

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement

NOR : LOGU0912570C

(Texte non paru au journal officiel)

Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature

**Circulaire du 28 mai 2009 relative à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009
de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

Le ministre du logement

à

Mesdames et Messieurs les Préfets de Région,
Directions Régionales de l'Équipement,
Directions Régionales de l'Équipement, de l'agriculture et
du Logement,

Mesdames et Messieurs les Préfets de Département,
Directions Départementales de l'Équipement.

Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de
l'équipement et de l'agriculture

Mesdames et Messieurs les chefs des services de l'Habitat
Directions de l'urbanisme du logement et de l'équipement

Logement locatif social

1- LE PILOTAGE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Mise en place des conventions d'utilité sociale (CUS) Article premier

Avant le 31 décembre 2010, les organismes HLM concluent avec l'Etat sur la base du plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable qui se substitue à la convention globale de patrimoine instituée en 2004.

Le plan stratégique de patrimoine est désormais défini par la loi et vise, sur la base d'une description et analyse du parc existant, à définir, sur le moyen et long terme, les évolutions du patrimoine des bailleurs sociaux dans le souci d'une meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande.

L'association des élus locaux à l'élaboration et à l'adoption de ces conventions est renforcée puisque les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un PLH et les départements sont associés à l'élaboration des dispositions des conventions relatives aux immeubles

situés sur leur territoire. Les modalités de cette association sont définies par décret en conseil d'Etat. Ils sont obligatoirement signataires des conventions conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.

Le respect des engagements pris par l'organisme dans le cadre de la convention est apprécié par des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme ont été atteints.

La convention peut prévoir un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un décret en Conseil d'Etat doit en définir les seuils et modalités.

En cas de non transmission de la convention avant le 30 juin 2010 ou en cas de manquement par un organisme aux engagements pris dans le cadre de la convention, la loi prévoit un régime de sanction. Dans la première hypothèse, il s'agit de la faculté de retirer à l'organisme une ou plusieurs de ses compétences pendant une durée maximale de cinq ans voire de majorer la cotisation due par l'organisme à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) dans des limites fixées par la loi. Dans la seconde hypothèse, la loi prévoit un dispositif de pénalité financière, recouvrée au bénéfice de la CGLLS, et organise une procédure contradictoire entre l'organisme et le représentant de l'Etat signataire de la convention avant le prononcé d'une éventuelle sanction.

Le cahier des charges sociales de la CUS doit prévoir des mesures d'accompagnement menées en lien avec les associations d'insertion en faveur des personnes défavorisées.

Un décret en Conseil d'Etat définira d'une part les modalités d'association des collectivités locales et les indicateurs à prendre en compte, d'autre part les modalités de modulation du supplément de loyer de solidarité. Il sera publié cet été.

Un dispositif expérimental de loyer progressif peut être prévu par la convention, pour sa durée, dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires dans les conditions fixées par le V de l'article premier. Toutefois, la possibilité est offerte en cas de première convention d'utilité sociale de déroger à la remise en ordre des loyers.

Un décret en Conseil d'Etat détermine le minimum et le maximum de la part des ressources des locataires. Ce décret sera publié d'ici l'automne.

L'abattement de 30% de la TFPB prévu jusqu'à fin 2009 pour les organismes ayant signé une Convention « qualité de service » est prorogé jusqu'en 2010 et ouvert aux organismes qui ont signé une convention d'utilité sociale.

Mise en place d'un mécanisme de péréquation

Article 22

de la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009
de finances rectificative pour 2009

Les dispositions de l'article 4 de la loi MLLE ayant été déclarées non conforme à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009, c'est l'article 22 de la loi n° 2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009 qui crée un mécanisme visant à renforcer la mutualisation des moyens entre les organismes de logement social en mettant en place un prélèvement sur les bailleurs sociaux ayant une activité d'investissement réduite au profit des organismes ayant un besoin d'investissements important non satisfait par leurs moyens financiers.

Ce prélèvement sera applicable aux organismes HLM (OPH, SA d'HLM et Coopératives) et aux SEM possédant des logements locatifs sociaux, dont les investissements annuels moyens seront restés inférieurs à 50 % de leur potentiel financier annuel moyen au cours des deux derniers exercices comptables.

La loi définit les notions d'investissements (augmentation des postes d'immobilisations et de stocks en locatif et en accession) et de potentiel financier (écart entre les ressources et les emplois de long terme listés dans la loi).

Le taux de taxation du potentiel financier, qui varie en fonction du rapport entre les investissements et le potentiel financier, est plafonné à 25%.

Ce prélèvement sera versé à la CGLLS et alimentera un fonds attribuant des concours financiers aux organismes HLM et aux SEM pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux.

Le dispositif entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2010 mais de manière progressive puisque la première année, les comptes pris en considération pour le calcul pourront ne porter que sur l'exercice 2009 et non sur la moyenne des deux exercices 2008 et 2009 si cela est plus favorable à l'organisme considéré.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application de cette disposition.

Précisions sur les accords collectifs

Accords collectifs locaux

Article 70

L'article 70 modifie les articles L.441-1-1 et L.441-1-2 relatifs respectivement à l'accord collectif départemental et à l'accord collectif intercommunal. Ces accords conclus entre d'une part le préfet, ou le président d'un EPCI compétent en matière d'habitat, et d'autres part les bailleurs sociaux présents dans le département ou sur le territoire de l'EPCI, assignent à chaque bailleur un engagement annuel quantifié d'attributions au profit de personnes défavorisées.

Les représentants des organismes titulaires de droits à réservation dans le patrimoine d'un bailleur (exemple : les collecteurs du 1% Logement) situé sur le territoire du département ou de l'EPCI peuvent être signataires de l'accord collectif. Cet article est d'application immédiate.

Conditions de délégations du contingent préfectoral

Article 82

L'article 82 assouplit les conditions de délégations du contingent préfectoral au profit du président de l'EPCI qui a conclu un accord collectif intercommunal : la délégation pourra alors se faire directement, sans que l'accord des maires des communes membres de l'EPCI soit nécessaire.

Assouplissement des règles de calcul du respect des plafonds de ressources

Article 80

L'article 80 modifie l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation pour assouplir les règles de calcul du respect des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social à un seul membre d'un couple, dans deux situations :

- Pour les personnes mariées en instance de divorce, ou les personnes qui étaient liées par un PACS dont la rupture est déclarée.

- Pour les personnes mariées, liées par un PACS ou vivant maritalement, victimes de violences au sein du couple.

En effet, dans ces situations, l'attribution d'un logement social pouvait se heurter au dépassement des plafonds de ressources résultant de la prise en compte des ressources de l'ensemble du couple, figurant sur l'avis d'imposition de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat de location.

Afin de faciliter l'accès à un logement social des personnes en instance de séparation ou victimes de violences conjugales, l'article L. 441-1 prévoit désormais que les seules ressources à prendre en compte sont celles du demandeur, sous réserve que la situation soit attestée :

- pour le conjoint d'un couple marié en instance de divorce, par l'ordonnance de non-conciliation ou le prononcé de mesures d'urgence par le juge ;
- en cas de rupture d'un PACS, par la déclaration de rupture du PACS faite au greffe du tribunal d'instance ;
- pour les personnes mariées, liées par un PACS ou vivant maritalement lorsque elles sont victimes de violences au sein du couple, par le récépissé du dépôt d'une plainte.

L'article 80 prévoit que lorsque l'un des conjoints du couple en instance de divorce ou victime de violences conjugales est demandeur d'un logement social, sont prises en compte pour l'attribution de ce logement les ressources de l'avant-dernière année du seul demandeur.

Cet article est d'application immédiate.

Répertoire de données relatives aux logements du parc locatif social

Article 112

Les dispositions de l'article 112 ont pour but d'instaurer un répertoire de données relatives aux logements du parc locatif social, qui a pour vocation de se substituer à l'enquête conventionnelle dite « EPLS ».

L'article 112 instaure ce répertoire, à partir des informations transmises chaque année par les bailleurs sociaux, pour chaque logement dont ces bailleurs sont titulaires d'un droit réel immobilier ou usufruitier.

Les préfets de région et de département, les conseils généraux et les établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre auront communication des informations relatives à chaque logement social situé sur leur territoire de compétence ; ainsi que les communes, établissements de coopération intercommunale compétents en matière de PLH et conseils généraux qui en font la demande auprès du préfet de région.

La transmission annuelle d'informations vers le répertoire vaudra production, pour les personnes morales visées à l'article L. 302-6 du CCH, de l'inventaire prévu au même article. Elle vaudra également production pour les personnes morales visés à l'article L. 2334-17 du CGCT, de l'inventaire prévu au même article.

Un décret en Conseil d'Etat fixera la liste des informations transmises et les conditions dans lesquelles des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers, ainsi que les conditions de leur exploitation.

Ces dispositions s'appliquent à partir du 1^{er} janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements au 1^{er} janvier 2010, et à partir du 1^{er} janvier 2012 pour les autres bailleurs.

Contrôles de la MILOS

Article 120

L'article 120 ouvre la possibilité à la MILOS de contrôler les associations de gestion constituées par des opérateurs du logement social. Elle disposera ainsi de capacités homogènes de vérification et d'évaluation de l'activité des organismes HLM au sein des groupes, indépendantes du mode d'organisation choisi par ces derniers (GIE ou association de gestion).

Cet article est d'application immédiate.

2- LES ASSOCIATIONS

Simplification du régime des agréments pour les activités en faveur du logement de personnes défavorisées

Article 2

L'article 2 a pour objet de simplifier le régime des agréments des activités conduites en faveur du logement des personnes défavorisées. Ce régime d'autorisation qui compte aujourd'hui plus d'une trentaine d'agréments (exemples : agrément pour obtenir une subvention PLAI, gérer une résidence sociale, participer à une commission d'attribution HLM, etc.) est remplacé par la définition de trois grandes catégories d'activités, prévues à l'article L. 365-1 :

- la maîtrise d'ouvrage,
- l'ingénierie sociale, financière et technique,
- l'intermédiation et la gestion locative sociales.

Ainsi, les organismes (unions d'économie sociale, associations, fondations, etc.) qui mènent pour tout ou partie une ou plusieurs de ces activités devront être agréés.

L'activité de maîtrise d'ouvrage (article L. 365-2) sera agréée au niveau national par le ministre du logement, comme pour les organismes d'HLM, afin de sécuriser et de professionnaliser ce secteur. Il permettra aux organismes agréés de bénéficier des concours de la caisse de garantie du logement locatif social. Comme les bailleurs sociaux ces organismes ont l'obligation de pérenniser la vocation sociale de leur parc (maintien des plafonds de ressources et de loyers).

Les deux autres agréments demeurent de la compétence du représentant de l'Etat dans le département.

L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (article L. 365-3) sera accordé pour les missions de conseil, d'appui, d'expertise menées par les organismes auprès des particuliers afin de favoriser leur accès ou leur maintien dans un logement de qualité. Seront ainsi concernées, par exemple, les missions d'assistance des personnes dans l'amélioration de leur habitat ou de participation aux commissions d'attribution des organismes HLM.

Quant à l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociales (L. 365-4), il reconnaîtra le rôle d'intermédiaire que jouent les associations ou les organismes concernés entre un propriétaire et une personne défavorisée dont l'accompagnement ou le soutien financier s'avère nécessaire. Ce rôle consiste à être locataire, mandataire du parc privé ou du parc public, exploitant d'hôtel social ou gestionnaire de logement-foyer (résidence sociale, pension de famille, résidence accueil).

Par ailleurs, ce cadrage des activités liées au logement très social permet de définir pour partie ce que constitue le « service social relatif au logement social » au sens européen. La directive Services

dans le marché intérieur du 12 décembre 2006 a, en effet, une incidence sur les activités liées au logement social en excluant de son champ d'application le logement social, dans la mesure où ces services sociaux « sont conduits directement par l'Etat, par des prestataires dûment mandatés par l'Etat ou par des associations caritatives reconnues comme telles par l'Etat ». Elle donne donc la possibilité aux Etats d'encadrer le régime d'accès des organismes aux activités liées au logement social, dans la mesure où ils sont mandatés pour le faire.

C'est pourquoi cet article 2 précise les modalités de mandatement des organismes (par exemple marché ou convention de subvention).

En dernier lieu, ce texte toilette les agréments existants dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) afin de faire référence au nouveau régime d'agrément ou, le cas échéant, les supprimer quand ils s'avèrent inutiles. Il opère aussi la coordination avec le Code Général des Impôts (CGI).

L'application de ce texte nécessite un décret en Conseil d'Etat qui sera publié d'ici juillet 2009.

La réforme s'applique aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1^{er} janvier 2010. Les agréments existant seront caducs au 1^{er} janvier 2011.

3 - LES RAPPORTS LOCATIFS

Commissions d'attribution Article 3

L'article 3 permet à tout agent désigné à cette fin par le préfet de département d'assister à une commission d'attribution d'un organisme d'habitations à loyer modéré. Précédemment, en application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation, seul un membre du corps préfectoral pouvait représenter le préfet.

Cette disposition est d'application immédiate.

Accords collectifs Article 13

L'article 13 modifie l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux accords collectifs locaux que les bailleurs peuvent conclure sur tout ou partie de leur patrimoine avec les associations de locataires ou individuellement avec les locataires. Ces nouvelles dispositions assouplissent les conditions de participation et de vote afin de faciliter la conclusion de tels accords.

Cet article est d'application immédiate.

Quittance gratuite Article 54

L'article 54 modifie l'article 21 de la loi de n°89-462 du 6 juillet 1989 qui prévoit que le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire, cette gratuité s'étendant à l'éventuel honoraire facturé par le prestataire, administrateur de bien ou notaire.

Cet disposition est d'application immédiate.

Cautionnement Article 55

L'article 55 modifie l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui comporte des mesures protectrices du locataire, en matière de cautionnement. Cette mesure supprime la possibilité de demander à bénéficier d'un cautionnement pour les bailleurs personnes morales à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés, mais en laissant la possibilité d'avoir recours à une caution sociale (LOCAPASS etc.).

Elle crée un régime particulier pour les étudiants et favorise le recours au système assurantiel pour les bailleurs personnes physiques.

Un décret pris en Conseil d'Etat, fixera la liste des organismes qui peuvent apporter un cautionnement. Il sera publié avant juin 2009.

Pièces justificatives Article 56

L'article 56 modifie l'avant dernier alinéa de l'article 22-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relatif aux pièces justificatives que le bailleur ne peut demander au candidat locataire, afin de le mettre en cohérence avec l'article 22 de la même loi qui prévoit, depuis la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat, que le dépôt de garantie ne peut désormais être supérieur à un mois de loyer en principal.

Cet article est d'application immédiate.

Délais de libération des logements en cas d'expulsion Article 57

L'article 57 prévoit de réduire les délais pouvant être accordés par le juge des référés ou le juge de l'exécution conformément aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du CCH. Alors que ce délai ne pouvait être inférieur à trois mois ni supérieur à trois ans, le sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion est ramené à un mois au minimum et à un an au maximum, considérant qu'ils pouvaient être une source de difficulté pour un certain nombre de petits bailleurs qui n'ont parfois pas d'autres revenus que ceux issus des loyers.

Cet article est d'application immédiate.

Obligation de constitution des commissions de prévention des expulsions au niveau départemental Article 59

L'article 59 a pour objet de rendre obligatoire dans chaque département la mise en place des commissions de prévention des expulsions prévues à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Sans délai après la promulgation de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les préfets de département mettront en place les commissions de prévention des expulsions avec les caisses d'allocations familiales et en collaboration avec les présidents des conseils généraux.

Les différents textes relatifs à ces commissions (décret du 26 février 2008, circulaire du 22 février 2008 du Premier ministre, circulaire DGALN/DHUP du 14 octobre 2008, notamment) prévoient que

se réunissent autour du préfet et du président du conseil général, les responsables départementaux gérant le fonds de solidarité logement pour examiner les conditions d'attributions des aides du FSL aux personnes en situation d'impayés ou menacées d'expulsion, les travailleurs sociaux, les caisses d'allocations familiales et les caisses de mutualité sociale agricole, ainsi que la Banque de France et les organismes oeuvrant en faveur des personnes défavorisées.

Ils prévoient également :

- qu'il soit systématiquement procédé à des enquêtes sociales pour trouver les solutions adaptées à chaque cas, en matière de mobilisation des aides et de rééchelonnement des impayés,
- que les personnes expulsées bénéficient d'une recherche de logement plus adapté ou d'un logement en intermédiation locative (un bailleur ou un organisme bénéficiant d'un agrément se substitue au locataire en difficulté vis-à-vis du propriétaire) ou d'une solution d'hébergement, l'objectif étant que personne ne se retrouve à la rue.

Enfin, le préfet doit préciser à l'occupant des lieux, dès réception d'une demande du concours de la force publique, la possibilité qu'il a de saisir la commission de médiation mise en place dans le cadre de la loi DALO.

Ce texte est d'application immédiate.

Enquête financière et sociale Article 60

L'article 60 confère une portée juridique à la réalisation d'une enquête financière et sociale sur le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire d'expulsion locative, afin que le juge puisse prendre sa décision en toute connaissance de cause. Aujourd'hui, seule la circulaire du 17 février 1999 préconise de réaliser cette enquête.

Cet article est **d'application immédiate**.

Fluidité dans le parc HLM Article 61

L'article 61 prévoit un nombre important de mesures applicables dans le parc HLM.

Lorsque le locataire est en situation de sous-occupation, le bailleur lui propose un logement plus petit, à un loyer inférieur. En cas de refus des trois offres qui lui sont faites, le locataire perd le droit au maintien dans les lieux. Cette disposition n'est pas applicable aux personnes de plus de 65 ans, aux personnes handicapées et à celles qui présentent une perte d'autonomie physique ou psychique. Elle ne s'applique pas non plus aux locataires de logements situés dans les ZUS.

Un décret fixera les conditions d'aide à la mobilité prise en charge par les bailleurs, ainsi que les modalités d'application pour les locataires présentant une perte d'autonomie.

Lorsque le locataire occupe un logement adapté aux personnes handicapées et qu'il ne présente pas de handicap, le bailleur, dans les mêmes conditions que lors de la sous-occupation, propose un nouveau logement. Après trois refus, le locataire perd le droit au maintien dans les lieux.

Un décret fixe les conditions d'aide à la mobilité prise en charge par le bailleur.

Dans les zones géographiques où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le locataire qui a pendant deux années consécutives des revenus supérieurs à deux fois les

plafonds prévus pour l'attribution d'un logement perd le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'une période de trois ans. Toutefois, si pendant cette période, les ressources du locataire sont de nouveau passées sous les plafonds de ressources requis pour l'attribution d'un logement social, le droit au maintien dans les lieux est rétabli.

Cette disposition n'est pas applicable au locataire de plus de 65 ans, ou présentant un handicap. Sont exclus également les logements implantés dans des ZUS.

Un décret définira les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements dans lesquelles s'appliquera cette mesure.

Un organisme peut par ailleurs décider d'appliquer la mesure prévue ci-dessus dans les zones autres que celles prévues dans le décret.

Enfin le bailleur est tenu d'examiner la situation du locataire et les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel lorsque celui-ci est redevable du supplément de loyer de solidarité ou lorsqu'il est en sous-occupation.

Les règles du droit au maintien dans les lieux en cas de démolition ou lors des opérations de rénovation urbaine sont par ailleurs modifiées. Un locataire qui a refusé trois offres de relogement perd son droit au maintien dans les lieux.

Les 7°, 8°, 9°, 10° et 11° du I de cet article 61 modifient les articles L. 442-8 et suivants du CCH concernant la location et la sous-location en meublé ou non.

Le 7° du I de l'article 61 permet de déroger à la règle d'interdiction de louer en meublé ou de sous-louer un logement meublé ou non du parc HLM, règle qui ne concerne pas les logements-foyers.

Il autorise donc les organismes du parc HLM à louer des logements meublés ou non, aux organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (L.365-4), aux organismes déclarés qui sous-louent temporairement aux personnes âgées ou handicapées ou à des jeunes de moins de trente ans, à des CROUS qui sous-louent aux étudiants, aux organismes qui pratiquent l'accueil familial pour les personnes âgées et handicapées, aux CCAS ou CIAS qui sous-louent aux personnes défavorisées ou à des travailleurs saisonniers en meublé, et enfin à des EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Il permet aux locataires de sous-louer une partie de leur logement, après en avoir informé le bailleur, à des personnes de plus de 60 ans, à des adultes handicapés ou pour une durée d'un an renouvelable à des jeunes de moins de trente ans.

Le 8° du I de cet article précise que les règles en matière de loyer et en terme de conditions de ressources des sous-locataires sont applicables aux contrats de sous-location pendant toute la durée du contrat principal, sauf pour les saisonniers. Il n'y a pas de maintien dans les lieux du sous-locataire si celui-ci ne remplit plus les conditions pour être logé dans le parc HLM, ou, en cas de cessation du contrat signé entre locataire principal et le bailleur à l'issue du contrat de sous-location, ou, encore lorsque le sous-locataire refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins.

Le 9° du I de cet article permet la location directe en meublé ou non et la colocation dans le parc HLM par les étudiants, les personnes de moins de trente ans et les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, ce pour une durée d'un an renouvelable, sans qu'il y ait de droit au maintien dans les lieux. En cas de colocation, un contrat unique est signé par tous les colocataires engagés dans une clause de solidarité inscrite dans le contrat. Lorsqu'un colocataire souhaite quitter le logement, il doit préalablement être autorisé par le bailleur ; la commission d'attribution est également informée.

La convention d'utilité sociale signée entre l'Etat et le bailleur précisera le nombre de logements pouvant être attribués à ce titre par la commission d'attribution.

Le 10° modifie en conséquence certaines dispositions relatives au régime juridique des logements locatifs conventionnés (L.353-20).

Le 11° du I prévoit que la location directe de logements meublés ou non et la colocation dans le parc HLM (prévues au 9°) ainsi que les dispositions relatives aux conditions pour être logées précisées dans un contrat de 1 an renouvelable s'appliquent à tous les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés au L.411-2, ainsi qu'aux sociétés d'économie mixte et aux CROUS.

Le 12° définit les personnes vivant au foyer qui doivent être prises en compte pour les attributions de logements locatifs sociaux, l'application du supplément de loyer de solidarité et du loyer progressif.

Ces personnes sont, outre le titulaire du bail, les personnes figurant sur son avis d'imposition, son concubin notoire ou pacsé, ainsi que les personnes réputées à charge au sens du code général des impôts : les mineurs, les personnes vivant sous le même toit et titulaire d'une carte d'invalidité, les personnes rattachées du fait de leur situation.

Le 9° nécessite la publication d'un décret en Conseil d'Etat pour ce qui concerne le renouvellement du contrat de location. **Les autres dispositions du I de cet article sont d'application immédiate.**

Le II procède à une mise à jour du vocabulaire des articles 10, 13 bis, 19 et 20 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le III modifie l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 et ajoute deux conditions à la continuation ou au transfert du bail en cas de décès ou d'abandon :

- d'une part que le bénéficiaire remplisse les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social,
- et d'autre part que le logement soit adapté à la taille du ménage.

Ces dispositions ne sont pas applicables au conjoint qui vivait avec le locataire depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées ainsi qu'aux personnes de plus de 65 ans.

Elles sont d'application immédiate.

Le IV prévoit que l'ensemble des dispositions de l'article s'applique aux contrats en cours, et que, à compter de la publication de la loi, sera passé entre le locataire et le bailleur un contrat prévoyant les dispositions liées à la mobilité.

Plafonnement du supplément de loyer de solidarité **Article 62**

L'article 62 complète l'article L.441-4 du CCH relatif au supplément de loyer de solidarité et prévoit de limiter, par mètre carré de surface habitable, le montant global cumulé du loyer et du SLS à un plafond fixé par décret. Cette mesure s'applique à compter du 1^{er} juin 2009 pour être en cohérence avec la date de la baisse de 10,3 % des plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux prévue par l'article 65.

Ce décret sera publié avant le 1^{er} juillet 2009.

Fluidité dans le parc des logements sociaux des SEM **Article 64**

L'article 64 prévoit un nombre important de mesures applicables dans le parc des logements sociaux des Sociétés d'économie mixte, comme l'article 61 pour les organismes HLM.

Le 1° du I modifie les règles du droit au maintien dans les lieux en cas de démolition ou lors des opérations de rénovation urbaine. Ainsi, lorsque le bailleur démontre qu'un logement proposé au locataire a été spécialement conçu pour le relogement de celui-ci, l'obligation de proposer trois logements n'est pas exigée.

Le 2° du I de l'article 64 réécrit entièrement le titre huitième relatif aux dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte (articles L.481-1-1 à L.481-6). Il reprend les articles existants, et étend aux sociétés d'économie mixte un certain nombre de dispositions applicables aux organismes HLM. Celles-ci concernent :

- le plan stratégique de patrimoine (2^e alinéa du nouvel article L.481-1),
- la sous-location (nouvel article L.481-2-1),
- la mobilité des locataires (nouvel article L.481-5),
- la prise en gérance de logements à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association (nouvel article L.481-7).

Le chapitre II du titre VIII du CCH fixe les dispositions relatives à la mobilité des locataires pour les locataires des SEM.

Lorsque le locataire est en situation de sous-occupation, le bailleur lui propose un logement plus petit, à un loyer inférieur. Après refus des trois offres qui peuvent lui être faites, le locataire perd le droit au maintien dans les lieux. Cette disposition n'est pas applicable aux personnes de plus de 65 ans, aux personnes handicapées et à celles qui présentent une perte d'autonomie physique ou psychique. Elle ne s'applique pas non plus aux locataires des logements situés dans les ZUS.

Un décret fixe les conditions d'aide à la mobilité prise en charge par les bailleurs, ainsi que les modalités d'application pour les locataires présentant une perte d'autonomie.

Lorsque le locataire occupe un logement adapté aux personnes handicapées et qu'il ne présente pas de handicap, le bailleur, dans les mêmes conditions que lors de la sous-occupation, propose un nouveau logement. Après trois refus, le locataire perd le droit au maintien dans les lieux.

Un décret fixe les conditions d'aide à la mobilité prise en charge par le bailleur.

Dans les zones géographiques où il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le locataire qui a pendant deux années consécutives des revenus supérieurs à deux fois les plafonds prévus pour l'attribution d'un logement, perd le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'une période de trois ans. Toutefois, si pendant cette période, les ressources du locataire sont de nouveau passées sous le plafond de ressources, le droit au maintien dans les lieux est rétabli.

Cette disposition n'est pas applicable au locataire de plus de 65 ans, ou présentant un handicap. Sont exclus également les logements implantés dans des ZUS.

Un décret définira les zones géographiques dans lesquelles s'appliquera cette mesure.

Ces dispositions sont applicables aux contrats en cours, et, à compter de la publication de la loi, un contrat prévoyant ces mesures sera passé entre le bailleur et le locataire.

Cet article est d'application immédiate, excepté l'article L.481-7 qui nécessite un décret.

Plafonds de ressources – révision des loyers **Article 65**

Paragraphe I et II :

Depuis le premier janvier 1999, l'actualisation des plafonds de ressources a été effectuée en fonction de l'évolution du SMIC horaire. Or, à compter de cette période, le SMIC horaire a progressé beaucoup plus rapidement que le SMIC mensuel, provoquant une augmentation mécanique des plafonds de ressources. C'est pour neutraliser cette différence que la loi prévoit de réduire ces plafonds de 10,3% et définit les modalités de leur révision en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} juin 2009 et feront l'objet d'un arrêté qui définira les nouveaux plafonds de ressources.

Les paragraphes III, IV et V modifient la date de révision des loyers et redevances maximums inscrits dans les conventions APL :

Le paragraphe III prévoit leur révision au 1^{er} janvier de chaque année, au lieu du 1^{er} juillet, pour s'aligner sur la date de révision des montants des aides personnelles aux logements.

Cette révision s'effectuera, pour toutes les conventions, sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Le délai entre la date de publication de cet indice par l'INSEE et la date de révision facilitera la gestion de l'actualisation des loyers et de redevances par les organismes bailleurs.

Ces dispositions sont applicables à partir du 1^{er} janvier 2010 pour toutes les conventions y compris pour les conventions en cours.

Le paragraphe IV introduit des dispositions transitoires pour les révisions des années 2009 et 2010 évitant de remettre en cause l'équilibre financier des bailleurs et de pénaliser les résidents.

La révision du 1^{er} juillet 2009 se fera sur la base de l'IRL du 4^{ème} trimestre 2008 prenant en compte la variation des douze derniers mois.

La révision du 1^{er} janvier 2010 se fera sur la base de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2009 mais ne prendra en compte que la variation sur six mois (de janvier à juin 2009 inclus).

A partir du 1^{er} janvier 2011, la révision se fera sur la base de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2010 prenant en compte les douze derniers mois.

Le paragraphe V exclut de ce dispositif de révision des loyers et redevances au 1^{er} janvier les conventions APL conclues avec l'ANAH pour deux motifs :

- la révision de ces conventions s'effectue déjà au 1^{er} janvier,
- la convention-type ANAH prévoit la prise en compte du dernier IRL connu au moment de la révision des loyers.

Paragraphe VI :

Afin de ne pas restreindre les publics éligibles aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les bailleurs sociaux, la loi prévoit de majorer de 11% le niveau des plafonds de ressources pour les opérations d'accession sociale prévus à l'article L.411-2 du CCH, pour les maintenir au niveau des anciens plafonds PLS.

Propriétaire demandeur **Article 79**

L'article 79 crée un nouvel article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation, selon lequel le fait 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. La qualité de propriétaire ne saurait cependant être de façon systématique et absolue une cause de refus d'attribution d'un logement social : la commission d'attribution devra apprécier si le logement possédé par le demandeur est adapté à ses besoins et capacités.

Victimes de violence **Article 81**

L'article 81 crée une nouvelle catégorie de demandeurs prioritaires pour l'attribution des logements sociaux, qui s'ajoute aux catégories déjà définies par l'article L.441-1 : les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS, justifiant de violences au sein du couple, sans que la circonstance que la personne victime de ces violences soit titulaire d'un contrat de location au nom du couple puisse y faire obstacle.

Locaux impropres à l'habitation **Article 58**

L'article 58 prévoit l'interdiction formelle pour le bailleur de présenter une requête au juge, dans le cadre d'un conflit locatif, visant à expulser le locataire alors même que le bailleur a sciemment mis à la location un local à usage d'habitation de toute évidence impropre à cet usage. Cette mesure est insérée à l'article 1719 du code civil.

Cet article est d'application immédiate.

Surface habitable **Article 78**

L'article 78 modifie l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, précisant que tout contrat de location doit dorénavant indiquer la surface habitable du local loué (l'article R 111-2 du CCH indique les modalités de calcul de la surface habitable), étant précisé qu'il n'est pas besoin de faire appel à un professionnel. Cette information doit faciliter l'instruction des dossiers par les commissions de médiation mises en place par la loi DALO du 5 mars 2007.

Restitution du dépôt de garantie **Article 103**

L'article 103 modifie l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, précisant qu'en cas de vente du local loué, à titre gratuit ou onéreux, c'est au nouveau propriétaire qu'incombe l'obligation de restituer le dépôt de garantie au locataire.

Cette disposition est d'application immédiate.

Réforme du « numéro unique » **Article 117**

L'enregistrement départemental unique de la demande de logement social (couramment appelé « numéro unique ») a été instauré par la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions.

Ce dispositif représente un incontestable progrès : il a donné un véritable statut juridique à la demande de logement social ; il garantit les droits des demandeurs grâce à l'enregistrement dans un fichier départemental co-géré par les bailleurs sociaux et par l'État ; enfin, il permet de dater de façon certaine la demande et de faire débiter le délai dit « anormalement long » dont l'achèvement donne le droit d'exercer le recours devant la commission de médiation et de bénéficier éventuellement de la garantie, par l'Etat, du droit au logement.

Sans revenir sur les acquis fondamentaux du numéro unique, mais au contraire en les approfondissant, cet article a notamment pour but de faciliter les démarches des demandeurs de logements sociaux, en renforçant le caractère obligatoire de l'enregistrement des demandes, en accélérant la délivrance de l'attestation correspondante, en élargissant le nombre des lieux d'enregistrement possibles pour y inclure désormais les réservataires. Il prévoit que les informations pour la demande de numéro unique sont les seules informations que peut demander un bailleur pour l'attribution d'un logement social.

Il prévoit par ailleurs que le système du numéro unique soit régional en Ile de France.

La mise en place de ce dispositif devra avoir lieu dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Un décret en Conseil d'État définira les conditions dans lesquelles le préfet de département, ou de région en Ile-de-France, veillera à cette mise en place, avec les bailleurs sociaux et les autres personnes morales qui enregistrent des demandes de logement social.

3- DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Commissions de médiation DALO **Article 75**

L'article 75 modifie l'article L. 441-2-3, relatif au recours amiable devant les commissions de médiation, sur plusieurs points.

Possibilité de créer plusieurs commissions de médiation :

Afin de permettre un traitement de qualité des recours par les commissions de médiation dans les départements où le nombre de recours est le plus important, la loi prévoit désormais que plus d'une commission peut être créée dans chaque département.

Suppression de l'agrément permettant aux associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées d'être membres de la commission de médiation :

Par mesure de simplification, cet agrément est supprimé, le contrôle du sérieux et de la qualité de l'association pouvant être effectué lors de l'examen de la demande de nomination. En outre, a été ajouté le terme « organisation » de façon à permettre que soient représentés au sein de la commission des organismes ayant une forme juridique autre que la forme associative.

Elargissement du champ des personnes pouvant saisir la commission de médiation sans condition de délai :

L'interprétation de la disposition figurant au II de l'article L. 441-2-3 et relative à la liste des catégories de personnes pouvant saisir la commission de médiation sans délai a posé problème en ce

qui concerne la catégories des personnes « hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition », car elle ne permettait pas de prendre en compte les personnes logées temporairement en logement-foyer (résidences sociales notamment) ou en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS).

Ce problème est réglé par la loi qui ajoute les logement-foyers et les RHVS à la liste des lieux où ces personnes peuvent être hébergées ou logées temporairement. Cela signifie donc que si une personne est logée dans une résidence sociale à titre temporaire, elle peut présenter un recours amiable devant la commission de médiation sans attendre que soit dépassé le délai anormalement long applicable à sa demande de logement social si elle en a fait une.

Ajout des services sociaux parmi les organismes susceptibles d'assister les requérants devant la commission de médiation et devant le tribunal administratif :

Les services sociaux, quelle que soit leur collectivité ou leur organisme de rattachement, sont compétents pour faciliter l'accès aux droits des personnes, comme le précise déjà l'article L. 115-2 du code de l'action sociale et des familles. La rédaction initiale de la disposition prévoyant un agrément des associations en vue de réaliser cette assistance pouvait donner à penser que seules les associations citées pouvaient le faire. C'est pourquoi la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ajoute la mention des services sociaux de manière à lever toute ambiguïté.

Modification du régime d'agrément permettant aux associations de procéder à l'assistance des requérants devant la commission de médiation et devant le tribunal administratif :

Le régime des agréments des associations (article 2 de la loi) est modifié. Les associations ayant pour objet l'insertion ou le logement qui bénéficiaient déjà d'un agrément en application de la loi antérieurement en vigueur n'en perdent pas le bénéfice pendant sa durée. Les associations, quel que soit leur objet et les autres organismes qui souhaitent exercer l'activité d'assistance des requérants doivent demander l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, technique ou financière. Elles peuvent néanmoins borner l'objet de leur demande à cette activité sans avoir à justifier leur capacité à effectuer d'autres activités susceptibles de relever de cet agrément. Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion restent soumises à l'agrément spécifique prévu antérieurement.

Compléments de l'information donnée aux commissions de médiation :

Les commissions de médiation et leurs services instructeurs ont besoin d'informations précises sur la situation des requérants, tant au niveau de leurs parcours de logement que de leur situation sociale. La loi prévoit désormais :

- que les bailleurs sociaux, non seulement informent la commission de la demande de logement social dont le cas échéant ils ont à connaître, mais aussi de la situation locative de l'intéressé dont ils ont eu à connaître précédemment au recours DALO ;
- que les services sociaux et les instances du PDALPD transmettent à la commission les informations dont ils disposent et qui peuvent éclairer la commission pour l'appréciation du degré de priorité et d'urgence des recours.

Extension des compétences de la commission de médiation :

La commission de médiation peut désormais mentionner dans sa décision la nécessité d'un accompagnement social ou d'un diagnostic social qui devra être proposé à l'appui de la proposition de logement ou d'hébergement ou de logement temporaire.

Modification du dispositif de mise en oeuvre des décisions des commissions par relogement dans le parc locatif social :

La demande d'avis du ou des maires concernés porte désormais, non sur la désignation du bénéficiaire du DALO à un bailleur, mais sur le périmètre du relogement.

L'imputation sur le contingent préfectoral n'est désormais plus la seule possibilité mentionnée par la loi pour les attributions affectées à des bénéficiaire du DALO. Lorsque celui-ci est salarié ou demandeur d'emploi, les attributions pourront s'imputer sur les réservations du 1 %. Les réservataires du 1% logement sont désormais tenus d'affecter un quart des attributions concernant leurs logements réservés à cet usage (L.313-26-2 issu de l'article 8 de la loi). Cette obligation vaut aussi pour la fraction réservée des logements de l'association Foncière Logement.

Dispositif spécifique de mise en oeuvre des décisions des commissions en Ile-de-France :

La loi prévoit un dispositif de gestion interdépartementale des suites à donner aux décisions des commissions de médiation en Ile-de-France. Celui-ci consiste à permettre au préfet du département de la commission de demander à un ou plusieurs préfets des autres départements de la région de procéder à la désignation d'un bénéficiaire du DALO dans son département, avec imputation de l'attribution en question sur le contingent réservé du préfet sollicité ou sur les logements réservés du 1 % si le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi. En cas de désaccord du préfet sollicité, le préfet de région arbitrera et procédera lui-même à la désignation en question.

Informations écrites à destination des personnes reconnues prioritaires par les commissions de médiation :

En application du 9ème alinéa du II de l'article L. 441-2-3 et du dernier alinéa du III de l'article L. 441-2-3 les personnes qui reçoivent une proposition de logement ou d'hébergement reçoivent une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social. Cette information doit désormais porter sur les structures qui :

- d'une part, interviennent dans le périmètre dans lequel le logement est situé ou dans le département dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la RHVS est situé;
- d'autre part, sont susceptibles d'effectuer l'accompagnement social ou le diagnostic social le cas échéant préconisé par la commission.

Adaptation de la proposition de logement ou d'hébergement à la situation du demandeur :

Le « IV bis » de l'article L.441-2-3 dispose désormais que les propositions de logement ou d'hébergement faites au demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation ne doivent pas être « manifestement inadaptées à la situation particulière du demandeur ».

Obligation de ne saisir qu'une seule commission de médiation :

Le 4° de l'article 75 créé dans l'article L.441-2-3 un « IV ter » au terme duquel un demandeur ne peut saisir qu'une seule commission de médiation. Cette disposition vise à rendre impossible la saisine de plusieurs commissions dans un même département mais également la saisine de commissions situées dans des départements différents, y compris si l'objet du recours n'est pas le même (logement ou hébergement). Dans une telle situation, la commission saisie en second devra donc se déclarer incompétente.

Décisions des commissions de médiation :

Les désignations effectuées par les commissions de médiation reconnaissant le caractère prioritaire et urgent d'une demande de logement ou le caractère prioritaire d'une demande d'hébergement sont maintenant qualifiées de « décisions » et non plus d' « avis ».

Secret professionnel :

Les membres des commissions de médiation et les personnes qui sont chargées de leur secrétariat ou de l'instruction des recours amiables, quelle que soit leur structure de rattachement, sont désormais soumis au secret professionnel.

En outre, la règle du secret professionnel partagé est instaurée, ce qui signifie que le secret professionnel ne peut pas être opposé aux services instructeurs des recours DALO pour refuser de leur communiquer des éléments d'information utiles à l'instruction du recours et à la bonne information de la commission. Les éléments en question peuvent porter sur la situation du requérant en tant qu'elle influe sur les difficultés de logement auxquelles il est confronté et sur les critères à prendre en compte pour déterminer les caractéristiques du logement qu'il convient de préconiser.

Articulation du DALO et des procédures de lutte contre l'habitat indigne :

Le VII de l'article 75 répond à un triple objet opérationnel :

- Coordonner et articuler les dispositifs issus de la mise en œuvre du droit au logement opposable avec les actions de la lutte contre l'habitat indigne. Il prévoit que lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou non décent d'un logement, celle-ci statue au vu d'un rapport effectué par un opérateur spécifiquement mandaté ou par les services de l'Etat ou du maire ;
- Lutter contre la constitution, par des propriétaires bailleurs indéliques, de filières lucratives de relogement à la charge de la puissance publique. Cette disposition établit que toute décision de la commission de médiation reconnaissant des logements comme insalubres ou dangereux doit être poursuivie par l'instruction de la mesure de police ad hoc ;
- Renforcer la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement de la problématique « habitat indigne » en établissant le signalement des logements reconnus comme impropres à l'habitation, insalubres, dangereux ou non décents aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, aux gestionnaires des FSL et au comité de pilotage du PDALPD aux fins d'être inscrits à l'observatoire nominatif des logements indignes.

Cet article est d'application immédiate.

Recours contentieux DALO **Article 76**

L'article 76 modifie l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif au recours contentieux devant la juridiction administrative créé par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, recours entré en vigueur le 1^{er} décembre 2008.

La première modification a trait aux services et organismes qui peuvent assister le requérant dans la procédure à l'instar de ce que la loi prévoit pour les recours amiables.

En second lieu l'article L. 441-2-3-1 est modifié afin de préciser les modalités de calcul de l'astreinte que peut prononcer le juge administratif lorsqu'il ordonne le logement d'une personne reconnue prioritaire par la commission de médiation ou son accueil dans une structure d'hébergement.

Désormais le montant devra être déterminé en fonction du coût moyen du type de logement ou d'hébergement considéré comme adapté aux besoins de demandeur par la commission de médiation. Cette disposition s'applique de façon immédiate à tous les jugements rendus à compter de la publication de la loi.

DALO : accès aux informations

Article 77

L'article 77 vient préciser les dispositions de l'article L. 441-2-3-2, selon lequel le préfet de département assure l'accès des personnes susceptibles d'exercer les recours institués par la loi du 5 mars 2007 aux informations relatives à la mise en œuvre du droit au logement.

D'une part, la nature et le contenu de ces informations sont mieux définis : il s'agit d'informations portant notamment sur les dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement et sur les modalités de recours devant la commission de médiation.

D'autre part, il est prévu que les départements, les communes et les EPCI sont associés à cette information. Les modalités de cette association doivent faire l'objet d'une concertation entre le représentant de l'Etat dans le département et les collectivités et établissements concernés.

5- GRENELLE

Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les dépenses engagées pour économiser l'énergie dans les HLM

Article 47

L'article 1391 E du code général des impôts prévoit un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur les cotisations afférentes aux immeubles affectés à l'habitation appartenant aux organismes d'HLM ou aux SEM, égal au quart des dépenses engagées dans les travaux d'économie d'énergie. Comme pour l'ensemble des dégrèvements de taxes locales, le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'Etat.

L'imputabilité était jusqu'à présent limitée au seul immeuble où ont été effectués les travaux, au titre de la seule année des dépenses, contrairement à d'autres dispositions de même nature (dépenses d'accessibilité ou d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap par exemple).

L'article 47 étend l'imputabilité à la taxe afférente à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année.

Cet article est d'application immédiate.

Partage des charges d'économie d'énergie

Article 119

L'article 119 crée un article 23-1 au sein de la loi n° 86-462 et modifie l'article L 442-3 du code de la construction et de l'habitation afin d'instituer une contribution du locataire en contrepartie des économies de charges dont il bénéficie après la réalisation de travaux d'économie d'énergie par le bailleur, dans les parties privatives ou communes du local loué.

Une telle contribution peut être demandée au locataire à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que les travaux lui bénéficient directement, que l'exécution des travaux est justifiée et que le logement atteint un niveau minimal de performance énergétique.

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

Un décret pris en Conseil d'Etat, fixe les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux de performance énergétiques à atteindre ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, le calcul du montant de la participation et le contrôle des évaluations après travaux.

6- MESURES DIVERSES

Réforme des offices publics de l'habitat (OPH) Article 118

La réforme des offices publics de l'habitat (OPH), engagée depuis l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 a d'une part révélé quelques imprécisions de texte et d'autre part pris du retard dans la parution des décrets d'application.

Les dispositions de cet article permettent de surmonter ces écueils, dus notamment à la dualité de régimes qui gouvernent des personnels de droit privé et des fonctionnaires réunis dans une même communauté de travail.

En premier lieu, la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est modifiée de façon à garantir, d'une part, pour tout fonctionnaire de l'OPH et d'autre part, pour le directeur général lorsqu'il est fonctionnaire, le droit à une réintégration dans l'OPH respectivement après une période interruptive d'activité (congé parental, etc...) ou après un détachement au sein de l'OPH pour occuper l'emploi de directeur général.

En second lieu, le texte modifie l'article 10 de l'ordonnance précitée en vue d'étendre le champ d'application du décret n° 93-852 du 17 juin 1993, qui fixe les règles en matière de congés, de droit syndical, de comité d'entreprise etc. à l'ensemble des salariés de droit privé des offices publics de l'habitat, au-delà des seuls salariés des OPAC initialement concernés. Dans sa rédaction actuelle, cet article n'est pas suffisamment explicite et conduit à une lecture contraire à la volonté du législateur de régir uniformément la situation des salariés des OPH. C'est le décret de 1993 qui doit être mis en conformité avec les dispositions de l'ordonnance.

En troisième lieu, un article L. 421-25 est introduit au sein du CCH pour habiliter le gouvernement à organiser par voie réglementaire, comme c'est le cas aujourd'hui, l'exercice du droit syndical dans l'ensemble des OPH, par dérogation au code du travail.

En outre, afin de gérer une phase transitoire plus longue que prévue initialement, trois autres modifications sont apportées :

- les délais accordés aux fonctionnaires pour demander à être détachés dans un emploi de droit privé de l'OPH, ou pour choisir le statut de droit privé se décomptent désormais à partir de l'établissement d'une classification des emplois dans leur OPH et sont ainsi allongés, afin de permettre le choix éclairé des agents.
- le texte précise les règles applicables au directeur général dans l'attente de la publication du décret qui fixera son nouveau statut, au plus tard le 1er juillet 2009.
- enfin, le texte précise que tous les OPH devront se doter d'institutions représentatives uniques conformes aux dispositions réglementaires à intervenir dans les six mois qui suivront l'entrée en vigueur de ces dernières et précise le régime transitoire applicable.

Compétences des OPH, SA HLM et SA coopératives de production d'HLM Article 96

L'article 96 ajoute aux compétences des offices publics de l'habitat, des SA HLM et des SA coopératives de production d'HLM :

- la prise à bail des logements sociaux ou intermédiaires conventionnés par l'ANAH en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes éprouvant des difficultés d'accès à un logement et aux personnes nécessitant une situation locative de transition.
- la gestion des logements vacants pour les louer aux personnes éprouvant des difficultés d'accès à un logement.

Dans son paragraphe IV, cet article réorganise le chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation relative à la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM. Il crée pour ce chapitre deux sections :

- une section groupant les dispositions applicables à la sous-location des logements vacants. Ces dispositions déjà existantes sont toilettées par cet article notamment pour prendre en compte les nouveaux textes sur les caractéristiques du logement décent ;
- une section 2 qui crée de nouveaux articles afin de définir le régime de la sous-location par les organismes HLM des logements conventionnés par l'ANAH.

Cette section 2 prévoit notamment :

- que le bail entre l'organisme HLM et le propriétaire a une durée d'au moins six ans, durée qui correspond à celle de la convention ANAH sans travaux,
- que le contrat de sous-location est d'un an, renouvelable deux fois pour la même durée,
- que le délai de préavis est d'un mois si le congé émane du locataire et de trois mois s'il émane du bailleur,
- que le bailleur ne peut donner congé que pour un motif légitime et sérieux, notamment le refus d'une offre de relogement définitif correspondant aux besoins et aux possibilités du locataire,
- que trois mois avant le terme définitif du contrat, le bailleur doit proposer une solution de relogement à son sous-locataire.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Sous-location Article 98

L'article 98 introduit pour les logements sociaux faisant l'objet d'une sous-location l'obligation d'un examen contradictoire régulier de la situation du sous-locataire.

Possibilité de prendre en gérance des logements sociaux Article 99

L'article 99 étend aux associations bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative la possibilité de prendre en gérance des logements sociaux.

Sociétés civiles immobilières

Article 113

L'article 113 ajoute aux compétences des différentes familles d'organismes HLM la faculté de prendre des parts et d'assurer la gérance de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la gérance des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).

Cet article est d'application immédiate.

La présente circulaire sera publiée au bulletin officiel du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Fait à la défense, le 28 mai 2009

Le ministre du logement

Pour le ministre du logement et par délégation

Le Directeur de l'Habitat
de l'Urbanisme et des Paysages



Etienne CREPON