : art 75 à 77/CCH : L.441-2-3 à L.441-2-3-2)

Le droit à un logement est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon



régulière et stable, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Un recours amiable est ouvert devant la commission de médiation et, à défaut de proposition de logement ou d'accueil en structure adaptée, un recours contentieux devant le tribunal administratif qui peut ordonner non seulement le logement, ou le relogement, mais aussi l'hébergement du demandeur.

La loi MLE renforce l'implication des services sociaux qui doivent désormais intervenir à tous les stades du dispositif, améliore les modalités de traitement des dossiers des demandeurs par les commissions de médiation en favorisant les échanges d'informations avec les autres acteurs, régionalise l'attribution en Ile-de-France, encadre le montant de l'astreinte pouvant être fixée par le juge, et organise l'articulation du dispositif avec le traitement de l'habitat indigne.

### ■ Commissions de médiation

Pour tenir compte de la charge de travail de certaines commissions, il est possible d'instituer plusieurs commissions de médiation sur un même département. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le préfet. Cinq catégories de demandeurs peuvent saisir la commission de médiation sans délai. La catégorie «personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition» est élargie aux personnes logées en logement-foyer ou en résidence hôtelière à vocation sociale.

► *Saisie de la commission* : chaque demandeur ne peut saisir qu'une seule commission de médiation.

► *Obligations des membres de la commission* : les membres de la commission de médiation et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel (code pénal : art 226-13).

► *Informations communiquées par les bailleurs et les services sociaux* : outre les informations communiquées par le ou les bailleurs sociaux chargés de la demande, sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition, la commission peut également recevoir tous les éléments d'information des bailleurs ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du locataire. De plus, elle peut être informée, par les services sociaux qui sont en contact avec le demandeur et les instances du PDALPD ayant eu à connaître de sa situation, sur ses besoins et ses capacités et sur les obstacles à son accès ou à son maintien dans un tel logement. Enfin, par dérogation aux règles du secret professionnel, les professionnels de l'action sociale (CASF : L.116-1) fournissent aux services chargés de l'instruction des recours amiables, les informations confidentielles dont ils disposent. Les informations fournies sont strictement limitées à celles nécessaires pour l'évaluation de la situation du requérant au regard des difficultés qu'il rencontre en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence et à la détermination des caractéristiques du logement en termes de besoins et capacités.

► *Rôle de la commission* : la loi DALO a donné mission à la commission de déterminer pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques du logement à attribuer en urgence. Désormais, elle peut, en plus, définir le cas échéant les

mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

► *Caractéristiques des propositions* : les propositions faites aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être «manifestement inadaptées à leur situation particulière».

► *Statut des actes des commissions de médiation du DALO* : les actes pris par les commissions de médiation sont qualifiés de «décisions prises» plutôt que d'«avis rendus» et de «demandes».

► *Assistance des services sociaux* : les services sociaux peuvent assister le demandeur tant dans son recours amiable devant la commission de médiation que dans le recours devant le tribunal administratif.

Pour mémoire, le texte initial ne prévoyait que l'assistance des associations agréées de défense des personnes en situation d'exclusion ou des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées (nouvellement dénommées «organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique» (CCH : L.365-3/cf. [§ Les acteurs : Agrément des organismes et associations](#)).

### ■ Rôle du préfet

Le préfet détermine le périmètre au sein duquel les logements doivent être situés et fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Il désigne chaque demandeur à un bailleur disposant de logements correspondant à la demande. L'attribution est imputée sur les droits de réservation du préfet ou lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé à l'UESL, ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales (cf. [§ Les acteurs : Attributions locatives et 1% logement/mise en œuvre de la loi DALO](#)).

En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet du département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

### ■ Régionalisation en Ile-de-France

Le périmètre déterminé par le préfet peut s'étendre sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du préfet territorialement compétent. Le préfet peut demander à un préfet d'un autre département de procéder à la désignation. En cas de désaccord, le préfet de région arbitre et désigne le demandeur à un bailleur. Ces mesures concernent également le parc privé conventionné Anah dès lors que le bailleur s'est engagé à accepter des personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable.

En cas de refus du bailleur, le préfet peut également demander au préfet d'un autre département de la région de procéder à l'attribution d'un tel logement sur ses droits de réservation. Si la demande n'aboutit pas, l'attribution est faite par le préfet au niveau régional. Elle est imputée sur les droits de réservation du préfet dans le département où le logement est situé.

Le principe de régionalisation en Ile-de-France concerne également l'hébergement.

#### ■ Encadrement du montant de l'astreinte à laquelle le juge peut condamner l'Etat

Le magistrat qui constate que le requérant reconnu prioritaire par la commission de médiation, n'a pas reçu une offre de logement, ordonne le logement par l'Etat. Il peut assortir son injonction d'une astreinte, dont le produit est versé aux fonds régionaux d'aménagement urbain. Le montant de l'astreinte est encadré de la manière suivante : son montant est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement ou du coût moyen de l'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation.

Le même encadrement de l'astreinte est prévu lorsque le magistrat ordonne l'accueil dans une structure d'hébergement.

#### ■ Information sur le droit au logement

La loi DALO a prévu que le préfet réalise une information à destination des bénéficiaires potentiels du droit au logement, en concertation avec les organismes, associations et autorités publiques qui concourent à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement dans le département. L'information porte notamment 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 EPCI sont désormais associés à cette action.

## Articulation DALO / habitat indigne

(loi MLE : art 75/CCH : L.441-2-3 VII)

#### ■ Coordination des interventions des commissions de médiation avec celles des autres acteurs du traitement de l'habitat indigne

Lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport des services de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure doit également être produit. Lorsque, les locaux n'étant pas frappés d'une mesure de police, le rapport effectué conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes (le préfet ou le maire) instruisent sans délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures de police adéquates.

La mise en oeuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs

occupants sont signalés à la CDAPL et à la CAF (ou CMSA) et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui les inscrira dans son observatoire nominatif de l'habitat indigne.

#### ■ Relogement des occupants (loi MLE : art 83/CCH : L.521-3-3 et L.441-2-3-4)

Afin de faciliter le relogement effectif dans un logement HLM, sans obliger les occupants à saisir la commission de médiation «DALO», les mesures suivantes sont prévues :

Le préfet, peut, dans tous les cas où il est tenu à une obligation de relogement à titre définitif ou temporaire, utiliser les mêmes prérogatives que celles dont il dispose dans le dispositif DALO pour reloger ou héberger les occupants. Ainsi, il peut procéder à la désignation des occupants à un organisme bailleur et le cas échéant à l'attribution d'un logement (CCH : L.441-2-3). Les attributions sont prononcées en tenant compte des engagements des accords collectifs. Ces mêmes prérogatives sont ouvertes :

- au maire, lorsqu'il est tenu, suite à la défaillance du propriétaire, d'assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants des locaux suivants : locaux placés sous arrêté de péril ; hôtels meublés frappés d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ; locaux sous arrêté d'insalubrité lorsque le maire a eu l'initiative de l'opération d'aménagement ou de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Le maire peut désigner les occupants protégés à un organisme bailleur afin qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Ces attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de la commune.

- au président de l'établissement public de coopération intercommunale (dans le cadre d'OPAH ou opération d'aménagement), lorsque la personne qui a pris l'initiative de l'opération est un EPCI/CCH : L.521-3-2 III). Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le préfet ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Ces dispositions ont pour objet de mettre fin aux dysfonctionnements constatés aux termes desquels les occupants bénéficiant d'un droit au relogement opposable en application des législations spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, étaient amenés à déposer un recours devant la commission de médiation, faute d'avoir été relogés par leur propriétaire ou, suite à la défaillance de celui-ci, par le préfet ou le maire. Les nouvelles prérogatives attribuées à ces autorités vont leur permettre de pouvoir assurer le relogement effectif des occupants concernés et de mettre fin à des procédures inutiles.

## **Habitat indigne**

### **Définition de l'habitat indigne** (loi MLE : art 84/ loi 31.5.90 : art 4)

Alors même que la notion d'habitat indigne a été consacrée par la loi (loi relative aux responsabilités locales du 13.8.04, loi ENL du 13.7.06) puisque tout PLH et PDALPD doit comporter un repérage de l'habitat indigne et prévoir les actions nécessaires à son traitement et qu'un observatoire nominatif de l'habitat indigne lié au PDALPD doit être créé dans chaque département, l'absence de définition de cet habitat indigne posait problème au regard des situations individuelles pouvant faire l'objet d'un repérage et susceptibles, à ce titre, d'être inscrites dans cet observatoire. C'est pourquoi cette définition, appliquée en France métropolitaine et en outre-mer, est introduite dans la loi du 31 mai 1990 (art 4).

Entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, expose leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

Sont donc visés :

- les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

Cette rédaction vise, notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons...).

La référence à des «installations», également impropres par nature à l'habitation, a été ajoutée pour couvrir explicitement des situations où les locaux concernés ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune)

- les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Une précision importante est apportée : sont inclus comme indignes tous les logements situés dans un bâtiment présentant des désordres exposant à de tels risques du fait de l'état d'éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état. Dans de telles situations s'appliquent également les différents pouvoirs de police des maires et des préfets.

La référence aux personnes hébergées dans «des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune», auxquels les PDALPD doivent donner la priorité, est remplacée par la référence aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne.

### **Recensement de l'habitat indigne et non décent** (loi MLE : art 95/loi du 31.5.90 : art 4)

Le PDALPD doit mettre en place un observatoire nominatif chargé du repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un

contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement de ces logements et locaux. Le PDALPD doit prévoir les actions de résorption correspondantes. Afin d'améliorer ce repérage, les autorités publiques compétentes (préfets, DDASS et maires) et les organismes payeurs des aides au logement (CAF et CMSA) doivent transmettre au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Les comités responsables du PDALPD doivent transmettre au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

Les services de l'Etat, des communes et les organismes payeurs des aides au logement (CAF et CMSA), fournisseurs de ces données et les observatoires nominatifs des logements indignes peuvent désormais demander aux services fiscaux la communication des renseignements que ces derniers détiennent et qui sont nécessaires à l'identification précise des logements et immeubles concernés.

La référence à un décret pour fixer la nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire est supprimée, la mise en place de ces observatoires relevant de la seule autorisation de la CNIL.

### **Travaux exécutés d'office dans les logements insalubres rendus plus faciles**

(loi MLE : art 85/CSP : L.1331-28, L.1331-29 et L.1334-2)

La possibilité de faire exécuter des travaux d'office a été étendue aux logements devenus vacants. Cette disposition devrait permettre aux maires et aux préfets d'utiliser leurs pouvoirs spéciaux en matière de lutte contre l'insalubrité, y compris lorsque les propriétaires organisent la vacance de leurs biens.

Par ailleurs, en matière d'exposition des mineurs au risque saturnin, le code de la santé publique prévoit qu'en cas de présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, une procédure d'urgence est déclenchée par le préfet. Cette procédure n'était enclenchée que sur la base d'un diagnostic portant sur ces revêtements. La loi ajoute qu'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) peut également permettre le déclenchement d'une telle procédure, à la condition qu'une validation par l'autorité sanitaire soit intervenue.

### **Divisions d'immeubles interdites** (loi MLE : art 86/CCH : L.111-6-1)

Certaines divisions d'immeubles sont interdites, sous peine de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende :

- les divisions d'immeubles sous arrêté de péril ou d'insalubrité, ou interdits à l'habitation ;
- les divisions d'immeubles dont plus du quart de la surface est constitué de logements classés dans la catégorie IV de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;

- les divisions en vue de créer des locaux d'habitation d'une surface inférieure à 14 m<sup>2</sup> ou d'un volume inférieur à 33 m<sup>3</sup>, ou dépourvus d'arrivée d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, d'arrivée d'électricité ;
- les divisions d'immeubles de grande hauteur pour des motifs de sécurité.

Ces interdictions sont restées peu usitées, notamment du fait d'une lecture restrictive de ces textes, alors que se développent des formes de division abusives.

Afin de pallier les nouvelles formes de divisions abusives, l'interdiction a été précisée : désormais les divisions mentionnées ci-dessus sont interdites «qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location».

## **Réduction des indemnités d'expropriation pour les hôtels meublés insalubres**

*(loi MLE : art 88/code de l'expropriation : L.13-15)*

Le non paiement d'une indemnité pour cessation de l'exploitation commerciale d'un établissement d'hébergement (hôtel meublé) n'est possible que lorsque l'établissement a été déclaré insalubre irrémédiable et exproprié selon les modalités particulières de la loi Vivien (loi du 10.7.70 : art 18).

Dans tous les autres cas, l'indemnité est calculée sur le chiffre d'affaires annuel de l'établissement sans tenir compte de son état réel et surtout des travaux prescrits et non exécutés, entraînant de ce fait un enrichissement sans cause des propriétaires ou exploitants.

Désormais, la nouvelle disposition introduite au code de l'expropriation prévoit que la valeur du fond de commerce d'un hôtel meublé devra, prendre en compte, d'une part la réalité de la gestion hôtelière et d'autre part le montant du coût des travaux prescrits pour assurer la salubrité et la sécurité des locaux et non réalisés, ainsi que des frais de relogement des occupants. Ce mode de calcul est plus équitable puisque la valeur réelle du fond est prise en compte.

## **Privilège spécial immobilier** *(loi MLE : art 89/CC : art 2384-1 et 2384-2)*

Le privilège spécial immobilier, introduit par l'ordonnance du 11 janvier 2007, vise à offrir une meilleure garantie aux créanciers publics qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants. Des modifications sont apportées à deux des articles du code civil consacrés à sa mise en œuvre.

Le privilège spécial immobilier est étendu aux créances résultant des travaux urgents exécutés d'office eu égard aux sommes importantes qui peuvent être engagées à titre conservatoire par les personnes publiques.

Ce privilège prime toutes les inscriptions prises antérieurement, car il garantit le paiement de travaux de réparation qui, concourant à la conservation de l'immeuble, profitent à tous les créanciers inscrits. A l'inverse, pour la garantie des autres créances telles que celles relatives aux dépenses d'hébergement ou aux travaux de démolition des bâtiments menaçant ruine ou insalubres, le privilège prend rang à la date de son inscription. Ces modifications s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance qui a institué ce privilège (ordonnance du 1.1.07) afin d'éviter d'avoir à réitérer les inscriptions, éventuellement prises en garantie

du paiement des créances de travaux depuis l'institution du privilège. S'agissant des dispositions élargissant le champ d'application du privilège aux créances nées de travaux d'urgence, ces mesures ne s'appliqueront en fait qu'aux inscriptions ultérieures à l'entrée en vigueur de la loi. Les créances de travaux d'urgence ayant été exclues des dispositions primitives de l'ordonnance du 11 janvier 2007 et ne donnant pas lieu à inscription au fichier immobilier.

## **Protection contre l'incendie des établissements à usage total ou partiel d'hébergement** *(loi MLE : art 90/CCH : L.123-3)*

Le champ d'application de l'article L.123-3 est précisé. Il concerne les établissements à usage total ou partiel d'hébergement, recevant du public, soumis à des règles de sécurité et placés sous le contrôle de commissions de sécurité.

Des dispositions pénales sont instaurées en cas de manquements aux prescriptions de sécurité édictées par le maire sur avis de la commission de sécurité. Elles sont identiques à celles prévues en matière de bâtiments menaçant ruine. De plus, une disposition pénale est ajoutée permettant de sanctionner la sur-occupation du fait de l'établissement, au regard des règles de sécurité incendie (sanction identique à celle qui est prévue au code de la santé publique en cas de sur-occupation manifeste de logements).

## **Intérêts moratoires sur la créance due**

**par les copropriétaires défaillants** *(loi MLE : art 91/CCH : L.129-4, L.511-4 et CSP : L.1331-30)*

Dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou d'un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, la collectivité publique peut se substituer aux copropriétaires défaillants pour financer les travaux prescrits. Afin d'éviter que les copropriétaires défaillants n'y voient un mécanisme de crédit gratuit, la créance due par les copropriétaires défaillants est majorée du montant d'intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité administrative (maire ou préfet) de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

## **Convention d'occupation temporaire**

*(loi MLE : art 93/CCH : L.521-3-4)*

L'interdiction temporaire d'habiter et l'exécution des travaux prescrits par un arrêté de police impliquent l'hébergement provisoire des occupants. L'hébergement est en pratique difficile à mettre en place faute d'offre et d'outils adéquats d'intervention. La multiplicité des régimes particuliers de location et sous-location selon le statut des bailleurs sociaux rend souvent délicate voire impossible la conclusion de conventions précaires d'occupation. Certaines villes ont mis à disposition des logements «tiroirs» sous des formules diverses, mais la question des formes juridiques d'occupation adéquates pour garantir la sécurité de cet hébergement n'est pas réglée.

Afin de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, les nouvelles dispositions prévoient que tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire. La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée, de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites. Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans ces conditions ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention. En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

### **Mesures diverses** (loi MLE : art 92, 94 et 96)

- Lorsque le préfet rend un arrêté interdisant l'usage aux fins d'habitation de locaux par nature impropres à cet usage, il peut désormais assortir sa décision de toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage de ces locaux au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office. Cette disposition est identique à celle déjà prévue en cas d'arrêté d'insalubrité irrémédiable (CSP : L.1331-22).

- Dans le cadre du traitement d'urgence de l'insalubrité, lorsque le rapport d'enquête fait apparaître des dangers graves pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet a désormais la faculté de compléter son arrêté d'une interdiction temporaire, avant même la réalisation des travaux (CSP : L.1331-26-1).

- Le point de départ des effets de droit de certaines mesures spécifiques de police de la salubrité est fixé au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté (CCH : L.521-2).

- En cas de péril, une rectification de vocabulaire est effectuée : c'est l'état des bâtiments contigus, et non plus seulement l'état des bâtiments mitoyens, qui est désormais pris en compte (CCH : L.511-2).

- Afin de faciliter, en cas de défaillance de certains copropriétaires, la mise en œuvre de travaux dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril ou d'une mesure de police sur la sécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation, la commune peut se substituer, sur le plan financier aux seuls copropriétaires défaillants. Ce dispositif permet à la copropriété d'effectuer les travaux prescrits et évite à la commune d'avoir à effectuer les travaux d'office en maîtrise d'ouvrage publique et à avancer le coût de la totalité des travaux. La décision de la commune de se substituer aux copropriétaires est prise par le maire sur décision motivée et relève donc de ses pouvoirs propres (CCH : L.511-2 et L.129-2).

- La procédure d'insécurité imminente des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation est identique à celle de péril imminent. L'expert désigné par le tribunal administratif pourra proposer des mesures de sécurité provisoires, comme en matière de péril imminent (CCH : L.129-3).



## PREVENTION DES EXPULSIONS

### **Location vide soumise à la loi du 6 juillet 1989**

#### ■ **Enquête financière et sociale suivant l'assignation** (loi MLE : art 60/loi du 6.7.89 : art 24)

L'enquête financière et sociale qui doit être réalisée dans le délai de deux mois entre l'assignation et l'audience et transmise au magistrat pour le jour de l'audience, n'était mentionnée que dans une circulaire (circulaire de 9.2.99). Elle est introduite dans la loi, et a donc maintenant une base légale. De plus, pour lui conférer un caractère contradictoire, les organismes chargés par le préfet de la réaliser doivent mettre en mesure le locataire et le bailleur de présenter leurs observations. Le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête.

#### ■ **Instauration obligatoire des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions** (loi MLE : art 59/loi du 31.5.90 : art 4)

Le comité responsable du PDALPD pouvait prévoir, à titre facultatif, la création d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives visant à renforcer le dispositif de prévention et la cohérence des actions des différents partenaires concernés (loi ENL du 13.7.06 et décret du 26.2.08).

La mission de cette commission est notamment de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. La mise en place de cette commission de prévention des expulsions est rendue obligatoire dans tous les départements.

### **Location meublée / résiliation du bail / résidence principale** (loi MLE : art 69/CCH : L.632-1)

Cette mesure concerne le logement loué meublé à titre de résidence principale et vise particulièrement l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement. L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (mise en jeu de la clause résolutoire) ou de prononcé de la résiliation du bail (demande de résiliation pour manquements aux obligations) doit être notifiée au préfet par huissier de justice par lettre recommandée avec avis de réception, à peine d'irrecevabilité, quel que soit le motif de la demande de résiliation. Un délai d'un mois est instauré entre la notification de l'assignation au préfet et l'audience afin de permettre au préfet d'informer les services

compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

### **Réduction des délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion** (loi MLE : art 57/ CCH : L.613-1 et L.613-2)

Le juge des référés ou le juge de l'exécution, peut accorder des délais aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion était ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Le délai ne pouvait être inférieur à trois mois ni supérieur à trois ans.

Désormais, le délai minimum du sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion est ramené à un mois et le délai maximum à un an.

### **Locaux inhabitables / nullité ou résiliation introduite par le bailleur** (loi MLE : art 58/ CC : art 1719)

Lorsque des locaux loués sont impropres à l'habitation, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion des occupants.



## COPROPRIÉTÉ

### **Fonctionnement de la copropriété**

#### **Honoraires spécifiques du syndic en cas de travaux** (loi MLE : art 17/loi du 10.7.65 : art 18-1 A)

Le syndic peut percevoir deux types de rémunérations : des honoraires pour gestion courante et des honoraires correspondant à des prestations particulières. C'est dans la seconde catégorie que des abus étaient constatés.

C'est la raison pour laquelle les honoraires spécifiques pour travaux sont désormais encadrés. Le syndic ne pourra les réclamer que s'il respecte les conditions cumulatives suivantes : les honoraires spécifiques ne peuvent concerner que les dépenses hors budget visées à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (soit les dépenses pour travaux listés à l'article 44 du décret du 17.3.67), et votées par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le vote de ces honoraires doit alors intervenir lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, en respectant les mêmes règles de majorité.

#### **Transmission des archives du syndicat des copropriétaires** (loi MLE : art 18/loi du 10.7.65 : art 18-2)

Le syndic est le gardien des archives du syndicat des copropriétaires. En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de les remettre au nouveau syndic dans le mois qui suit la cessation de ses fonctions.

La loi apporte une précision : elle encadre une pratique fréquente des syndics, qui consiste à confier leurs archives à des prestataires extérieurs spécialisés. Ainsi, quand

l'ancien syndic confie les archives à un prestataire spécialisé, il doit dans ce même délai d'un mois, informer le prestataire du changement de syndic en fournissant les coordonnées du nouveau syndic.

### **Encadrement de la vente de lots de copropriété correspondant à une aire de stationnement** (loi MLE : art 20/loi du 10.7.65 : art 8)

Il s'agit de conférer aux copropriétaires un droit de priorité de deux mois sur la vente d'un lot de copropriété exclusivement à usage de stationnement.

Ce droit de priorité ne concerne que les immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément au plan local d'urbanisme (PLU) ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement et, pour lesquels le règlement de copropriété intègre une clause selon laquelle la vente d'un lot exclusivement à usage de stationnement confère un droit de priorité aux copropriétaires.

Le propriétaire d'un lot à usage d'aire de stationnement doit préalablement à cette vente informer le syndic de son intention de vendre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant le prix et les conditions de vente. Il appartient ensuite au syndic d'en informer aux frais du vendeur et sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette information vaut offre de vente valable pendant deux mois à compter de sa notification.

### **Simplification des injonctions de ravalement de façade** (loi MLE : art 21/CCH : art L.132-3)

Une obligation légale de ravalement est imposée tous les 10 ans sur injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale (CCH : L.132-1). A défaut de réalisation des travaux dans un délai de 6 mois, le maire prend un arrêté municipal notifié au propriétaire le sommant d'effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine, et qui est au maximum d'un an. Aussi, pour les immeubles en copropriété, tant l'injonction que l'arrêté municipal devaient être notifiés à chacun des copropriétaires pris individuellement. Cette procédure, jugée trop lourde pour la commune, a été assouplie.

Désormais, la notification aux copropriétaires par le maire est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, ce dernier étant chargé d'en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives** (loi MLE : art 22/loi du 10.7.65 : art 49)

En principe, l'établissement ou la modification d'un règlement de copropriété doit être voté à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (loi du 10.7.65 : art 26). Cette règle avait été assouplie pour faciliter l'adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives, notamment en raison des nouveautés instaurées par la loi SRU : les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues

depuis son établissement réalisées avant le 13 décembre 2008 bénéficient d'une fiscalité favorable, et d'une prise de décision à une majorité assouplie (loi du 10.7.65 : art 49). Cette règle est pérennisée : les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement peuvent désormais se faire sans limitation de durée à la majorité prévue à l'article 24, cette modification bénéficiant toujours d'une fiscalité allégée.

### **Majorité requise pour la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation de son logement (loi MLE : art 24/ loi du 10.7.65 : art 26 f)**

Jusqu'ici existait un contentieux sur la question de la suppression du poste de concierge et les conditions de majorité requises. La jurisprudence dominante considérait que la suppression du poste de concierge dont l'existence était prévue au règlement de copropriété devait être votée à l'unanimité (Cass. Civ III : 28.6.95). Au contraire, si rien n'était prévu au règlement de copropriété et que la destination de l'immeuble n'était pas altérée par sa suppression, l'unanimité n'était pas requise, les décisions pouvant alors être prises à la majorité de l'article 26.

La loi coupe court à ce contentieux : les décisions relatives à la suppression du poste de concierge ou de gardien, et à la mise en vente de son logement sont désormais prises à la majorité de l'article 26, soit la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

La loi impose toutefois deux conditions cumulatives :

- le logement affecté au poste de concierge ou de gardien appartient au syndicat,
- les décisions visées ne doivent pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

### **Vente HLM / travaux réalisés et à prévoir**

(loi MLE : art 14 et 16/CCH : L.443-1, L.443-7-1 et L.443-15)

Depuis la loi relative à l'habitat du 21 juillet 1994, l'organisme HLM qui vend au locataire le logement qu'il occupe, doit préalablement à la vente l'informer sur les points suivants (CCH : L.443-7 al.6) :

- montant des charges locatives et s'il y a lieu des charges de copropriété des deux dernières années ;
- récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes ;
- si nécessaire, liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre.

Plusieurs mesures complémentaires ont été ajoutées pour permettre aux acquéreurs d'un logement social de mieux cerner les conséquences de leur achat en tant que copropriétaire, d'améliorer leur connaissance de l'état du bien avant acquisition et les inciter à procéder aux travaux essentiels à la bonne conservation de l'immeuble. Il s'agit de prévenir les difficultés qui pourraient surgir dans les copropriétés résultant de la vente de logements HLM à leurs locataires.

L'organisme HLM doit transmettre la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties

communes. Il ne s'agit plus d'une simple récapitulation. Comme auparavant, l'organisme transmet aussi, si nécessaire, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre. Cette liste doit désormais être accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux, de la quote-part imputable à l'acquéreur et doit être présentée tous les ans devant l'assemblée générale par le syndic.

Pour assurer le financement des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qui ont été votés, la constitution d'avances, dont les modalités sont définies par l'assemblée générale, est rendue obligatoire, sauf pour l'organisme HLM propriétaire qui, lui, en est dispensé. Il s'agit d'avances au sens de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, c'est-à-dire de fonds destinés par le règlement de copropriété ou par décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves. Les modalités de dépôt de ces avances sont prévues. Elles sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire sans possibilité de fusion, compensation ou unité de compte (CCH : L.443-7-1).

Lorsque l'organisme HLM est propriétaire d'au moins un logement dans la copropriété issue de la vente de logements locatifs sociaux, il peut mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant, de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie d'exonération de TVA (CGI : art 261 B) lorsque les conditions en sont remplies (CCH : L.443-15). Il s'agit d'assurer le devenir des personnels d'entretien et de gardiennage des organismes HLM qui ont procédé à la vente d'une partie de leurs logements.

Ces dispositions sont applicables dès l'entrée en vigueur de la loi.

### **Traitement des copropriétés en difficultés : création d'une procédure d'alerte préventive (loi MLE : art 19/loi du 10.7.65 : art 29-1)**

Depuis 1994, un régime de sauvetage des copropriétés en difficulté permet la nomination par le tribunal de grande instance (TGI) d'un administrateur provisoire, celui-ci devant prendre les mesures nécessaires en vue du rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété (loi du 10.7.65 : art 29-1 à 29-6). Il ne s'agit que d'une simple faculté et non d'une obligation. Sa nomination est faite sur requête ou en référé à la demande du syndic, des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat ou du procureur de la République. Le TGI garde la maîtrise de la procédure, et l'administrateur peut se faire assister d'un tiers désigné par le tribunal. L'inconvénient de cette procédure tient au fait qu'elle n'est mise en place qu'une fois les difficultés avérées, c'est-à-dire quand l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis et qu'il est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. La loi met donc en place une procédure

d'alerte préventive qui doit intervenir en amont des situations de crise.

#### ■ La nomination d'un «mandataire ad hoc»

(loi du 10.7.65 : art 29-1 A)

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés dépassent 25% des sommes exigibles au titre des articles 14-1 et 14-2, le syndic doit en informer le conseil syndical, puis saisir le président du TGI sur requête d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Il s'agit des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel (dépenses courantes) et des dépenses hors budget (travaux listés à l'article 44 du décret du 17.3.67).

La saisine est dans ce cas obligatoire pour le syndic. Si le syndic n'agit pas dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, les copropriétaires représentant 15% des voix du syndicat peuvent saisir en référé le président du TGI d'une telle demande. La saisine en référé du président du TGI peut également se faire à l'initiative d'un créancier dont les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux (votées et exécutées) restent impayées depuis 6 mois. Le créancier doit avoir adressé préalablement au syndic un commandement de payer resté infructueux.

On note qu'à la différence de la nomination de l'administrateur provisoire, le procureur de la république est écarté de cette procédure préventive, dès lors qu'il n'a pas la faculté de saisir le tribunal.

Le (ou les) demandeur(s) doi(ven)t informer le maire de la commune où est implanté l'immeuble, le représentant de l'Etat préfet, et le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent s'il existe de la saisine du tribunal.

#### ■ La mission spécifique du «mandataire ad hoc»

(loi du 10.7.65 : art 29-1 B)

Qualifié «d'observateur du syndicat» dans le rapport Piron et de «mandataire ad hoc» par la loi, une mission spécifique lui est attribuée, dès lors qu'il intervient à titre préventif en vue de résoudre des difficultés de trésorerie avérées. Sa mission reste déterminée par le président du TGI. Au travers d'un rapport qu'il remettra au président du TGI dans un délai de trois mois (renouvelable une fois), il doit désormais :

- procéder à une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ;
- élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires ;
- assurer la sécurité des occupants de l'immeuble ;
- présenter le résultat des actions de médiation ou négociation éventuellement menées avec les parties en cause.

Il s'agit donc d'un réel rôle d'expertise, d'assistance et éventuellement de médiation.

Son rapport est alors transmis par le greffe :

- au syndic (qui devra inscrire à la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport) ;
- au conseil syndical ;
- au représentant de l'Etat dans le département ;
- au maire de la commune du lieu du logement concerné ou au président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat s'il existe.

Enfin, les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport doivent être inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La question du coût d'une telle procédure n'est pas anodine puisqu'il ne s'agit pas d'alourdir les frais supportés par le syndicat des copropriétaires déjà en difficulté de trésorerie. Il appartient donc au président du TGI de préciser dans l'ordonnance rendue, l'imputation des frais afférents à la mission du mandataire ad hoc, en respectant la règle suivante :

- si le président est saisi par le syndic ou par les copropriétaires représentant 15% des voix du syndicat des copropriétaires, les frais peuvent être mis à la charge du syndic, du syndicat des copropriétaires ou partagés entre eux,
- si le président est saisi par un créancier, les frais sont exclusivement à sa charge.

#### ■ La mission de l'administrateur provisoire est élargie (loi du 10.7.65 : art 29-1)

La mission de l'administrateur provisoire a été renforcée.

- Sa mission ne peut être inférieure à 12 mois. Pour mémoire, il appartient au président du TGI de fixer la durée de cette mission. Auparavant, il fixait cette durée de manière discrétionnaire sans avoir à respecter de durée minimale.

Reste inchangée la possibilité pour le président du TGI de modifier, prolonger ou mettre fin à la mission confiée à l'administrateur d'office, ou à la demande de l'administrateur, d'un ou plusieurs copropriétaires ou du procureur de la République. Toutefois, la loi étend cette possibilité de soumettre une telle demande au représentant de l'Etat dans le département.

- Il doit établir un rapport intermédiaire dans le cas où aucun rapport du mandataire ad hoc n'a été établi au cours de l'année précédente. Ce document doit intégrer les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat au plus tard dans les 6 premiers mois de sa mission.

### **Modifications dans la procédure de déclaration de l'état de carence (loi MLLE : art 23/CCH : L.615-6 à 8)**

Dans les immeubles collectifs et notamment dans les copropriétés en difficulté, dès lors que le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants en raison de graves difficultés financières, l'état de carence pouvait être déclaré, celui-ci pouvant conduire à l'expropriation de l'immeuble.

#### ■ Etat de carence : information renforcée du maire, du préfet dans le département et du président de l'EPCI compétent (CCH : L.615-6)

Le maire et le président de l'EPCI compétent ont la possibilité d'initier une procédure d'état de carence en saisissant sur requête ou en référé le président du TGI. L'inconvénient de cette procédure tenait au fait qu'ils n'étaient informés de l'issue de leur démarche qu'une fois la décision du juge rendue sans pouvoir être associés à la procédure judiciaire.



Désormais, leur information intervient en amont, les résultats de l'expertise devant désormais leur être notifiés.

La seconde nouveauté réside dans le fait que le représentant de l'Etat dans le département est associé à la procédure de déclaration de l'état de carence : les résultats de l'expertise doivent lui être notifiés, et «l'ordonnance de carence» du président du TGI doit lui être transmise.

D'autres points, plus subsidiaires, ont également été modifiés :

- le président du TGI peut désigner plusieurs experts et n'est plus limité à la nomination d'un seul expert ;
- la décision du président du TGI est appelée «ordonnance» ;
- les résultats de l'expertise n'intègrent plus la nécessité d'indiquer un délai dans lequel un rapport de contre expertise peut être présenté ;
- l'ordonnance du président du TGI n'a plus à être notifiée à chacun des copropriétaires.

#### ■ Simplification de la phase administrative de la procédure d'expropriation (CCH : L.615-7)

Pour mémoire, lorsque l'état de carence était déclaré, le maire ou le président de l'EPCI devait poursuivre l'expropriation de l'immeuble dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle devait ainsi permettre la réalisation d'objectifs de rénovation urbaine ou de politique de l'habitat.

Cette procédure comporte alors une phase administrative et une phase judiciaire.

La phase administrative étant jugée trop lourde, la loi a dérogé aux règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit d'une procédure simplifiée. L'objectif poursuivi étant l'acquisition publique de l'immeuble concerné.

Tout d'abord, outre la commune ou l'EPCI, l'expropriation peut être poursuivie au profit d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient plus de 50% du capital.

Les étapes de la procédure d'expropriation sont les suivantes :

- *Constitution d'un dossier par le maire ou le président de l'EPCI à soumettre au vote de l'assemblée délibérante*

Il présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage ou de la démolition totale ou partielle de l'immeuble et comporte :

- l'évaluation sommaire du coût de la réhabilitation ou de la démolition ;
- le plan de relogement des occupants concernés ;
- la collectivité publique au profit de qui est demandée l'expropriation.

- *Mise à disposition du dossier au public qui peut présenter ses observations pendant une durée minimale de 1 mois, dans ces conditions précisées par arrêté du maire*

Cette information du public remplace la précédente procédure d'enquête préalable ou parcellaire.

- *Arrêté pris par le préfet dans le département comportant :*
- la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition ;
- la liste des immeubles ou partie d'immeuble, des parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier ;
- l'identité des propriétaires ;
- la déclaration de cessibilité des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- la collectivité publique au profit de laquelle l'expropriation est poursuivie ;
- le montant de l'indemnité d'expropriation provisionnelle allouée au propriétaire, celle ci ne pouvant être inférieure à l'évaluation du service des domaines ;
- la date de prise de possession du bien, celle ci devant être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

Enfin, les règles de notification et de publication sont explicitées.

#### ■ Maintien de la phase judiciaire de l'expropriation pour utilité publique (CCH : L.615-8)

Dès la prise de possession du bien, le préfet doit dans le mois qui suit poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La procédure antérieure reste donc inchangée en ce qui concerne le transfert de propriété et l'indemnisation des propriétaires (code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.12-2).

Voir aussi [§ Qualité de l'habitat : prorogation du délai de mise en conformité des ascenseurs.](#)



## MUTATIONS DE LOGEMENTS

### Parc privé

#### Harmonisation des garanties en VEFA et en VIR (loi MLE : art 109/CC : art 1642-1 et art 1648 al. 2)

La vente d'immeuble à construire (VEFA) relève à la fois du domaine de la vente et de dispositions qui lui sont spécifiques. La question de la non-conformité et celle des vices relève de règles juridiques différentes, donc de délais d'action et de prescription différents.

La *conformité* relève de l'obligation générale de délivrance (code civil : art 1603 et art 1604). Le vendeur est tenu de délivrer l'immeuble conforme à ce que prévoient les documents contractuels. Les non-conformités relèvent donc de la responsabilité contractuelle du vendeur, ce qui implique la preuve par l'acheteur d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité.

Les *vices* relèvent de l'obligation de garantie légale, donc automatique. Le vendeur ne peut être déchargé des vices apparents ni avant la réception, ni avant un mois suivant la prise de possession (code civil : art 1642-1/CCH : L.261-5). L'action contre le vendeur doit être engagée dans l'année suivant la plus tardive de ces deux dates (code civil : art 1648 al.2).

Le contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) emprunte aux dispositions de la VEFA. C'est le contrat par lequel une personne vend un immeuble bâti et s'engage à réaliser des travaux (autres qu'une reconstruction) avec versements de fonds au fur et à mesure de leur réalisation (CCH : L.262-1 et suivants). Pour ce contrat, le vendeur est tenu d'une garantie au titre non seulement des défauts de conformité mais aussi des vices apparents affectant les travaux. L'acheteur peut les dénoncer à la livraison ou dans le délai d'un mois suivant la livraison. L'action contre le vendeur doit être intentée dans le délai d'un an suivant la livraison.

Le régime de la VIR est donc plus favorable que celui de la VEFA. Pour aligner les garanties dont bénéficient les acquéreurs d'immeuble à construire et ceux d'immeuble à rénover, il est désormais prévu d'étendre la garantie due par le vendeur d'immeuble à construire aux défauts de conformité apparents. Il ne peut en être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. Le délai d'action pour les vices comme pour les défauts de conformité apparents est d'un an à compter de la plus tardive de ces deux dates.

Cette disposition est applicable dès l'entrée en vigueur de la loi.

### **Sécurisation des promesses de vente consenties par une personne physique** (loi MLE : art 116/CCH : L.290-1, L.290-2)

Toute promesse de vente consentie par une personne physique pour une durée supérieure à 18 mois ou toute prorogation portant sa durée totale à plus de 18 mois, doit faire l'objet d'un acte notarié sécurisé par le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5% du prix de vente sous forme de caution ou dépôt entre les mains d'un notaire. Une telle promesse est nulle si elle n'est pas constatée par acte authentique.

Ces dispositions sont applicables aux promesses de vente consenties à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.

## **Parc social**

### **Vente HLM et clause anti-spéculative** (loi MLE : art 12/CCH : L.443-12-1)

Pour faciliter l'accession sociale à la propriété et contribuer à une plus grande mixité sociale, la loi ENL du 13 juillet 2006 a permis aux organismes HLM de vendre leurs logements à des personnes physiques moyennant décote ou surcote. Le prix de vente, fixé par l'organisme HLM après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu, peut être inférieur ou supérieur de 35% à l'évaluation faite par le trésorier-payeur général. La base retenue est celle d'un logement comparable libre d'occupation. Pour éviter une spéculation immobilière, un dispositif a été prévu en cas de revente dans les 5 ans du bien acquis moyennant décote par une personne physique (CCH : L.443-12-1) :

- si le logement est revendu à un prix supérieur à l'évaluation actualisée, l'acquéreur doit verser à l'organisme HLM la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition,

- s'il est revendu à un prix supérieur au prix d'acquisition mais inférieur à l'évaluation actualisée, l'acquéreur doit verser à l'organisme HLM la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

En pratique, ces modalités de calcul de la somme à rembourser s'avèrent complexes à mettre en œuvre du fait de l'absence de définition claire de la notion d'évaluation actualisée. Cette notion est supprimée. Il est désormais prévu que l'acquéreur personne physique qui a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et le revend dans les cinq ans de l'acquisition, versera 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. L'acquéreur rembourse donc au maximum à l'organisme HLM la décote dont il a bénéficié à l'achat.

Cette disposition est applicable dès l'entrée en vigueur de la loi.

### **Vente des logements-foyers HLM / maintien dans le secteur social** (loi MLE : art 69/ CCH : L.443.15.6)

Les conditions dans lesquelles les organismes HLM (OPH, OPAC, ESH) pouvaient vendre leurs logements-foyers, qu'ils soient occupés ou non, étaient incertaines juridiquement jusqu'à la loi ENL du 13 juillet 2006. En effet, il n'existait dans le code de la construction et de l'habitation que deux types de dispositions, celles encadrant respectivement, la vente des «logements» HLM et la vente des autres éléments du patrimoine immobilier, mais aucune disposition spécifique à la vente de logements-foyers. Une telle disposition réglementant la vente par les organismes HLM de leurs logements-foyers a été insérée au CCH par la loi ENL (art 54/CCH : L.443.15.6). Les organismes ont ainsi été expressément autorisés à vendre leurs logements-foyers à d'autres organismes d'habitation à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités locales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou, intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif. Les SEM et les collectivités territoriales de métropole pour leurs logements-foyers conventionnés APL, ainsi que les SEM et les collectivités locales des DOM pour leurs logements-foyers acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat, sont soumises aux mêmes dispositions.

Les conditions d'application de cet article renvoyaient à un décret (non paru à ce jour). La loi introduit pour les logements-foyers HLM un principe de pérennité du parc social.

Tout d'abord la condition, comme pour les logements locatifs sociaux «ordinaires» d'ancienneté de la détention du bien est reprise pour la vente de logement-foyers HLM : les organismes HLM ne pourront céder que les logements-foyers leur appartenant depuis plus de 10 ans.

Ensuite, le nouveau bailleur est soumis pour une période de 10 ans à compter de la vente au respect de règles d'attribution sous condition de ressources et de

fixation de redevance par l'autorité administrative ; l'acte de vente devant, sous peine de nullité de plein droit reproduire les dispositions du CCH. Le texte prévoit également des dispositions d'ordre financier (notamment sur le transfert des emprunts).

Voir aussi [S.Copropropriété](#).

## **Autre mesure concernant la VEFA s'inscrivant dans le plan de relance**

### **Acquisition en VEFA et en VIR par les organismes HLM de logements inclus dans un programme de construction (loi du 17.2.09 : art 4/CCH : L.433-2)**

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) doit être conclue lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation avec obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol et la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'immeuble reste maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. En principe, les bailleurs sociaux ont recours à la maîtrise d'ouvrage directe et à ce titre sont soumis à des dispositions spécifiques (loi du 12.7.85 relative à la maîtrise d'ouvrage publique dite loi MOP). Pour accroître la production de logements, le législateur a été amené à faciliter le recours au contrat de VEFA. Ainsi les ouvrages de bâtiments que les organismes HLM acquièrent en VEFA sont exclus de la loi MOP (loi d'orientation pour la ville du 13.7.91). Les organismes HLM peuvent acquérir en VEFA des logements financés en PLUS, PLAI ou PLS (CCH : R.331-1 10°). Ils peuvent également vendre des ouvrages de bâtiment à d'autres organismes HLM et aux SEM ou les acquérir auprès d'eux par le biais d'un contrat de VEFA (CCH : L.421-2 11°). Une circulaire a cependant mis un frein au développement de la VEFA en précisant que les organismes HLM ne peuvent acquérir directement qu'un nombre minoritaire (moins de 50%) de logements dans une opération montée par un promoteur privé (circulaire du 12.3.01 relative à mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2001). Pour clarifier les possibilités d'acquisition de logements par les organismes HLM, il est désormais prévu qu'un organisme HLM ou une SEM peut dans le cadre d'un contrat de VEFA ou de vente d'immeuble à rénover (VIR), acquérir :

- des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. Il n'y a donc plus de contrainte quant au nombre de logements que les organismes HLM peuvent acheter en VEFA auprès d'un opérateur privé ;
- des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale ;
- des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme HLM ou d'une autre SEM.

## MESURES DIVERSES

### **Publicité foncière en Alsace-Moselle : réforme du livre foncier (loi MLLE : art 102/loi du 1.6.1924)**

Le livre foncier a remplacé la conservation des hypothèques pendant la période d'annexion de l'Alsace et de la Moselle par l'Empire allemand. Il a été conservé à la fin de la première guerre mondiale et adapté à la législation française par la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924. Celle-ci a été modifiée par la loi du 4 mars 2002 qui a établi le cadre juridique de la dématérialisation du livre foncier.

Comme la conservation des hypothèques, le livre foncier assure l'opposabilité des droits fonciers réels.

Il présente cependant des spécificités significatives :

- il est tenu par le «*juge du livre foncier*», magistrat du tribunal d'instance, ce qui assure une présomption simple d'exactitude aux droits inscrits,
- il fait l'objet d'une large publicité, les personnes publiques et certains professionnels pouvant accéder à toutes les données tandis que les autres personnes ne peuvent accéder qu'aux données essentielles (loi du 4.3.02).

La loi MLLE introduit des modifications dans la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924, afin de tenir compte de la dématérialisation du livre foncier :

- Elle facilite l'emploi de la signature électronique dans le livre foncier en le soumettant au code civil (art 1316-1, 1316-3 et 1316-4) qui prévoit que l'écrit sous forme électronique est *admis en preuve* au même titre que l'écrit sur support papier et a la même force probante, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.
- Afin de permettre l'identification des droits fonciers, la fonction et le contenu du livre foncier sont précisés ; ses annexes sont définies. Les requêtes sont inscrites sur un document qui n'est ni le livre foncier lui-même, ni une de ses annexes, mais le registre des dépôts.
- Le service du livre foncier est confié conjointement au tribunal d'instance et à l'établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé (EPELFI) créée par la loi du 4 mars 2002. Le juge conservera seul le pouvoir d'inscription au livre foncier, tandis que l'EPELFI, qui se voit confier une mission supplémentaire (l'enregistrement électronique des requêtes), le fera fonctionner en pratique.
- Afin de sécuriser le financement de l'EPELFI, la loi MLLE supprime le renvoi à un décret qui était prévu par la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 pour la perception d'une redevance et précise que la redevance est perçue pour des consultations à titre de simple renseignement et également pour l'enregistrement électronique des requêtes.
- Le régime de consultation des données du livre foncier est modifié : la distinction entre données essentielles (consultables librement) et données non essentielles (données concernant les droits et biens d'une personne,

consultables par cette personne, l'administration ou certains professionnels habilités) est supprimée.

Le régime de consultation des informations du livre foncier sera fixé par décret en Conseil d'Etat, avec cette réserve que les droits inscrits sur le livre à des fins d'opposabilité seront toujours consultables. Le régime des annexes sera fixé de la même manière.

- Le juge judiciaire est compétent pour trancher les litiges relatifs au service du livre foncier ou à ses annexes.

### **Information en cas de cumul des activités de médiation immobilière et de commercialisation ou distribution de produits bancaires (loi MLE : art 122/loi du 2.1.70 : art 4-1)**

La loi Hoguet du 2 janvier 1970 régit les activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Elle s'applique aux personnes physiques ou morales qui d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et qui sont notamment relatives à l'achat, la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Pour faciliter les transactions immobilières, certains agents immobiliers ont été amenés, pour les biens qu'ils proposent à la vente, à aider leurs clients dans la recherche de solutions de financement. De même, certains opérateurs immobiliers ont mis en place un partenariat avec des banques ou possèdent des participations dans le capital de réseaux d'agences.

Pour éviter tout risque de confusion et permettre aux clients des intermédiaires immobiliers de distinguer clairement ce qui relève de la transaction immobilière et de l'activité bancaire, une obligation d'information est instaurée. Les professionnels soumis à la loi Hoguet qui exercent également l'activité d'intermédiaire en opérations de banque (code monétaire et financier : L.519-1), ou qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenus d'en informer leurs clients.

### **Application à Mayotte (loi MLE : art 124)**

Certains articles de la loi sont applicables à Mayotte.

## **Autres mesures diverses s'inscrivant dans le plan de relance**

### **Changement d'usage des locaux d'habitation / transfert de compétence des délivrances d'autorisation (loi du 17.2.09 : art 6/ loi du 4.8.08 : art 13)**

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation administrative préalable. Le champ d'application territorial du régime des changements d'usage est limité à la petite couronne parisienne (départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) et aux communes de plus de 200 000 habitants.

Il a été prévu que la compétence pour délivrer ces autorisations préalables de changement d'usage soit transférée du préfet au maire. De même, il appartient au conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI, au lieu

du préfet auparavant, de fixer, par délibération, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations éventuelles (loi de modernisation de l'économie : art 13/CCH : L.631-7 et s.).

Ce transfert de compétence devait prendre effet le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à la condition que soient prévues dans la loi de finances les modalités de compensation des charges nouvelles assumées par les communes, or ces mesures n'ont pas été prises. L'entrée en vigueur de ces dispositions est donc repoussée au 1<sup>er</sup> avril 2009 en renvoyant à une loi de finances ultérieure le soin de déterminer ces modalités.

Il est également prévu que les arrêtés préfectoraux fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changements d'usage demeurent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions (soit le 1<sup>er</sup> avril 2009).

### **Possibilité pour l'Etat de conclure des baux emphytéotiques sur les terrains appartenant à son domaine public en vue de la réalisation de logements sociaux (loi du 17.2.09 : art 7)**

Les règles encadrant l'utilisation du domaine public sont strictes, celui-ci est inaliénable et imprescriptible, mais il peut faire l'objet d'autorisations d'occupation. Il s'agit alors d'offrir des possibilités de construire sur les terrains publics et le recours au bail emphytéotique administratif (BEA) constitue l'une de ces procédures. Ainsi, un bien appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail qui confère au preneur un droit réel (liberté de construire sur le terrain, possibilité de louer les immeubles construits) et dont la durée importante (entre 18 et 99 ans) assure une grande sécurité juridique (code général des collectivités territoriales : L.1311-2). Ce système permet l'exploitation du domaine public par des personnes privées, mais jusqu'à présent il n'était ouvert qu'aux collectivités territoriales. L'Etat peut accorder des droits réels sur ses terrains publics mais pour une durée moins importante et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Pour faciliter la mobilisation des terrains et développer l'offre de logements sociaux, il est prévu que l'Etat et ses établissements publics puissent recourir au BEA pour des terrains appartenant à son domaine public.

Date de publication : 27 mars 2009

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,

Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou,

Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,

Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib