



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Direction juridique et fiscale

L'année juridique et fiscale

2009

Janvier 2010

Rapide panorama de l'année juridique et fiscale 2009

Comme chaque année, nous vous présentons un bref panorama de l'année 2009 sur le plan juridique et fiscal.

Que retenir de l'année 2009 ?

Sans hésiter, la loi Boutin de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009¹ (parfois dénommée Loi Molle) qui modifie en profondeur le paysage dans lequel interviennent les organismes HLM, avec, notamment :

- la remise en cause du droit au maintien dans les lieux de certains locataires HLM,
- l'obligation pour chaque organisme doté d'un patrimoine locatif de s'engager dans le conventionnement d'utilité sociale (CUS),
- la baisse de 10,3% des plafonds de ressources,
- l'extension des compétences HLM en aménagement ou sur le parc privé,
- la réforme du 1% logement,
- le renforcement de l'efficacité des PLH et la possibilité de mieux prendre en compte la mixité sociale dans les PLU,
- la modernisation du « Pass-Foncier » en individuel comme en collectif,
- ou l'amélioration du dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1, crée de nouvelles obligations en matière d'économie d'énergie qui vont peser sur les maîtres d'ouvrage, comme sur les citoyens et, sans doute, amener à repenser les modes de construction et d'amélioration des bâtiments.

On retiendra également la nécessité pour les organismes HLM d'investir suffisamment en locatif avec la création, à titre de sanction, d'un prélèvement sur les organismes insuffisamment actifs qui va alimenter un fonds de la CGLLS destiné à aider les organismes HLM et les SEM à réaliser des opérations.

En aménagement, la parution du décret du 22 juillet 2009 sur les modes de passation des concessions d'aménagement était attendue et achève le dispositif de mise en concurrence même si on peut regretter un certain flou sur la notion de participation significative aux risques de l'opération qui sera, sans doute, réglée par la jurisprudence.

On regrettera que le décret du 27 novembre 2009 sur les recours en marchés publics qui vise les marchés de tous les organismes HLM complète les procédures de mise en concurrence en les alourdissant.

Enfin, on signalera l'arrêt du Conseil d'Etat du 21 juillet 2009 (n° 295382)² qui annule les dispositions du décret du 17 mai 2006 en tant qu'il insère dans le code de la construction et de l'habitation les articles R 111-8-3, R 111-8-7 et R 111-19-6 qui avaient ouvert la possibilité de dérogations aux règles d'accessibilité pour les constructions nouvelles, quand une impossibilité technique résultant des caractéristiques du terrain, de l'environnement du bâtiment ou des contraintes liées au classement de la zone de construction ne permettaient pas de respecter l'ensemble des contraintes propres à assurer l'accessibilité des logements aux personnes handicapées.

On mentionnera également la suppression de la taxe professionnelle par la loi de finances 2009 du 30 décembre 2009 qui, si elle n'a pas d'impact immédiat sur les organismes HLM enclenche la réforme de la fiscalité locale dont on peut penser qu'à terme les recettes non payées par les entreprises risquent d'être supportées par les propriétaires fonciers et les occupants des logements.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !

La Direction juridique et fiscale

¹ Supplément au n°877 du 30/3/2009 d'Actualités habi tat

² www.union-habitat.org - > Accès professionnel -> Espaces thématiques : Espace droit et fiscalité -> Rubrique : Dossiers thématiques -> Index -> Accessibilité dans les bâtiments existants ou Accessibilité dans les bâtiments neufs

Les textes marquants de l'année 2009 :

Sur près de 260 textes intéressant les organismes HLM, publiés en 2009, que vous pouvez retrouver dans l'espace Droit et Fiscalité du site de l'USH (www.union-habitat.org/djef - à la page d'accueil - rubrique Consultation et cliquer sur textes officiels) on retiendra principalement ceux-ci :

Janvier	- Décrets du 15 janvier sur le très haut débit
Février	- Loi n° 2009-179 du 17 février : pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés - Convention Etat-USH du 26 février sur la mise en œuvre du programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux
Mars	- Loi du 25 mars de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion
Avril	- Décret et arrêté du 7 avril sur la location-accession
Mai	- Ordonnance du 7 mai relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique - Loi du 27 mai pour le développement économique des outre-mer - Arrêté du 29 mai relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif
Juin	- Décret du 22 juin relatif aux emplois de la PEEC pris pour l'application de l'article L 313-3 du CCH
Juillet	- Décret du 22 juillet relatif aux concessions d'aménagement
Août	- Loi du 3 août de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement- Grenelle 1 - Arrêté du 10 août fixant les conditions des garanties de rachat et de relogement prévues dans le cadre du Pass-Foncier
Septembre	- Décret du 22 septembre relatif à l'aide à la mobilité dans le parc social
Octobre	- Instruction du 6 octobre relative au taux réduit de TVA applicable à certaines opérations d'accession en zone ANRU - Décret du 12 octobre relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat

<p>Novembre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Décret du 23 novembre relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social - Décret d'application n° 2009-1456 du 27 novembre relatif aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique
<p>Décembre</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Décret du 3 décembre relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré - Décret du 28 décembre pris pour l'application de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (relatif au cautionnement) - Instruction BOI n° 8 A-3-09 du 29 Décembre relatif au Pass-Foncier - Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Taux applicable aux opérations d'accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé. (C.G.I., art. 278 sexies, 284-II) - Lois de finances du 30 décembre - Décret du 30 décembre sur la vente de logement-foyer

TABLE DES MATIERES

1) ACCESSION A LA PROPRIETE.....	7
■ Pass-Foncier	7
■ PSLA	7
■ PTZ.....	7
2) ACHAT EN VEFA	8
3) AMENAGEMENT ET URBANISME	8
■ Développement de l'offre de logements	8
■ Concessions d'aménagement.....	8
■ Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)	8
4) BAIL AVEC CONVENTION D'USUFRUIT	9
5) COMPETENCES HLM.....	9
6) COPROPRIETE	9
7) DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO).....	10
8) FISCALITE.....	11
■ Impôt sur les Sociétés (IS).....	11
■ Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	11
■ Taxe Professionnelle / Contribution Economique Territoriale.....	12
■ TVA	12
■ Autres mesures facilitant la cession d'immeubles à des organismes HLM	13
9) GESTION LOCATIVE.....	14
■ Attribution des logements	14
■ Cautionnement.....	14
■ Convention d'utilité sociale (CUS)	14
■ Droit au maintien dans les lieux et mobilité dans le parc HLM	15
■ Démolition et relogement.....	15
■ Fibre optique dans le parc HLM.....	15
■ Prévention des expulsions	16
■ Sous-location	16
10) LOI HOGUET	17
11) MARCHES PUBLICS	17
12) PEEC (1% LOGEMENT ou ACTION LOGEMENT).....	17
■ Réforme de la gouvernance du 1% logement	17
■ Les emplois des fonds du 1% logement et la répartition des ressources.....	18
13) PRELEVEMENT SUR LES HLM.....	18
14) SANS ABRI.....	19
15) SECURITE ET DISPOSITIF DE VIDEOSURVEILLANCE	19
16) VENTE	19

■ Vente à la découpe : exception HLM	19
■ Vente HLM	19
■ Vendeurs immobiliers personnes physiques	20

1) ACCESSION A LA PROPRIETE

■ Pass-Foncier

L'article 52 de la loi Boutin étend le bénéfice du montage du Pass-Foncier aux logements collectifs. Les opérations, dont l'accédant acquiert immédiatement la propriété, sont financées par un prêt à remboursement différé (le prêt Pass-Foncier octroyé par un collecteur du 1%).

L'arrêté du 10 août 2009 fixe les conditions des garanties de rachat et de relogement dues aux accédants par l'organisme collecteur 1% logement ou une entité avec laquelle il a signé une convention.

A la suite de la parution du décret n°2009-577 du 20 mai 2009 relatif aux subventions aux collectivités territoriales et à leurs groupements soutenant l'accession populaire à la propriété, la circulaire du 11 juin 2009 précise les conditions à respecter pour le versement de ces subventions.

■ PSLA

Les plafonds de ressources pour l'octroi du PSLA sont relevés et harmonisés avec ceux du PTZ, et les zones géographiques de référence sont actualisées à partir du 1^{er} juillet 2009 (décret n°2009-392 du 7 avril 2009 modifiant l'article R 331-76-5- du code de la construction et de l'habitation.)

L'arrêté du 7 avril 2009 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application du dispositif PSLA fixe les plafonds des prix de vente des opérations "PSLA" avant toute minoration.

Ces prix plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction. et sont légèrement augmentés.

La minoration est abaissée de 1,5 % à 1% et s'applique désormais à chaque date d'anniversaire d'entrée dans les lieux et non plus à celle du contrat.

■ PTZ

Le régime de majoration du prêt à taux zéro (PTZ) pour les logements atteignant un niveau élevé de performance énergétique globale est complété par deux décrets n°2009-1296 et n°2009-1297 du 27 octobre 2009.

Ils prévoient une majoration du PTZ :

- de 15 000 € pour un ménage de 3 personnes et moins,
- de 20 000 € pour un ménage de 4 personnes et plus.

lorsque les constructions bénéficient du label « Bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 »

2) ACHAT EN VEFA

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés a redéfini les conditions d'acquisition en VEFA par les organismes d'HLM d'opérations : un organisme d'HLM ou une SEM peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du CCH, acquérir :

- des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer ou de résidence hôtelière à vocation sociale,
- des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme HLM ou d'une autre SEM,
- des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Cette mesure était attendue et peut être considérée comme complétant les stratégies d'interventions des organismes notamment dans le cadre de la mise en place d'opérations ANRU.

3) AMENAGEMENT ET URBANISME

■ Développement de l'offre de logements

La loi Boutin facilite la construction de logements, notamment de logements locatifs sociaux, avec :

- le possible dépassement des normes relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation (20% dans les conditions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme),
- la délimitation de secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible plafonnée à 50% (L 127-1 du code de l'urbanisme).

■ Concessions d'aménagement

Achevant la mise en conformité de ces contrats avec le droit communautaire, le décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009, relatif aux concessions d'aménagement explicite les conditions de mise en place des procédures de mise en concurrence applicables à ces concessions. Ces procédures dépendent du montant de l'ensemble des recettes perçues et de l'appréciation de la participation du concessionnaire au risque de l'opération.

■ Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Défini à l'article 43 de la loi Boutin et ouvert aux organismes HLM, ce nouveau dispositif ouvre la possibilité de mettre à la charge des aménageurs et constructeurs, au terme d'une convention PUP passée avec la collectivité locale concernée, le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants (article L 332-11-3 et 4 du CU).

4) BAIL AVEC CONVENTION D'USUFRUIT

Le décret n°2009-314 du 20 mars 2009 étend au PLUS et au PLAI la possibilité de financer l'achat de l'usufruit des logements visés à l'article L 253-2 du CCH alors qu'auparavant seul le PLS était mobilisable.

5) COMPETENCES HLM

La loi Boutin élargit les compétences HLM dans les domaines de l'aménagement, des interventions sur le parc privé et des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) :

- L'article 43 de la loi Boutin autorise les organismes HLM à souscrire à ou à acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de PUP, ce qui devrait faciliter la réalisation d'opérations nécessitant un partage du risque à plusieurs.
- L'article 96 de la loi sus-visée, modifiant les articles L421-4, L422-2 et L422-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), élargit les compétences des organismes HLM en leur permettant :
 - de prendre à bail des logements vacants conventionnés du parc privé (conventionnement ANAH) pour les donner, en sous-location, meublés ou non, à des personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence et ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement décent et indépendant, ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;
 - de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements vacants pour les louer aux personnes connaissant des difficultés particulières d'accès aux logements (article L301-1, II du CCH).

Les logements destinés à la sous-location sont pris à bail par l'organisme HLM pour une durée d'au moins six ans. Le contrat de sous-location est conclu pour une durée d'un an renouvelable deux fois. Les occupants peuvent donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois. Le bailleur ne peut donner congé que pour un motif légitime et sérieux (comme le refus d'une offre de relogement définitif) en respectant un délai de préavis de trois mois.

- L'article 113 de la loi Boutin autorise les organismes HLM à prendre des parts dans les SCI ayant pour objet de construire, d'acquérir, d'aménager, de gérer ou de donner à gérer des résidences hôtelières à vocation sociale et à assurer la gestion de ces SCI (voir les articles L421-1, 9^e alinéa, L422-2 14^e alinéa, L422-3, 6^e bis du CCH).

6) COPROPRIETE

La loi Boutin prévoit (articles 14 à 24) différentes mesures susceptibles de faciliter le fonctionnement des copropriétés, notamment celles issues de la vente HLM : meilleure information des futurs copropriétaires en vente HLM, obligation de constituer des avances pour financer des travaux d'amélioration des parties communes, possibilité pour l'organisme HLM vendeur de mettre son

personnel à la disposition de la copropriété, modification des règles de majorités pour certaines décisions et, enfin, création d'une procédure d'alerte préventive sur la situation financière des copropriétés.

On soulignera la disposition adoptée à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat autorisant l'organisme HLM qui détient au moins un logement dans une copropriété issue de la vente HLM à mettre son personnel à la disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets et d'entretien courant.

La loi permet, en faisant référence à l'article 261 B du CGI, d'exonérer cette prestation de TVA, sous réserve du respect de certaines conditions (remboursement à l'euro, déclaration spécifique, etc).

Toutefois, l'application de cette dernière disposition fait encore l'objet de discussions avec l'administration fiscale.

7) DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Depuis la loi du 5 mars 2007, plusieurs textes dont la loi Boutin, sont venus renforcer le dispositif et préciser les modalités de mise en œuvre du contentieux du droit au logement opposable (décret n°2009-400 du 10 avril 2009, circulaire du 5 juin 2009).

La loi Boutin organise une répartition de la gestion des recours DALO sur le territoire en prévoyant la possibilité de créer plusieurs commissions de médiation par département avec des dispositions spécifiques pour l'Île-de-France (la désignation d'un ménage par le préfet pouvant intervenir sur un autre département que celui auprès duquel il a engagé son recours).

La loi introduit également les CIL dans le dispositif : dès lors que le demandeur DALO est salarié ou demandeur d'emploi, l'offre de logement ou d'hébergement s'imputera sur les droits à réservation du CIL.

La loi Boutin précise les modalités d'examen des recours amiables en développant le champ d'action des commissions de médiation (recherche d'information auprès de tous ceux qui ont eu à connaître de la situation du demandeur DALO : bailleurs, services sociaux, PDALPD..) ainsi que des personnes pouvant prêter assistance au demandeur à l'audience dans le cadre du recours contentieux (organismes agréés « ingénierie sociale, financière et technique », associations agréées de défense des personnes en situation d'exclusion, services sociaux).

Enfin, la loi limite le montant de l'astreinte que peut fixer le tribunal qui prononce une injonction contre l'Etat pour qu'une offre de logement ou d'hébergement soit faite au demandeur DALO (calcul en fonction du loyer moyen du type de logement ou hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur).

Le décret du 10 avril 2009 est venu préciser les règles de calcul des délais relatifs aux recours DALO et la circulaire du 5 juin 2009 précise la mise en œuvre du recours contentieux (modalités d'exercice du recours avec exemples de calcul de délai, modalités d'information des demandeurs DALO avec exemple de motivation des décisions de la commission de médiation, etc..).

8) FISCALITE

■ Impôt sur les Sociétés (IS)

L'administration fiscale a apporté un certain nombre de précisions sur le régime d'impôt sur les sociétés (IS) des organismes HLM (cf. courriers des 19 février 2009 et 27 avril 2009). On retiendra notamment les points suivants :

- Pour les locaux commerciaux annexes des ensembles de logements sociaux dont les loyers ne sont pas imposables (activités nécessaires à la vie économique et sociale du quartier), l'administration considère que les amortissements (comptable et fiscal) ne sont pas déductibles du bénéfice imposable,
- Le produit des ventes d'électricité réalisées par les organismes HLM à EDF (électricité photovoltaïque...) peut être exonéré d'IS dans le cadre de la franchise de 5 % des recettes totales de l'organisme prévue au titre des locaux ou emplacements annexes et accessoires aux logements,
- Enfin, l'administration confirme la règle selon laquelle les plus values qui résultent de la cession de logements locatifs sociaux faisant partie du « secteur exonéré », mais aussi de la cession des accessoires et dépendances de ces logements (jardins, garages, boxes...), sont exonérées d'IS quelque soit le bénéficiaire de la cession (y compris personne morale).

Par ailleurs, la loi Boutin a neutralisé, vis-à-vis de l'accession sociale à la propriété, la baisse de 10,3% des plafonds de ressources prévue dans le domaine de la location sociale (articles L 411-2 du CCH et 207-1, 4° du CGI). Ainsi, pour pouvoir être exonérées d'IS, les opérations d'accession réalisées par les organismes HLM doivent désormais être destinées à des personnes sous plafonds de ressources PLS ou PLI (PLI dans la limite de 25% des logements vendus par l'organisme) majorés de 11%.

■ Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Plusieurs dispositions de la loi Boutin ont amélioré le régime de TFPB des organismes HLM.

- La première concerne les exonérations de longue durée dont peuvent bénéficier les constructions ou acquisitions de logements locatifs sociaux (articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts - CGI). Alors que la durée de ces exonérations devait être ramenée de 25 ans à 15 ans pour les opérations engagées à partir du 1er janvier 2010, la loi Boutin repousse cette échéance : toutes les opérations bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise jusqu'au 31 décembre 2014 pourront être exonérées au titre des 25 premières années (30 premières années pour les constructions de logement répondant à certains critères de qualité environnementale).
- La seconde concerne le dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie (article 1391 E du CGI). La loi permet désormais d'imputer ce dégrèvement, non seulement sur la taxe due au titre de l'immeuble dans lequel les travaux ont été effectués, mais aussi sur la taxe due au titre des autres immeubles possédés par l'organisme dans le ressort du même centre des impôts. Une instruction fiscale n°6 C-2-09 du 6 octobre 2009 est venue préciser que cette nouvelle règle s'appliquait aux impositions de taxe foncière établies au titre de l'année 2010 et des années suivantes et ne concernait donc que les dépenses payées à compter du 1er janvier 2009.

- Enfin, cette loi a aménagé le dispositif d'abattement de 30% au profit des logements sociaux situés en ZUS (article 1388 bis du CGI). Pour bénéficier de cet abattement au titre de la taxe foncière 2010, les organismes HLM doivent avoir « conclu ou renouvelé la convention relative à l'entretien et à la gestion du parc avant le 31 décembre 2009 ». Pour les années suivantes et jusqu'en 2013, l'application de l'abattement sera conditionnée à la signature de la convention d'utilité sociale.

■ Taxe Professionnelle / Contribution Economique Territoriale

Aux termes de la loi de finances pour 2010, les organismes HLM sont exonérés de la contribution économique territoriale qui remplace, à compter de 2010, la taxe professionnelle. Il en est de même pour les SCI ou GIE constitués exclusivement par des organismes HLM et dont les activités sont identiques à celles de leurs membres.

■ TVA

A la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat, un rescrit fiscal, publié sous le n°2009/16 le 17 mars 2009, est venu préciser que dans le cadre des conventions ANRU, les travaux de démolition pouvaient être inclus dans la base d'imposition de la LASM des logements locatifs sociaux créés au titre du projet, quand bien même les immeubles détruits et construits seraient situés sur des emprises foncières distinctes. Cette mesure d'assouplissement qui permet de bénéficier d'un taux de 5,5% sur les travaux de démolition est soumise à différentes conditions, notamment que les démolitions totales d'immeubles soient suivies d'une reconstruction en nombre sensiblement équivalent de logements locatifs sociaux.

L'année 2009 marque également un changement dans les règles de remboursement des crédits de TVA puisque ceux-ci peuvent désormais être demandés selon une périodicité mensuelle (et non plus trimestrielle), à chaque fois que la déclaration CA3 fait apparaître un crédit (cf. article 242-0 C de l'annexe II au CGI et instruction fiscale n°3 D-2-09 du 4 février 2009).

Enfin, plusieurs mesures importantes sont intervenues au regard des opérations d'accession sociale susceptibles de bénéficier du taux réduit de TVA, à savoir les opérations « Pass-Foncier », les locations accessions agréées et les opérations d'accession en zone ANRU ou à proximité :

- La loi Boutin a étendu le champ du Pass-Foncier qui, sous une forme simplifiée, peut désormais concerner, jusqu'au 31 décembre 2010, tant les logements individuels que collectifs. Les conditions tenant aux accédants restent les mêmes (primo-accession, aide d'une ou plusieurs collectivités territoriales, plafonds de revenus du PSLA) mais le montage juridique est différent. Il repose sur l'octroi par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement d'un prêt à remboursement différé. La loi précise par ailleurs que le bénéfice du taux réduit devra nécessairement être répercuté sur le prix de vente des logements, c'est à dire que, dans un même programme de construction ou pour un même constructeur, le prix hors taxe des logements bénéficiant du taux réduit ne pourra pas excéder celui des logements de caractéristiques équivalentes vendus au taux normal. Une instruction fiscale du 29 Décembre 2009, n° 8 A-3-09 est venue commenter ces dispositions.
- Les conditions permettant d'appliquer le taux réduit de TVA aux ventes de logements neufs situés

dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU (ou dans les 500 mètres de la limite de ces quartiers) sont assouplies : les ressources des candidats accédants ont été revalorisées par la loi de finances rectificative pour 2009 du 30 décembre 2009 (plafonds PLS + 11%) et sont désormais appréciées non à la date de signature du contrat de vente définitif, mais à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire.

- Une instruction fiscale n° 8 A-2-09 du 6 octobre 2009, commentant cette mesure, précise, par ailleurs, que le taux réduit pourra continuer de s'appliquer jusqu'au terme d'une période de un ou deux ans suivant la fin de la convention ANRU (date dépendant des modalités de rédaction de chaque convention).
- Enfin, la loi Boutin instaure un certain nombre de "gardes fous" destinés à mieux encadrer ces différentes formes d'accès susceptibles de bénéficier du taux réduit. Il s'agit notamment de la mise en place d'un prix plafond (prix du PSLA) et de sanctions dans le cas où le logement cesse d'être affecté à la résidence principale de l'accédant dans les 15 ans (article 284 du CGI : reversement du différentiel de TVA diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année). On relèvera que cette règle est toutefois assouplie, notamment, par l'instruction fiscale du 6 octobre 2009 (n° 8A-2-09) relative aux ventes de logement en zone ANRU qui dispense de ce reversement les accédants ayant déménagé pour des raisons liées à un décès, au chômage etc...

■ **Autres mesures facilitant la cession d'immeubles à des organismes HLM**

- Pour encourager les personnes privées à céder des immeubles leur appartenant à des organismes HLM, la loi de finances rectificative pour 2009 du 30 décembre 2009 prolonge jusqu'à fin 2011 l'exonération d'impôt sur les plus-values au profit des particuliers et l'application d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values (19% au lieu de 33,33%) au profit des entreprises soumises à cet impôt.
- La même loi permet désormais aux promoteurs qui vendent des immeubles en VEFA à un organisme HLM de bénéficier des éventuelles exonérations ou tarifs minorés de certaines taxes d'urbanisme (TLE, etc...) qui sont prévus, dans certaines communes, pour les logements sociaux.

9) GESTION LOCATIVE

■ Attribution des logements

La loi apporte plusieurs modifications dans ce domaine :

- Définition des personnes considérées comme vivant au foyer : la loi Boutin a établi une liste des personnes constituant le ménage pour l'attribution d'un logement HLM, le plafonnement du SLS et le calcul du loyer expérimental de la convention d'utilité sociale. Cette mesure pose des difficultés d'application tant elle crée un décalage avec les situations rencontrées par les bailleurs sociaux qui se trouvent ainsi contraints d'attribuer des logements sans tenir compte des personnes qui vont réellement les occuper (cf. Actualités Habitat n°887 du 30/07/2009),
- Instauration de la prise en compte des situations de séparation de couple par la dérogation à la règle de vérification des ressources à partir de l'avis N-2 du couple,
- Elargissement de la liste des personnes prioritaires, fixée à l'article L 441-1 du CCH, aux personnes victimes de violence conjugale,
- Création d'un nouveau motif de refus d'attribution laissé à l'appréciation de la CAL : le fait pour le candidat d'être déjà propriétaire d'un logement peut motiver un refus d'attribution.

■ Cautionnement

L'article 55 de la loi Boutin interdit aux bailleurs personnes morales (et donc aux organismes HLM) d'accepter un cautionnement apporté par une personne physique. La seule dérogation prévue est celle de la location du logement à un étudiant non boursier.

Le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009 pris pour l'application de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée énumère limitativement les organismes habilités à se porter caution lorsque le bailleur est une personne morale.

Il s'agit notamment des fonds de solidarité pour le logement (FSL) et des organismes collecteurs du 1 %.

■ Convention d'utilité sociale (CUS)

La loi Boutin a rendu obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010 par chaque organisme HLM intervenant en locatif qui devra, pour ce faire, sous réserve de sanction, déposer un projet avant le 30 juin 2010.

La convention d'utilité sociale est signée par l'Etat et l'organisme HLM. La loi introduit formellement la participation à la négociation des départements et des EPCI dotés d'un PLH. Les modalités d'association au dialogue de ces partenaires locaux sont définies par le décret du 3 décembre 2009. Quant à la signature par ces mêmes collectivités, elle devient obligatoire pour celles à qui l'organisme est rattaché ; elle reste optionnelle pour les autres.

La convention d'utilité sociale devra respecter sur les zones de marché tendu définies par le décret n°2009-1682 du 30 décembre 2009, des conditions de modulation du SLS.

Des indicateurs de performance, précisés par le décret du 3 décembre 2009, porteront sur les grands thèmes de la mission sociale des organismes et permettront de vérifier que les objectifs fixés en commun pour chaque aspect de la politique de l'organisme sont atteints.

■ Droit au maintien dans les lieux et mobilité dans le parc HLM

Dans son chapitre V intitulé « Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements », la loi Boutin apporte un certain nombre de modifications et d'innovations au principe du droit au maintien dans les lieux, issu de la loi du 1^{er} septembre 1948 et applicable dans le secteur HLM (cf. articles L 442-6 et L 353-15 du CCH).

L'article 61 de la loi introduit dans le code de la construction et de l'habitation de nouveaux articles qui peuvent fonder, dans certains cas, la perte du droit au maintien dans les lieux pour le locataire en place.

Il en est ainsi en cas de sous-occupation, d'occupation d'un logement adapté au handicap par des personnes n'étant plus dans cette situation et de dépassement des plafonds de ressources réglementaires pour les logements situés dans certaines zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement.

Dans les deux premiers cas, le bailleur est tenu à une obligation de relogement, dans les conditions résultant de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

La loi met en place une aide à la mobilité pour inciter les locataires en situation de sous-occupation ou occupant un logement adapté au handicap à accepter la proposition de relogement qui leur est faite par le bailleur. Un décret n°2009-1141 du 22 septembre 2009 précise les modalités de cette aide.

■ Démolition et relogement

En cas de démolition de l'immeuble, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux (cf. article L 353-15 et L 443-6 nouveaux du CCH). Cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement répondant aux conditions législatives a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

■ Fibre optique dans le parc HLM

La loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 4 août 2008 s'articulait autour de quatre axes :

- le pré équipement des ensembles neufs (modification de l'article L 111-5-1 du CCH),
- l'instauration d'une faculté d'accès à la fibre (modification de l'article 1^{er} de la loi n°66-457 du 2 juillet 1966 portant sur le droit à l'antenne),

- le principe d'une mutualisation entre opérateurs des réseaux en fibre optique déployée dans les immeubles (nouvel article L 34-8-3 du Code des postes et télécommunications électroniques),
- un encadrement conventionnel obligatoire de la relation entre les propriétaires – bailleurs et les opérateurs (nouvel article L 33-6 du Code des postes et télécommunications électroniques).

Trois décrets d'application datés du 15 janvier 2009 ont été publiés le 16 janvier 2009.

Les immeubles collectifs neufs doivent être équipés de lignes de communication électroniques à très haut débit en fibre optique jusqu'à chaque logement. Cette obligation s'impose à tous les immeubles de plus de 25 logements, pour les permis délivrés à partir du 1^{er} janvier 2010, et à tous les immeubles collectifs de 25 logements ou moins, pour les permis délivrés à partir du 1^{er} janvier 2011 (Décret n° 2009-52).

Le droit à la fibre affirmé dans la loi du 2 juillet 1966, relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, permet au locataire de demander son raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

Le propriétaire ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à cette demande, comme par exemple la préexistence de lignes de communications électroniques en fibre optique permettant de répondre aux besoins spécifiques du demandeur. Le décret n° 2009-53 précise les conditions de validité d'une demande émanant du locataire et celles de la réponse du propriétaire. Le juge d'instance est souverain pour apprécier ces conditions.

Enfin le décret n°2009-54 précise le contenu des conventions passées entre l'opérateur qui installe la fibre optique dans les immeubles et le propriétaire : installation, gestion, entretien et remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finaux.

■ Prévention des expulsions

La loi Boutin a renforcé le dispositif de prévention des expulsions en rendant obligatoire la création d'une commission départementale de coordination des actions de prévention et en prévoyant que, la saisine par le préfet des organismes d'aides au logement, du FSL ou des services sociaux avant l'audience prévue pour la résiliation du bail, donne lieu à établissement d'une enquête financière et sociale à laquelle locataire et bailleur sont associés.

■ Sous-location

La loi Boutin (article 61, I, 7°) étend les possibilités des organismes d'HLM de location en vue de sous-location.

Par ailleurs, les locataires HLM peuvent dorénavant sous-louer une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans. Le coût de la sous-location est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

En cas de sous-location (ou de location) meublée, un arrêté du 7 décembre 2009 fixe le prix mensuel de location des meubles. Les valeurs maximales indiquées sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année, sur la base de l'IRL.

10) LOI HOGUET

L'article 122 de la loi Boutin oblige les personnes exerçant des activités immobilières régies par la loi Hoguet et ayant des liens juridiques ou capitalistiques avec des banques ou des établissements de crédit à en informer leurs clients (voir art 4-1 de la loi Hoguet du 21 janvier 1970 modifiée).

Le décret du 22 juin 2009 élargit et adapte aux ressortissants européens les conditions de diplômes à produire pour justifier l'aptitude professionnelle et l'obtention de la carte.

11) MARCHES PUBLICS

Possibilité de recours à la procédure de conception - réalisation pour la construction sociale :

L'article 110 de la loi Boutin ajoute une procédure dérogatoire aux règles posées par la loi n° 92-70 4 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi « MOP »). Il est ainsi précisé que les organismes d'HLM « peuvent conclure (...) des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux » pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat.

Cette disposition figurait à l'article 34 de la directive européenne n° 2004/18/CE, non transposée jusqu'alors dans le droit national. Bien que limitée dans le temps (jusqu'au 31 décembre 2013), elle devrait permettre aux organismes d'HLM de gagner en efficacité dans le montage d'un certain nombre d'opérations de logements locatifs aidés par l'Etat en réduisant les délais.

12) PEEC¹ (1% LOGEMENT ou ACTION LOGEMENT)

L'article 8 de la loi Boutin, en réécrivant totalement les articles L 313-1 à L 313-36 du CCH, modifie et rénove en profondeur la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

■ Réforme de la gouvernance du 1% logement

Redéfinition du rôle de l'UESL (article L 313-20 du code de la construction et de l'habitation) :

L'Union d'Economie Sociale du logement (UESL) demeure l'organe central du 1% logement, même si le mode de gestion conventionnel a été supprimé : les conventions Etat / UESL ont pris fin avec la publication du décret n°2009-746 du 22 juin 2006.

Elle a pour mission notamment d'assurer la « mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la PEEC, par les associés collecteurs ou par elle ».

Désormais l'UESL doit également mobiliser l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en place de la loi DALO, puisqu'un quart des attributions de logements pour lesquels les CIL disposent de

¹ Participation des employeurs à l'effort de construction

droits de réservation doit être réservé aux salariés ou demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et à loger d'urgence par les commissions de médiation. L'UESL continue à élaborer des recommandations qui s'imposent à ces derniers.

Le contrôle de l'Etat est renforcé : trois commissaires du gouvernement, bénéficiant d'un droit de veto sur certains sujets, sont présents auprès de l'UESL (article L 313-23 CCH).

Mission de contrôle de L'ANPEEC (article L 313-7 CCH) :

Le rôle de l'Agence Nationale de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) est recentré sur les missions d'évaluation et de contrôle de l'ensemble des acteurs du 1% logement, à l'exception des HLM et des SEM. Sa gouvernance relève désormais principalement de l'Etat.

■ Les emplois des fonds du 1% logement et la répartition des ressources

Les catégories d'emplois et leur nature sont désormais définis par voie législative et réglementaire (articles L 313-3 et R 313-19-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

A partir du 30 juin 2011, le gouvernement engagera une concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales, membres de l'UESL.

Ainsi seront établies pour trois ans :

- un document de programmation élaboré par les ministres chargés du logement et du budget fixant la répartition des ressources entre les différentes catégories d'emplois,
- les enveloppes minimales et maximales annuelles pour chaque emploi ou catégorie d'emploi, fixées par décret. Le décret n°2009-747 du 22 juin 2009 fixe ces enveloppes pour les années 2009 à 2011.

13) PRELEVEMENT SUR LES HLM

Annulé par le Conseil Constitutionnel le 18 mars 2009 alors qu'il figurait dans la loi Boutin, le prélèvement sur les organismes HLM insuffisamment actifs en locatif a été finalement voté dans la loi de finances rectificative pour 2009 du 20 avril 2009 et précisé par un décret du 30 décembre.

A partir du 1 janvier 2010, les organismes HLM et les SEM de logements sociaux, dotés d'un parc locatif, doivent verser à la CGLLS chaque année un prélèvement sur leur potentiel financier lorsque leurs investissements annuels moyens au cours des deux derniers exercices sont restés inférieurs à 50% de leur potentiel financier annuel moyen.

Ce prélèvement va alimenter un fonds à la CGLLS destiné à attribuer aux organismes HLM et aux SEM des concours financiers pour réaliser des opérations de construction et d'amélioration de logements locatifs sociaux.

14) SANS ABRI

La loi Boutin dans son volet « lutte contre l'exclusion » organise l'inclusion des plans d'accueil et d'hébergement d'urgence dans les PDALPD, la définition des capacités d'accueil et une mobilisation importante des places vacantes d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion (les organismes d'accueil doivent informer le préfet des vacances en tant réel) afin que toute personne sans abri, en détresse médicale, psychique et morale ait accès à un dispositif d'hébergement d'urgence lui donnant la possibilité de bénéficier des prestations dont elle a besoin (gîte, couvert, évaluation médicale, psychique et sociale, orientation vers une structure d'accueil).

Les mesures relatives au dispositif d'accueil, d'hébergement d'urgence et de l'insertion des personnes sans domicile ont été précisées dans une circulaire du 28 mai 2009.

15) SECURITE ET DISPOSITIF DE VIDEOSURVEILLANCE

Les dispositions relatives à l'implantation des dispositifs de vidéosurveillance ont été modifiées (cf. décret 2009-86 du 22 janvier 2009). La demande d'autorisation préalable à l'installation du système doit notamment comporter un justificatif de la conformité de celui-ci aux normes techniques.

Le titulaire de l'autorisation est tenu d'informer préalablement l'autorité préfectorale de la date de mise en service des caméras de vidéosurveillance.

Le silence gardé par l'autorité préfectorale pendant plus de quatre mois sur une demande d'autorisation vaut décision de rejet.

Une importante circulaire datée du 12 mars 2009 expose l'ensemble des règles régissant le déploiement des dispositifs de vidéoprotection.

16) VENTE

■ Vente à la découpe : exception HLM

Les dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, et obligeant l'acquéreur d'un immeuble d'habitation de plus de dix logements à proroger les baux d'habitation en cours pour une durée de six ans ne sont pas applicables aux cessions consenties à un organisme HLM (cf art 63 de la loi Boutin complétant l'article 10 II de la loi du 31 décembre 1975).

■ Vente HLM

- L'article 12 de la loi Boutin clarifie les dispositions de l'article L443-12-1 du CCH et simplifie les modalités de mise en œuvre de la clause anti-spéculative en cas de revente d'un logement HLM ayant fait l'objet d'une décote :

L'acquéreur personne physique qui revend, dans les cinq ans, le logement qu'il a acquis à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaines, est tenu de verser à l'organisme HLM vendeur la différence entre le prix de vente et le prix de l'acquisition.

Toutefois, cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par France Domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

- L'article 14 de la loi impose de nouvelles obligations à l'organisme d'HLM, dans le cadre de la vente HLM (article L 443-7 du CCH).

Il doit fournir, préalablement à la vente, certaines informations aux locataires acquéreurs :

- la liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, et une évaluation du montant global de ces travaux, ainsi que le montant de la quote-part imputable à l'acquéreur
- dans les copropriétés issues de la vente HLM, la liste des travaux susvisés fait l'objet d'une présentation annuelle par le syndic, devant l'assemblée générale des copropriétaires
- lorsqu'ils sont votés, les travaux donnent lieu à la constitution d'avances selon des modalités définies par l'assemblée générale. Comme le souhaitait l'USH, les organismes HLM sont dispensés de cette obligation (article L443-7-1 du CCH).

■ Vendeurs immobiliers personnes physiques

L'article 116 de la loi Boutin créant les articles L 290-1 et L 290-2 du CCH protège les vendeurs personnes physiques qui concluent des promesses de vente immobilière de longue durée :

- toute promesse de vente d'un bien ou d'un droit réel immobilier, dont la durée est supérieure à dix-huit mois, est nulle, si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsque le promettant est une personne physique,
- cette promesse doit faire l'objet, à peine de nullité également, d'une indemnité d'immobilisation au moins égale à 5% du prix, versée par le bénéficiaire ou en donner caution entre les mains d'un notaire.

Ces dispositions sont applicables à toute promesse de vente consentie dans ces conditions à compter du 1^{er} juillet 2009.