

Décret n° 2011-176 du 15 Février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable

Décret n° 2011-176 du 15 février 2011 JORF n°0039 du 16 février 2011

NOR: DEVL1024231D

Publics concernés : les bailleurs HLM, les sociétés d'économie mixte (SEM), les demandeurs de logements sociaux et les bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO).

Objet : améliorer les procédures d'attribution des logements sociaux et le relogement des personnes reconnues prioritaires et à loger en urgence au titre du DALO.

Entrée en vigueur : immédiate, avec une période transitoire jusqu'au 1er octobre 2011, pour permettre la signature entre le préfet et les bailleurs sociaux des conventions de réservation de l'Etat, ou la mise en conformité des conventions et des arrêtés préfectoraux existants. Au-delà du 1er octobre 2011, en l'absence de convention de réservation signée ou mise en conformité, les modalités de mise en œuvre du contingent préfectoral seront fixées par un arrêté du préfet.

Notice : le décret renforce la transparence de la procédure d'attribution des logements sociaux en reconnaissant la pratique des attributions conditionnelles qui permet à une commission d'attribution d'un bailleur social de définir plusieurs attributaires et de les classer par ordre de priorité et en renvoyant à un arrêté la définition de la méthode de calcul du « taux d'effort ».

Le décret améliore les conditions d'utilisation par le préfet du « contingent préfectoral » par la mention des différentes formules possibles de gestion des contingents de logements sociaux réservés et le caractère obligatoire de la signature d'une convention de réservation. Il renvoie à un arrêté la définition du contenu minimum obligatoire des conventions de réservation de l'Etat, précise les sanctions en cas de non-respect des conventions ou d'absence de déclaration des mises en service et des vacances et prévoit l'information des préfets sur la répartition entre contingents.

En matière de DALO, le décret précise la notion de « logement adapté aux besoins et aux capacités » des bénéficiaires du DALO, la date à laquelle le préfet et le bailleur apprécie la situation des personnes pour les propositions de logement et renforce l'information des demandeurs sur les conséquences du refus d'une proposition de logement ou d'hébergement au titre du DALO.

Références : le code de la construction et de l'habitation et le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007, modifiés par le présent décret, peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de ces modifications, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment l'article 4 ;

Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

L'article R.* 441-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La commission d'attribution peut attribuer le logement en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui. »

Article 2

Après l'article R.* 441-3 du code de la construction et de l'habitation est inséré l'article suivant :

« Art. R.* 441-3-1. - Lorsque la commission d'attribution utilise, parmi les informations dont elle dispose pour proposer un logement adapté au demandeur selon les critères fixés aux articles L. 441 et L. 441-1, le taux d'effort des personnes qui vivront au foyer, ce taux est calculé selon la méthode définie par arrêté du ministre chargé du logement. »

Article 3

L'article R.* 441-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R.* 441-5. - Les bénéficiaires des réservations de logements prévues aux cinquième, sixième et septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les organismes collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé.

« Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules. Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

« Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires mentionnées à l'article L. 441-1 ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique.

« Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

« Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes d'habitations à loyer modéré en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie.

« Une convention obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Toute convention de réservation de logement signée en application du présent alinéa est communiquée sans délai au préfet du département de l'implantation des logements réservés.

« La convention relative aux réservations dont bénéficie l'Etat définit en outre la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention en tenant compte de l'option retenue par le représentant de l'Etat en application du deuxième alinéa. En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le représentant de l'Etat dans le département règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat.

« L'absence de déclaration au représentant de l'Etat de la mise en service ou de la vacance de tout logement en méconnaissance de la convention de réservation ou de l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions prévues à l'article L. 451-2-1, deuxième alinéa. »

Article 4

Le dernier alinéa du II de l'article R.* 441-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. »

Article 5

L'article R.* 441-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, après les mots : « des collectivités territoriales », sont insérés les mots : « , des organismes collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction » ;

b) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« — le nombre de logements mis en service, le nombre de logements remis en location dans l'année et le nombre de logements restés vacants plus de trois mois pendant l'année, en

distinguant les logements non réservés et les logements réservés et, pour ces derniers, en faisant apparaître leur répartition par réservataire ; » ;

c) Au sixième alinéa, après les mots : « de ces objectifs », sont ajoutés les mots : « en distinguant les attributions de logements non réservés et de logements réservés et, pour ces derniers, en les répartissant par réservataire ; » ;

d) L'alinéa suivant est ajouté après le septième alinéa :

« — le nombre total des attributions prononcées dans l'année au profit de personnes déjà logées dans le parc du bailleur et, parmi celles-ci, celles qui ont été proposées puis refusées par le demandeur. »

Article 6

Le treizième alinéa de l'article R.* 441-13 du code de la construction et de l'habitation est rédigé comme suit :

« Les membres de la commission et leurs suppléants sont nommés par arrêté du préfet pour une durée de trois ans, renouvelable une seule fois. Les membres titulaires ou suppléants démissionnaires ou décédés sont remplacés par de nouveaux membres nommés, selon les mêmes modalités, pour la durée du mandat restant à courir. »

Article 7

La section 2 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complétée par trois articles R.* 441-16-2 à R.* 441-16-4 ainsi rédigés :

« Art. R.* 441-16-2. - La commission de médiation, lorsqu'elle détermine en application du II de l'article L. 441-2-3 les caractéristiques du logement devant être attribué en urgence à toute personne reconnue prioritaire, puis le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel ce logement doit être situé et fixe le délai dans lequel le bailleur auquel le demandeur a été désigné est tenu de le loger dans un logement tenant compte de ses besoins et capacités, apprécie ces derniers en fonction de la taille et de la composition du foyer au sens de l'article L. 442-12, de l'état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer, de la localisation des lieux de travail ou d'activité et de la disponibilité des moyens de transport, de la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes. Ils peuvent également tenir compte de tout autre élément pertinent propre à la situation personnelle du demandeur ou des personnes composant le foyer.

« Le demandeur est tenu d'informer le préfet de département destinataire de la décision de la commission de médiation de tout changement de l'adresse à laquelle le courrier doit lui être adressé, ainsi que de tout changement dans la taille ou la composition du ménage.

« Le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel le logement à attribuer doit être situé, et le bailleur, lorsqu'il propose une offre de logement tenant compte des besoins et capacités du demandeur, apprécie ces derniers à la date à laquelle ils lui proposent un logement, en prenant en considération les changements dans la taille ou la composition du foyer portés à leur connaissance ou survenus postérieurement à la décision de la commission.

« Art. R.* 441-16-3. - Le bailleur auquel le demandeur est désigné informe ce dernier ainsi que, le cas échéant, la personne assurant l'assistance prévue au troisième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, dans la proposition de logement qu'il lui adresse, que cette offre lui est faite au titre du droit au logement opposable et attire son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite.

« Art. R.* 441-16-4. - La commission de coordination mentionnée à l'article L. 441-1-1 examine les dossiers des demandeurs déclarés prioritaires par la commission de médiation pour l'attribution en urgence d'un logement en application de l'article L. 441-2-3 lorsque ces personnes relèvent également d'un accord collectif intercommunal. »

Article 8

L'article R.* 441-18 est complété par l'alinéa suivant :

« Le préfet informe la personne devant se voir proposer un accueil que la proposition d'hébergement lui est faite au titre du droit à l'hébergement opposable qui lui a été reconnu par la commission et attire son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une proposition d'accueil non manifestement inadaptée à sa situation particulière elle risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission en application de laquelle la proposition lui est faite. »

Article 9

A l'article R.* 441-18-2 du code de la construction et de l'habitation, la phrase suivante est insérée après la première phrase :

« Elle l'informe qu'au titre de cette décision il recevra une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités ou une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qu'en cas de refus de cette offre ou de cette proposition il risque de perdre le bénéfice de la décision en application de laquelle l'offre ou la proposition non manifestement inadaptée à sa situation particulière lui est faite. »

Article 10

Au a de l'article 12 du décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, sont ajoutés après les mots : « en urgence d'un logement » les mots : « ainsi qu'un rôle de proposition d'un logement adapté au profit de ces derniers demandeurs ».

Article 11

Si des conventions de réservation prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 441-5 entre le représentant de l'Etat et des bailleurs sociaux n'ont pas été signées et si un arrêté préfectoral n'a pas déjà été pris à défaut de convention, elles sont conclues avant le 1er octobre 2011. Les conventions en vigueur et les arrêtés préfectoraux déjà pris sont mis en conformité avec les dispositions du présent décret avant cette même date.

Article 12

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 15 février 2011.

François Fillon

Par le Premier ministre :

La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
Nathalie Kosciusko-Morizet
Le secrétaire d'Etat
auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,
Benoist Apparou