RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement

NOR : LOGU0912581C

(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'Equipement,
Directions Régionales de l'Equipement, de l'agriculture et du Logement,
Mesdames et Messieurs les Préfets de Département,
Directions Départementales de l'Equipement.
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

Parc privé

1- L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Missions et fonctionnement de l'ANAH
Article 9

Cet article comprend diverses dispositions concernant l'agence nationale de l'habitat, ses missions et son fonctionnement.

Missions nouvelles :

Il est notamment prévu l'extension des compétences de l'agence à la lutte contre l'habitat privé indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement existantes.

L'agence est également confirmée dans sa compétence pour intervenir dans les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés.

Pour préciser les modalités d'intervention de l'agence dans ses nouvelles missions , un décret en conseil d'Etat est nécessaire. Il est en cours d'examen par le Conseil d'Etat.

Nouveau conseil d'administration :

La composition du conseil d'administration s'articule désormais autour de trois collèges composés d'un nombre égal de membres :

- représentants de l'Etat et de ses établissements publics ;
- parlementaires, représentants des conseils généraux , des EPCI et des communes ;
- personnalités qualifiées, dont deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu'un représentant des propriétaires, un représentant des locataires et un représentant des professionnels de l'immobilier.

Il s'agit d'une modification substantielle de la composition du conseil d'administration avec un renforcement de la place des élus locaux et de l'UESL.

Le président est désormais choisi dans le collège des élus ou des personnalités qualifiées.

Un décret en conseil d'Etat qui sera publié en juin viendra préciser les modalités de composition du conseil d'administration et de nomination de ses membres, ainsi que la disposition technique prévoyant un vote à majorité renforcée pour la gestion des crédits en matière d'habitat indigne et d'hébergement afin de faciliter l'exercice par l'Etat de la tutelle de l'agence.

Nouvelles ressources :

Les ressources de l'agence comprennent désormais la contribution du 1% logement.

Nouvelle organisation territoriale :

Le préfet de département et le préfet de région, chacun pour leur ressort territorial, deviennent de plein droit les délégués locaux de l'agence.

Cette disposition est précisé par le décret en cours d'examen par le Conseil d'Etat, qui comporte notamment une mise en cohérence du fonctionnement et des missions des commissions locales de l'habitat.

Dispositions transitoires :

Dans le cadre du transfert des compétences relative à la lutte contre l'habitat indigne et à l'hébergement, une disposition transitoire permet de garantir la continuité des paiements par l'agence pour les opérations engagées précédemment par l'Etat.

Cette continuité est assurée par la substitution de l'ANAH à l'Etat dans les engagements en cours dans les domaines de l'amélioration des structures d'hébergement et des dispositifs opérationnels relatifs à la lutte contre l'habitat indigne

Elle nécessite un décret simple qui doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2009 et comporter la liste des opérations transférées avec le montant des dépenses engagées restant à payer.

Communications de l'ANAH à l'administration fiscale Article 10

Le transfert des informations détenues par l'ANAH à l'administration fiscale, notamment à sa demande, va permettre de faciliter le contrôle des engagements conventionnels des propriétaires bailleurs.

Crédits ANAH pour la résorption des bidonvilles
Article 11

Désormais l'ANAH peut intervenir pour le financement du rachat des bidonvilles aux fins de faciliter leurs résorption.

Déduction de 45 % pour le dispositif d'investissement locatif Borloo dans l'ancien
Article 49

Ce dispositif, mis en place par la loi portant engagement national pour le logement, permet aux propriétaires de logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) de bénéficier d'une déduction spécifique dont le taux est de 30 % ou 45 % selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social.

L'article 49 renforce l'attractivité de ce dispositif en prévoyant un abattement de 60 % au lieu de 45 % sur les recettes tirées de la location si le propriétaire pratique un loyer de niveau social (conventionné à l'APL). Cela permettra d'encourager la signature de conventions à loyers maîtrisés.

Dispositif Borloo dans l'ancien – intermédiation
Article 50

Le propriétaire d'un logement ne peut bénéficier de l'avantage fiscal qu'à la condition qu'il ait signé la convention prévue aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation avant la conclusion du bail. Cette disposition introduit une procédure lourde de vérification préalable au cas par cas des conditions du conventionnement. Un fonctionnement fluide du marché locatif conduit à privilégier une signature du bail aussi rapide que possible.

Les 1° et 2° de l'article 50 rendent l'avantage fiscal applicable à compter de la prise d'effet de la convention, qui est ainsi déconnectée de la signature du bail.

Le bénéfice de l'avantage fiscal était calé sur la durée de la convention qui, le plus souvent, ne coïncidait pas avec la durée du bail. Dans ce cas, le bailleur ne bénéficiait plus de l'avantage fiscal alors même que le loyer ne peut être augmenté qu'à l'issue du bail en cours et ce progressivement dans les conditions de l'article 17c de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le 3° de l'article 50 maintient donc l'avantage fiscal après la date d'échéance de la convention ANAH et au plus tard jusqu'à la date prévue pour le renouvellement du bail.

Enfin, pour favoriser l'accès au logement des publics défavorisés, le 4° de l'article 50 porte à 70 % la déduction forfaitaire lorsque les logements sont loués à un organisme en vue de leur sous-location aux publics DALO ou afin de les héberger. Cette mesure ne s'applique que dans les zones tendues telles qu'elles sont définies par l'arrêté du 29 avril 2009.

Conventions ANAH
Article 97

L'article 97 prévoit différentes mesures relatives aux conventions passées entre les bailleurs et l'ANAH afin de faciliter leur mise en application et ainsi les rendre plus attractives auprès des propriétaires de logements.

Le 1° procède à un toilettage de l'article L.321-5.

Le 2° étend aux personnes éprouvant des difficultés d'accès à un logement et aux personnes nécessitant une situation locative de transition le bénéfice de la sous-location et de l'hébergement des logements conventionnés par l'ANAH et loués par leur propriétaire à des organismes publics ou privés.

Auparavant, seuls les demandeurs visés par la loi DALO en application de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation pouvaient bénéficier de cette sous-location ou de cet hébergement.

Le 3° fixe une durée minimale de trois ans pour les contrats de location passés par les bailleurs personnes physiques et les SCI familiales et à six ans pour les contrats passés par les bailleurs personnes morales. Ces durées sont similaires à celles prévues par les règles de droit commun prescrites par la loi du 6 juillet 1989. Toutefois, elle ne sont applicables ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement afin de leur conserver leur caractère temporaire.

Le 4° vise à faciliter, pour les bailleurs, la sortie du conventionnement ANAH en prévoyant qu'en fin de convention lorsque le renouvellement du bail prend effet après l'échéance de la convention, le bailleur peut faire une offre de renouvellement à son locataire dans les conditions de loyer de droit commun c'est à dire celles prévues au c) de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, même si le montant du loyer dépasse le plafond inscrit dans la convention.

Il précise également les modalités de ce renouvellement.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Conventions ANAH - Renouvellement des contrats de location
Article 100

L'article 100 ajoute un alinéa à l'article 10 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 créant une disposition dérogatoire pour le renouvellement des contrats de location concernant les logement sociaux ou intermédiaires conventionnés avec l'ANAH lorsque le locataire a des revenus inférieurs aux plafonds inscrits dans ces conventions. Dans ce présent cas, l'offre de renouvellement peut être faite avant l'expiration du bail dans les formes prévues pour le congé, trois mois après l'accord des parties.

Cette disposition est d'application immédiate.

2- LA COPROPRIETE

Vente HLM – Copropriétés
Article 14

L'article 14 renforce les obligations d'information des accédants par l'organisme HLM ou SEM lors de la vente d'un logement social à un locataire. L'organisme doit ainsi indiquer par écrit à l'acquéreur d'un logement, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années. Il doit aussi lui transmettre la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et, en tant que besoin, la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des équipements commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Ce même article prévoit que, dans les copropriétés issues d'une vente de logements par un organisme HLM, la liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre fait l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires et que les

travaux d'amélioration des parties communes et des équipements communs qui sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Toutefois, l'organisme HLM est, compte tenu de sa surface financière, dispensé de cette obligation de provision.

Ces avances devront être déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

Les dispositions de cet article, par une correcte information des futurs propriétaires quant à leurs obligations et charges à venir, ont pour but de sécuriser les copropriétés issues de ventes d'appartements par un organisme HLM.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Vente HLM – Gardiens
Article 16

L'article 16 permet à un organisme HLM, qui a conclu au moins une vente HLM au sein d'un d'immeuble collectif lui appartenant, créant ainsi une copropriété, et tant qu'il y conserve au moins un logement, de mettre à la disposition du syndicat des copropriétaires ses personnels de gestion de proximité, afin d'assurer des missions d'entretien et de gardiennage. Ce dispositif permet de répartir les coûts entre les locataires HLM et les anciens locataires HLM devenus propriétaires à la suite d'une vente HLM.

La mise à disposition à temps partagé des fonctionnaires territoriaux se fera dans les conditions du droit commun de la fonction publique. Pour les salariés de droit privé, les bailleurs veilleront à ne pas voir leur intervention qualifiée de délit de prêt de main d'œuvre illicite. En effet, l'opération de prêt de main d'œuvre n'est permise que lorsqu'elle ne poursuit pas un but lucratif ou lorsqu'elle est effectuée à titre accessoire sauf si elle entraîne un préjudice pour le salarié ou a pour effet d'écarter l'application d'une loi, d'un règlement ou d'un accord collectif de travail.

Cet article est d'application immédiate

Honoraires des syndics
Article 17

L'article 17 insère un article 18-1 A dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il prévoit que les syndics perçoivent des honoraires spécifiques, distincts des honoraires forfaitaires qui rémunèrent les tâches de gestion courante, uniquement pour les travaux non compris dans le budget prévisionnel, et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi de 1965.

Ces honoraires spécifiques sont votés par la même assemblée générale et aux mêmes conditions de majorité.

Les dispositions de cet article ont pour but de renforcer le rôle de l'assemblée générale des copropriétaires et la transparence des relations entre les syndics et les syndicats de copropriétaires en distinguant bien les travaux compris dans le budget prévisionnel (honoraires forfaitaires) et les autres (honoraires spécifiques).

Cet article est d'application immédiate.

Archives du syndicat
Article 18

L'article 18 complète l'article 18-2 de la loi de 1965 précitée relatif à la transmission des pièces et documents du syndicat en cas de changement de syndic.

Si l'ancien syndic a confié tout ou partie des archives à un prestataire externe, il est tenu, dans le délai d'un mois à partir de la cessation de ses fonctions, de communiquer au prestataire les coordonnées du nouveau syndic. Cette obligation s'ajoute à l'obligation pour l'ancien syndic de transmettre les archives du syndicat au nouveau syndic.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Procédure d'alerte
Article 19

Le 1° de l'article 19 créée une nouvelle procédure d'alerte pour les syndicats de copropriétaires présentant des difficultés financières sérieuses.

Il s'agit d'une procédure préventive, qui a vocation à s'appliquer dès l'apparition des premières difficultés afin d'éviter de devoir recourir ensuite aux procédures de traitement curatif des copropriétés en difficulté, plus lourdes et plus coûteuses pour les finances publiques comme pour les copropriétaires (OPAH copropriété, plan de sauvegarde, administration provisoire).

Lorsque les impayés atteignent 25% des sommes exigibles à la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut, à la demande du syndic, des copropriétaires représentant au moins 15% des voix ou d'un créancier du syndicat, désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission.

Le mandataire analyse la situation financière du syndicat et l'état de l'immeuble. Il peut mener des actions de médiation ou de négociation avec les parties en cause, notamment les copropriétaires et les créanciers.

Le mandataire rend un rapport dans lequel il propose des mesures permettant de rétablir la situation du syndicat. L'assemblée générale du syndicat se prononce *in fine* sur les modalités de mise en œuvre du rapport.

Le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, s'il existe, sont informés de la saisine par les demandeurs, et reçoivent copie du rapport du mandataire.

Le 2° de l'article 19 modifie l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, concernant l'administration provisoire sur plusieurs points.

Tout d'abord, la mission de l'administrateur provisoire ne peut désormais être inférieure à un an. Ensuite, si aucun rapport n'a été rendu par le mandataire *ad hoc* présenté ci-dessus durant l'année précédente, l'administrateur provisoire doit obligatoirement rendre un rapport intermédiaire dans les six premiers mois de sa mission.

Enfin, le préfet peut désormais demander au président du tribunal de grande instance de modifier, prolonger ou mettre fin à la mission de l'administrateur provisoire.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Vente – Aires de stationnement
Article 20

L'article 20 crée un article 8-1 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il dispose que le règlement de copropriété d'un immeuble dont le permis de construire est délivré conformément à un document d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir un droit de priorité pour les copropriétaires lors de la vente d'un lot exclusivement à usage de stationnement au sein du syndicat.

Dans ce cas, le vendeur informe le syndic de son intention de vendre, ainsi que des conditions et du prix.

L'information est notifiée sans délai à chaque copropriétaire aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente durant deux mois à compter de sa notification.

A l'issue de ce délai, si aucun copropriétaire ne s'est manifesté, le copropriétaire peut vendre librement son lot.

Les dispositions de cet article, dont l'objet est d'éviter autant que possible que des lots d'aires de stationnement liés au départ à un lot d'habitation soient vendus isolément, sont d'application immédiate.

Notification aux copropriétaires – Ravalement
Article 21

L'article 21 précise le régime de notification aux propriétaires des arrêtés municipaux imposant la réalisation de travaux de ravalement prévu à l'article L132-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'un tel arrêté concerne un syndicat de copropriétaires, la notification est faite au syndic, qui en informe chaque copropriétaire.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Procédure d'adaptation simplifiée des règlements de copropriété
Article 22

L'article 22 pérennise la procédure temporaire d'adaptation simplifiée des règlements de copropriété aux modifications législatives ultérieures à leur établissement.

Par ailleurs, le champ de cette procédure est étendu aux modifications réglementaires.

Les dispositions de cet article qui permettront dèsormais aux syndicats de copropriétaires de mettre à jour leurs règlements de copropriété, y compris à la suite de nouvelles mesures réglementaires, sans condition de délai, sont d'application immédiate.

Modification de la procédure d'état de carence
Article 23

Cet article conduit à une modification de la procédure d'état de carence, instaurée par l'article 20 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, qui a pour effet de répondre aux situations les plus graves où la gestion d'un immeuble ne peut plus être assurée et dans laquelle la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants sont compromises. Dans l'ancienne rédaction, la déclaration d'état de carence par le juge déclenche à elle seule la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modifications apportées aux articles 615-6 et 615-7 du code de la construction et de l'habitation ont pour objectif d' améliorer l'opérationnalité de la procédure d'état de carence, par une meilleure articulation de la phase judiciaire avec la procédure administrative d'expropriation et le projet d'acquisition publique de la collectivité. Elles conduisent à clarifier les rôles respectifs :

- du juge qui doit se prononcer au vu d'avis d'expert et du constat d'incapacité financière du propriétaire et qui transmet l'ordonnance de carence au préfet (article 615-6 nouveau), et
- du préfet qui met en œuvre l'expropriation au vu de l'ordonnance du juge, ainsi que du projet simplifié de la collectivité, du plan de relogement et des observations du public sur ce projet (article 615-7 nouveau).

L'article 615-7 prévoit également que le préfet déclare par arrêté, outre l'utilité publique du projet d'acquisition et la liste des immeubles à exproprier, les conditions de cessibilité de ces immeubles ainsi que la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation.

L'article 615-8 nouveau précise que le transfert de propriété et l'indemnisation des propriétaires sont soumis aux dispositions du code de l'expropriation.

Cet article est d'application immédiate.

Suppression du poste de gardien
Article 24

L'article 24 modifie l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il prévoit que la suppression du poste de concierge et la vente du logement qui lui est affecté sont votées à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix du syndicat.

Toutefois, si elles portent atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, un vote à l'unanimité est alors nécessaire.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Ascenseurs
Article 15

L'article 15 porte de quinze à dix-huit ans à compter de la publication de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (Journal Officiel du 3 juillet 2003) les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises concernées pour répondre aux exigences de sécurité des ascenseurs et ceux impartis aux propriétaires pour installer ces dispositifs dans les immeubles.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

3- LES RAPPORTS LOCATIFS

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.

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.

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.

Révision des loyers – Loi de 1948
Article 121

L'article 121 modifie l'article 30 de la loi la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 afin de préciser au niveau législatif la date précise de l'entrée en vigueur des prix de base au mètre carré définis chaque année, par décret, ce qui rend automatique la rétroactivité de l'augmentation au 1er juillet quelle que soit la date de parution du décret.

Liens entre agents immobiliers et banques ou sociétés financières
Article 122

L'article 122 crée, dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, un article 4-1. Il prévoit l'obligation pour les agents immobiliers apparentés à des banques ou à des sociétés financières par des liens de nature capitalistique ou juridique d'en informer leurs clients.

Les dispositions de cet article qui répondent à un souhait de transparence en obligeant les agents immobiliers liés à des établissements financiers à informer leurs clients sur la nature de ces liens sont d'application immédiate.

4- LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Habitat indigne
Article 83

Cette disposition a pour objet, en cas de défaillance des propriétaires dans leur obligation de relogement suite à un arrêté de police, de faciliter pour le préfet, le maire ou le président de l'EPCI, le relogement des occupants en leur donnant la possibilité de désigner ces ménages à un organisme bailleur et, en cas de refus de ce dernier, de procéder à l'attribution d'un logement. Elle vise à éviter que des ménages, bénéficiant déjà d'un droit au relogement reconnu par la loi au titre des mesures de police prises en matière de lutte contre l'habitat indigne, soient contraints, pour pouvoir être effectivement relogés, de saisir la commission de médiation, procédure inutile puisque les circonstances de fait et de droit font que ces occupants bénéficient déjà d'un droit au relogement. Il s'agit ainsi d'accélérer les relogements de plusieurs mois tout en allégeant la charge de travail des commissions de médiation.

Définition de l'habitat indigne
Article 84

Cet article apporte une définition juridique à la notion « d'habitat indigne ». Cette rédaction cible les risques qui nécessitent une intervention publique et exclue l'inconfort et donc le volet « décence » qui relève des rapports locatifs.

Procédure d'insalubrité
Article 85

Outre quelques précisions rédactionnelles relatives à la procédure d'insalubrité, cet article vise à simplifier les procédures de lutte contre le saturnisme infantile en établissant que l'autorité sanitaire puisse déclencher une procédure d'urgence en s'appuyant directement sur un constat des risques d'exposition au plomb lorsque ce constat est « positif » et validé par elle.

Lutte contre l'habitat indigne
Article 86

Ces dispositions visent à favoriser la mise en oeuvre de la politique de lutte contre les agissements des marchands de sommeil en précisant le champ des divisions de propriété interdites en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Logement non décent
Article 87

L'article 87 modifie l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Désormais, le juge doit obligatoirement transmettre au préfet toute décision constatant la non-décence d'un logement afin que celui-ci assure un suivi opérationnel de la situation du logement.

Cette disposition est d'application immédiate.

Fonds de commerce
Article 88

Les dispositions prévues à cet article ont pour objet de réformer l'estimation de la valeur d'expropriation des fonds de commerce portant sur l'exploitation d'établissements aux fins d'hébergement en prenant en compte la réalité de la situation de ces établissements et le cas échéant les coûts estimés des travaux prescrits pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux ainsi que des frais dus au relogement imposé par les mesures de police.

Privilège spécial immobilier
Article 89

Cet article porte modification du dispositif prévu dans l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 qui a créé un privilège spécial immobilier au bénéfice des collectivités publiques (Etat et communes) pour leurs créances issues de leur substitution aux propriétaires défaillants (réalisation d'office des travaux, hébergement et relogement). Il s'agit d'un outil majeur du dispositif opérationnel de lutte contre les « marchands de sommeil ».

Ce privilège intègre désormais les créances issues des travaux d'urgence et prime toutes les inscriptions prises antérieurement, car il garantit le paiement de travaux de réparation, concourrant à la conservation de l'immeuble. 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 du 1er janvier 2007 qui a institué ce privilège.

Hôtels meublés
Article 90

Cet article a pour objet de clarifier le champ d'application de l'article L.123-3 du CCH en précisant que cet article ne concerne que les établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (c'est à dire principalement les hôtels meublés) et d'introduire des sanctions pénales en cas de manquements aux mesures de police mettant en danger les occupants.

Intérêts moratoires
Article 91

Les dispositions de cet article visent à majorer, du montant d'intérêts moratoires, la créance détenue par la puissance publique lorsque celle-ci s'est substituée aux seuls copropriétaires défaillants dans le cadre de prescription de travaux, par arrêté de police, sur parties communes.

Il s'agit d'éviter par ce dispositif que certains copropriétaires utilisent le mécanisme de substitution par la collectivité publique comme un système d'avance de trésorerie gratuite financé sur fonds publics.

Sécurité juridique des procédures de lutte contre l'habitat indigne
Article 92

Cet article vise, par diverses dispositions rédactionnelles, à renforcer la sécurité juridique des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Conventions d'occupation précaire
Article 93

Ces dispositions permettent désormais la conclusion de conventions d'occupation précaire, limitées dans le temps et applicables à tous les régimes particuliers d'habitation, nonobstant toutes stipulations contraires, en vue de faciliter l'hébergement d'occupants dont le logement est frappé d'une interdiction temporaire d'habiter au titre d'une mesure de police.

Cet article renforce ainsi le caractère opérationnel de la lutte contre l'habitat indigne dans la mesure où il apporte une réponse aux difficultés rencontrées pour mettre en place des dispositifs d'hébergement qui constituent souvent un facteur de blocage dans la mise en œuvre de cette politique.

Interdiction temporaire d'habiter
Article 94

Les principales dispositions de cet article visent à :

- donner au préfet la possibilité de prononcer une interdiction temporaire d'habiter dans le cadre du traitement d'urgence de l'insalubrité, quand la gravité des désordres repérés lors de la procédure est susceptible de mettre en danger la santé ou la sécurité des occupants avant que les travaux urgents ne soient entrepris.
- donner au préfet ou au maire au nom de l'Etat la possibilité de prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter au titre de leur caractère impropre à l'habitation. Il s'agit d'éviter les phénomènes de squat ou de relocation illégale.

Article 95

Dans son I, cet article a pour objet de faciliter la mise en place des observatoires nominatifs départementaux des logements indignes et non décents prévus à l'article 60 de la loi portant engagement national pour le logement. Il rend obligatoire, pour les autorités publiques, la transmission des données nécessaires à la mise en place de ces observatoires, la remontée au niveau national de ces données permettant ainsi de mieux suivre la mise en œuvre des politiques d'amélioration de l'habitat dégradé et de lutte contre l'habitat indigne.

Le II. insère un article L. 124 B dans le livre des procédures fiscales venant s'ajouter à la liste des dérogations à la règle du secret professionnel en matière de données fiscales et permettant de disposer d'un identifiant national unique et incontestable pour chaque local enregistré. L'utilisation de ces renseignements devrait permette aux acteurs locaux un suivi dans le temps des logements signalés et de leur traitement éventuel.

5- MESURES DIVERSES

Intermédiation locative
Article 74

Les dispositions de l'article 74 ont pour objet d'améliorer la mobilisation du parc privé pour loger les personnes et les familles visées par le PDALPD et par la mise en œuvre de la loi DALO du 5 mars 2007, en facilitant le développement de l'intermédiation locative : le bailleur privé loue son logement à un organisme agréé pour exercer ce type d'activité (L.365-4 du CCH) ou à un bailleur social qui sous-loue aux personnes précitées.

Il donne la compétence au PDALPD pour définir, après un diagnostic des situations et des besoins, les actions, les moyens alloués et les modalités de mise en œuvre pour mobiliser le parc privé.

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