

**La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a été publiée au journal officiel du 27 mars 2009**

Un peu plus de deux ans et demi après la loi portant engagement national pour le logement la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion est publiée.

Si les mots ont un sens, on pourrait en déduire que l'engagement de la nation doit aujourd'hui être relayé ou complété par la mobilisation d'un certain nombre d'acteurs, indispensables pour pouvoir agir avec des chances de succès non seulement en matière de logement mais aussi en matière de lutte contre l'exclusion.

Depuis l'année 2000, pas moins de huit lois ont tenté de faciliter le développement de la construction de logements, privés et sociaux, sur tout le territoire et l'accès et le maintien dans le logement des ménages :

- loi n° 2008-1208 du 13 décembre 2008 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) qui a imposé aux communes des grandes agglomérations d'avoir 20% de logements locatifs sociaux au nom de la solidarité entre les territoires ;
- loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine qui a défini un programme de rénovation urbaine pour certains quartiers en difficulté et créé l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) ;
- loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales qui a ouvert à certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) la possibilité de signer avec l'Etat des conventions de délégation des aides à la pierre, modifiant ainsi le paysage administratif en renforçant le poids de ces intercommunalités dans le domaine du logement ;
- loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale qui a facilité l'utilisation des terrains de l'Etat pour la construction de logements sociaux ;
- loi n° 2004-1484 de finances pour 2005 du 30 décembre 1984 qui a modifié le prêt à taux zéro (PTZ) pour faciliter l'accès à la propriété de nouveaux ménages primo-accédants ;
- loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, qui a facilité la mise à disposition de terrains pour la construction de logements sociaux par des exonérations de plus-values ;
- loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), qui a facilité la mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements, soutenu les communes bâtisseuses et renforcé les outils de la mixité sociale ;
- loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO)

La publication, aujourd'hui, d'une nouvelle loi axée sur le logement montre que ce dernier reste toujours une grande cause nationale, qui nécessite des mesures ambitieuses, afin de répondre, à la fois, à une crise territorialisée du logement et de l'hébergement et à une crise de la construction et du bâtiment.

Ambitieuse par son titre qui prend un relief particulièrement important en cette période de crise économique et financière, la loi se fixe six objectifs :

- mobiliser les acteurs : HLM et PEEC (1%) principalement,
- améliorer le fonctionnement des copropriétés,
- créer un programme national de requalification des quartiers anciens,

- prendre des mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements,
- accroître la mobilité dans le parc de logements,
- lutter contre l'exclusion et faciliter l'hébergement et l'accès au logement.

Votée après déclaration d'urgence et le dépôt de très nombreux amendements (plus d'un millier), la loi a fait l'objet de recours devant le Conseil Constitutionnel sur des articles concernant presque exclusivement les organismes HLM : création du prélèvement sur les ressources des organismes HLM, rupture du bail pour certains locataires HLM, plafonnement du montant total de la quittance du locataire HLM, application aux contrats en cours de la baisse des plafonds de ressources pris en compte pour le calcul du SLS et disposition sur la composition du conseil d'administration de l'OPIEVOY.

Dans sa décision du 18 mars 2009 que l'on trouvera en annexe, le Conseil Constitutionnel a déclaré contraires à la Constitution le prélèvement sur les organismes HLM, l'exclusion de certains locataires HLM ou SEM de la perte du droit au maintien dans les lieux pour fort dépassement des plafonds de ressources, ainsi que l'obligation pour l'occupant d'un logement d'installer un détecteur de fumée et la disposition visant le conseil d'administration de l'OPIEVOY.

La clause du projet de loi avec laquelle l'USH était en profond désaccord, à savoir la remise en cause de l'article 55 de la loi SRU (L 302-5 du CCH) pour y intégrer l'accession sociale à la propriété avait été supprimée par le Sénat. Cette suppression a été maintenue par l'Assemblée Nationale et lors du vote définitif de la loi.

Aujourd'hui publiée, la loi comporte 124 articles, répartis en six chapitres, dont une part importante concerne les organismes HLM ou leurs partenaires et prévoit plus de 80 décrets d'application.

Ce texte ambitionne de libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement par des dispositions très diverses puisqu'elles touchent, notamment, à l'urbanisme, à la fiscalité, à l'accession à la propriété, au logement comme à l'hébergement, à la gestion du parc privé dégradé ou en copropriété comme à celle du parc social, à la gouvernance et aux compétences de certains acteurs...

Pour en faciliter la lecture par les organismes HLM, l'Union sociale pour l'habitat met à leur disposition ce supplément à Actualités habitat. Il propose un commentaire juridique et fiscal du texte législatif en suivant l'ordre des articles de loi auxquels a été ajouté un titre et en insistant sur les dispositions qui visent directement les organismes HLM : - convention d'utilité sociale (CUS), prélèvement, fiscalité de l'accession à la propriété, compétences et, surtout, mobilité - ou peuvent avoir des conséquences pour eux.

On trouvera à la fin du document le texte de la loi, celui de la décision du Conseil Constitutionnel, un index des principaux thèmes abordés dans la loi avec la référence des articles où ces thèmes sont traités, ce qui permet au lecteur d'aller directement aux dispositions qui l'intéressent particulièrement, ainsi qu'un glossaire des acronymes utilisés dans le commentaire. Ce commentaire et la loi peuvent, également, être consultés sur l'espace professionnel « Droit et fiscalité » de l'USH : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS**

*La loi cherche à mobiliser, parfois de façon contraignante, certains acteurs, reconnaissant ainsi l'importance de leur rôle en matière de logement à côté de celui de l'Etat et des collectivités territoriales : organismes HLM, 1% logement, organismes intervenant en faveur du logement des personnes défavorisées, Agence nationale de l'habitat, Agence pour la rénovation urbaine.*

### **Article 1 : Convention d'utilité sociale (CUS)**

#### **La convention d'utilité sociale devient obligatoire.**

Chaque organisme doit conclure une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010 et doit pour cela, déposer un dossier auprès du représentant de l'Etat du département de son siège avant le 30 juin 2010 sous peine de sanctions (retrait de compétences, pénalité financière forte).

#### **Les nouveaux signataires de la convention d'utilité sociale**

La convention d'utilité sociale est signée par l'Etat et l'organisme d'Hlm pour une durée de 6 ans renouvelable

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 seront définies par décret en Conseil d'Etat.

La signature des CUS par ces collectivités et EPCI devient obligatoire pour ceux auxquels l'organisme est rattaché et reste optionnelle pour les autres.

#### **La convention d'utilité sociale modifie le régime dérogatoire du SLS**

Le conventionnement global permettait de déroger aux règles du SLS en restant conforme aux orientations du PLH en la matière. La convention d'utilité sociale devra respecter en outre sur les zones de marché tendu des conditions de modulation du SLS qui seront définies par décret en Conseil d'Etat.

#### **L'application de la convention d'utilité sociale aux nouveaux programmes est prévue dans des délais plus courts**

Les opérations nouvelles (neuves ou acquises) conventionnées APL de manière classique depuis le 1er janvier 2005 intègrent le cahier des charges de la convention d'utilité sociale au terme d'une période de 6 ans (au lieu de 12 ans) après la signature de la convention APL

#### **Le choix des indicateurs de performance**

Des indicateurs seront précisés par décret en Conseil d'Etat. Ils 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

Lorsque les objectifs contractuels ne sont pas atteints, une procédure contradictoire permet de remédier à la situation. Ce n'est que dans le cas où le manquement constaté résulte de la seule responsabilité de l'organisme qu'une sanction sous forme de pénalité plafonnée à 100 €/logement au bénéfice de la CGLLS peut être prononcée.

#### **Des précisions sur les loyers**

Pendant la durée de la première convention, la remise en ordre des loyers n'est pas obligatoire.

Une expérimentation des loyers en fonction des ressources est possible à titre expérimental

**Le plan stratégique de patrimoine** est désormais défini dans la loi (L 411-9)

**Abattement de 30% sur la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements HLM situés en zones urbaines sensibles.**

Le projet de loi initial conditionnait le maintien de cet abattement, à partir de 2010, à la signature d'une « convention d'utilité sociale » avant le 31 décembre 2009. Sur proposition de l'USH, ce délai a été repoussé d'un an. Pour bénéficier de l'abattement en 2010, les organismes ne seront donc pas tenus de signer une CUS en 2009 mais uniquement de « conclure ou renouveler » une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc avant le 31 décembre 2009. En revanche, la poursuite de cet abattement de 2011 à 2013 sera subordonnée à la signature d'une CUS avant fin 2010.

**Article 2 : Agréments**

Pour tenir compte des contraintes du droit communautaire, notamment de la directive « Services », trois agréments sont définis par la loi pour les organismes agissant en faveur du logement des défavorisés: - maîtrise d'ouvrage - ingénierie sociale, financière et technique - intermédiation locative et gestion locative sociale. Les organismes ayant l'agrément maîtrise d'ouvrage cotiseront à la CGLLS et bénéficieront de ses concours, ainsi que leur regroupement.

**Article 3 : CAL (Commission d'attribution des logements)**

Le représentant du préfet dans les commissions d'attribution des organismes HLM qui souhaite assister à la réunion de la CAL n'est plus tenu d'être membre du corps préfectoral.

**Article 4 : Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM insuffisamment actifs (article déclaré contraire à la Constitution ; le Gouvernement a immédiatement repris cette disposition en déposant un amendement au projet de loi de finances rectificative pour 2009 qui tient compte des remarques du Conseil Constitutionnel)**

**Article 5 et 7 : ANRU**

La CGLLS verse à l'ANRU un concours exceptionnel de 3 millions € pour l'année 2007 et, chaque année, un concours financier de 30 millions € de 2008 jusqu'à l'extinction du PNRU. Les moyens financiers du PNRU sont fixés à 12 milliards d'euros pour 2004/2013, affectés à l'ANRU par les contributions versées, notamment, par l'Etat et l'UESL.

L'Etat met en place des crédits à hauteur de 350 millions d'€ ce qui paraît très en dessous des besoins tels que les évalue l'USH pour terminer les projets déjà retenus.

**Article 6 : Exonération de 25 ans de TFPB**

Cet article prolonge jusqu'en 2014 l'exonération de 25 ans de TFPB en faveur des logements locatifs sociaux financés au moyen d'un prêt aidé. Il s'agit d'une disposition importante, que l'USH a largement soutenue, puisqu'on rappelle qu'à l'origine il était prévu qu'à compter de 2010 (fin du plan de cohésion sociale) cette durée d'exonération soit ramenée à 15 ans.

## **Article 8 : P.E.E.C. (1% logement)**

### **Une modification importante de la gouvernance**

L'article 8 de la loi met en œuvre la modernisation et la rénovation de la P.E.E.C. et modifie considérablement sa gouvernance pour réorienter les ressources de la P.E.E.C. vers les politiques prioritaires dans le domaine du logement (rénovation urbaine, DALO, requalification des quartiers et soutien à l'amélioration du parc privé, notamment).

Les rôles respectifs de l'Etat et des partenaires sociaux sont modifiés. La répartition des ressources issues de la collecte de la P.E.E.C. entre les catégories d'emplois résultera d'une programmation sur 3 ans faite par les ministres du logement et du budget après concertation avec les partenaires sociaux. Toutes les conventions Etat/UESL passées avant la publication de la loi prennent fin à dater de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu ou, au plus tard le 30 juin 2009.

Le rôle de l'agence nationale de participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC), EPIC, 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 et sa gouvernance relève désormais principalement de l'Etat.

L'UESL est administrée par un conseil de surveillance et un directoire et ses statuts sont approuvés par décret. Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès d'elle et peuvent demander l'inscription de points à l'ordre du jour et opposer leur veto conjointement à certaines délibérations.

L'organe central du 1% logement, l'Union d'économie sociale du logement (UESL), est responsable de la mise en œuvre des emplois de la P.E.E.C. et dispose des capacités de recommandations permettant l'application des orientations du gouvernement et l'amélioration de l'efficacité de la gestion des organismes collecteurs.

### **Une redéfinition des emplois de la PEEC**

L'article L.313-3 du CCH redéfinit les catégories d'emplois de la P.E.E.C. et renvoie à un décret en Conseil d'Etat la fixation de la nature des emplois et des règles générales d'utilisation. La garantie de loyers et charges apportées aux bailleurs sociaux contre les risques d'impayés ne figure pas textuellement dans les emplois ordinaires de la PEEC, contrairement à ce que souhaitait l'USH mais cette possibilité est considérée comme satisfaite par la disposition permettant l'aide aux personnes physiques pour leurs projets d'accès ou de maintien dans le logement locatif. Enfin, la PEEC assure la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, ce qui, à terme, peut créer un risque quant à la pérennité du financement de ces deux programmes.

L'activité dite « 1/9° » (interventions en faveur du logement des populations les plus défavorisées) de l'ANPEEC est transférée à l'UESL.

### **Une obligation de réservation de logements à certains publics du DALO**

Les missions de l'UESL sont étendues à la mobilisation des CIL et des CCI en faveur du DALO. L'article L.313-26-2 du CCH prévoit qu'un quart des attributions dans chaque

programme dans lesquels les collecteurs associés de l'UESL disposent de contrat de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement, désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué dans le cadre du droit opposable au logement (article L.441-2-3 du CCH).

L'UESL dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs :

- Le fonds d'intervention contribue à la bonne exécution par l'UESL des politiques nationales et locales d'emploi de la P.E.E.C.
- Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L.313-3 du CCH. Il s'agit des fonds 1/9<sup>e</sup>.
- Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées des organismes d'assurances intervenant dans le cadre de la garantie des risques locatifs (GRL) selon un cahier des charges fixé par un décret en Conseil d'Etat. Il peut aussi verser des garanties de loyers et charges aux bailleurs HLM et SEM qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre les risques de loyers impayés (GRL). Ceci devrait permettre le maintien d'un LOCAPASS rénové, comme le souhaitait l'USH.

Les textes relatifs à l'APAGL et à l'association Foncière Logement sont codifiés dans le code de la construction et de l'habitation (L 313-33 et suivants). Un quart des attributions réparties/programme de logements de la FL et de ses filiales est désormais réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et à loger d'urgence par les commissions de médiation du DALO.

### **Articles 9 et 10 : Agence nationale de l'habitat (ANAH)**

L'ANAH voit son rôle étendu à l'amélioration des structures d'hébergement, aux RHI et aux opérations de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé et se substitue à l'Etat dans les droits et obligations résultant des contrats qu'il a passés pour l'hébergement et la lutte contre l'habitat indigne, renforçant ainsi son rôle d'opérateur de l'habitat privé.

Sa gouvernance est modifiée en faisant entrer au CA des parlementaires et des représentants des associations d'élus et de l'UESL, en affaiblissant le poids des propriétaires, locataires et professionnels de l'immobilier et en prévoyant la nomination par arrêtés Logement/Finances des membres du CA.

Ses recettes sont étendues à la PEEC et à des prestations de services rendues aux tiers.

L'ANAH peut communiquer au fisc tous les renseignements recueillis dans le cadre de sa mission.

### **Article 12 : Vente HLM**

Les dispositions de l'article L.443-12 sont modifiées dans le sens d'une meilleure clarté du texte :

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 le service des Domaines, est tenu de verser à l'organisme HLM vendeur la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

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

### **Article 13 : Accords collectifs bailleurs-locataires**

Le texte, qui résulte d'une négociation avec les associations de locataires, remanie les modalités de conclusion des accords collectifs prévus à l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, s'agissant notamment des conditions de représentativité des associations ayant qualité pour conclure de tels accords .

Les règles de conclusion des accords proposés directement aux locataires sont également modifiées, et le délai d'approbation qui leur est imparti pour répondre, allongé. Enfin, une nouvelle procédure avec une règle de majorité simplifiée est possible en cas d'échec.

Il est utilement précisé qu'il n'est attribué qu'une seule voix par logement.

## **II - DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION**

### **DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES**

*Afin de prévenir la dégradation future des copropriétés et de remédier à la détérioration de leur situation financière, la loi prévoit 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.*

### **Article 14 : Obligations de l'organisme HLM vendeur en vente HLM**

La liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre et que l'organisme HLM vendeur doit, en tant que de besoin, fournir à l'acquéreur personne physique est accompagnée, désormais, d'une évaluation du montant global de ces travaux et 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. Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat (cf articles L.443-7 et L.443-7-1 nouveau du CCH).

### **Article 15 : Ascenseurs**

Les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises pour répondre aux exigences de sécurité et installer les dispositifs de sécurité sur les ascenseurs sont allongés: ils ne peuvent,

désormais, excéder dix-huit ans à compter de la publication de la loi du 2 juillet 2003 (soit le 3 juillet 2021), contre quinze ans dans l'ancienne rédaction (2018).

### **Article 16 : Mise à disposition du syndicat de copropriétaires du personnel de l'organisme HLM vendeur, en vente HLM**

L'organisme HLM qui détient au moins un logement dans une copropriété issue de la vente HLM peut mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets et d'entretien courant (article L.443-15 du CCH modifié).

Cette disposition a été adoptée à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat.

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 l'euro, déclaration spécifique, etc.)

### **Article 17 : Honoraires spécifiques du syndic pour travaux**

Les travaux hors budget, visés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'ils sont votés par l'Assemblée générale, en application des articles 24,25,26,26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ils sont votés lors de la même AG que les travaux concernés et à la même majorité.

### **Article 18 : Obligation du syndic**

En cas de changement de syndic, si l'ancien syndic a confié tout ou partie des archives du syndicat à un prestataire spécialisé, il est tenu dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, de communiquer à ce dernier les coordonnées du nouveau syndic.

### **Article 19 : Création d'une nouvelle procédure d'alerte préventive des copropriétés en difficulté financière**

Cette nouvelle procédure permet de demander au président du Tribunal de Grande Instance la nomination d'un mandataire « ad hoc », afin d'éviter que ne se pérennisent les copropriétés en difficulté financière (cf articles 29-1A et 29-1B nouveaux).

⇒ Si à la clôture des comptes les impayés atteignent 25% des sommes exigibles, le syndic saisit le président du TGI d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, après information du conseil syndical.

La saisine peut être effectuée, en référé, par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat, à défaut d'action du syndic dans un délai d'un mois. La même demande peut également être formée par un créancier si des factures d'eau, d'énergie ou de travaux, votés par l'Assemblée Générale et exécutés, restent impayés depuis six mois.

Le préfet, le maire de la commune d'implantation de l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

⇒ Le président du TGI saisi dans les conditions susvisées peut désigner un mandataire « ad hoc » dont il détermine la mission.

Dans le délai de trois mois, renouvelable une fois par décision du président du TGI, le mandataire adresse à ce dernier un rapport sur l'analyse de la situation financière de l'immeuble.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale les projets de résolution nécessaire à la mise en œuvre de ce rapport.

Par ailleurs, la procédure relative à la désignation d'un administrateur provisoire, prévue à l'article 29-1 de la loi, est modifiée :

- la mission de celui-ci ne peut être inférieure à douze mois,
- si aucun rapport n'a été rendu au cours de l'année précédente par un mandataire ad hoc, l'administrateur rend au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission un rapport intermédiaire présentant les solutions à adopter pour redresser la situation financière du syndicat.

### **Article 20 : Droit de priorité des copropriétaires sur la vente de lots à usage de stationnement**

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a imposé la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires lors de la vente de lots à usage de stationnement.

Le vendeur doit préalablement à la vente informer le syndic de son intention , en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise par le syndic à chaque copropriétaire ; elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

### **Article 21 : Information sur le ravalement en copropriété**

Lorsqu'un immeuble en copropriété fait l'objet d'un arrêté municipal prescrivant des travaux de ravalement, la notification est faite au syndic, qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec AR.

### **Article 22 : Adaptation du règlement de copropriété**

Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement sont adoptées à la majorité de l'article 24.

### **Article 23 : Etat de carence des immeubles en plan de sauvegarde**

Les conditions d'application des mesures de sauvegarde dont peuvent faire l'objet les immeubles collectifs d'habitation, à l'initiative du maire (cf articles L.615-6 et L.615-7 du CCH) sont modifiées.

L'expropriation des immeubles pour lesquels l'état de carence a été déclaré peut être poursuivie, notamment, au profit d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement prévu à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

Les organismes HLM peuvent donc être bénéficiaires, dans ce cadre, des immeubles expropriés.

## **Article 24 : Nouvelles règles de majorité pour certaines décisions**

La décision de supprimer le service de gardien ou de concierge et celle de mise en vente de la loge sont votées à la double majorité de l'article 26 à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives et que la loge appartienne au syndicat.

### **III - PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES**

*La création d'un grand programme national de requalification des quartiers anciens dégradés démontre le succès du programme national de rénovation urbaine dont il est fortement inspiré et a l'intérêt de promouvoir une approche globale de ces quartiers qui respecte la mixité sociale et la diversité des fonctions logement et emplois.*

## **Article 25 : Création d'un Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**

Sur le modèle du PNRU, un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est créé pour les requalifier en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre habitat/ activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

L'USH a souhaité que ce programme puisse concerner des immeubles HLM, éléments de la mixité urbaine et sociale de ces quartiers.

Les actions du programme pourront porter sur la revalorisation des îlots d'habitat dégradé, le relogement des habitants prioritairement au sein de leur quartier, la production de places d'hébergement, la production de logements sociaux, ce qui était une demande de l'USH et la diversification de l'offre immobilière, la réhabilitation du parc privé existant, mais non celle du parc social, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (ce qui pourrait, toutefois, concerner des bâtiments HLM), la lutte contre l'habitat indigne, l'aménagement des espaces et équipements publics de proximité, la réorganisation ou la création d'activités économiques, commerciales, de services publics et de services de santé, l'accompagnement social des habitants et la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour 2009-2016, ce programme a des objectifs chiffrés de réalisation puisqu'il prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés dont 20 000 au moins doivent être conventionnés, la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5000 places d'hébergement ou logements de transition.

Une liste des quartiers sera fixée par décret et le Gouvernement fera chaque année au Parlement un rapport sur l'état d'avancement et le bilan du programme.

## **Article 26 : De nouveaux outils de financement du PNRQAD : les fonds locaux**

L'ANRU contribue au financement du PNRQAD par des concours financiers donnant lieu à des conventions pluriannuelles passées avec les collectivités territoriales, les EPCI et les opérateurs publics ou privés. La commune ou l'EPCI porteur du projet peut créer un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés.

De même, l'ANAH, qui contribue à la mise en œuvre des actions de réhabilitation du parc privé, d'amélioration de la performance énergétique et de lutte contre l'habitat indigne, les

collectivités territoriales et leurs établissements publics et tout autre organisme, public ou privé, peuvent créer par convention des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article 27 : Régime « Malraux » :**

La loi étend aux « quartiers anciens dégradés » le régime dit "Malraux" qui permet à des personnes physiques de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 30% ou 40% des dépenses engagées (dans la limite de 100 000€) pour la restauration complète d'un immeuble qu'ils s'engagent à louer pendant 9 ans dès lors que cet immeuble est situé dans certains secteurs spécifiques.

### **IV - MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE**

#### **OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS**

*Vingt-six articles visent à créer les conditions favorables du développement d'une offre nouvelle, démontrant ainsi la nécessité d'intervenir à différents niveaux:- PLH et PLU, optimisation du foncier par des dérogations aux règles de construction, amélioration de certains outils fiscaux, notamment, comme le souhaitait l'USH, de la fiscalité de l'accession sociale à la propriété, création d'un nouvel outil de l'aménagement, le PUP... - pour essayer d'atteindre cet objectif.*

#### **Article 28 : Renforcement de l'efficacité des PLH**

L'article 28 comporte différentes dispositions ayant pour but d'accroître la portée opérationnelle des PLH (programmes locaux de l'habitat) en terme d'objectifs et de résultats :

- Intensification du contrôle de l'Etat, tant lors de l'élaboration du PLH que pendant son application, avec la possible dénonciation par le préfet de la convention de délégation des aides à la pierre conclue avec un EPCI si ses demandes de modification du PLH en matière de logement ne sont pas suffisamment prises en compte ou en cas d'insuffisance du bilan triennal d'exécution du PLH (article L.301-5-1 modifié du CCH)
- Renforcement du contenu des PLH par l'énoncé des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, et la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants actuels et futurs,
- Précisions sur le contenu du programme d'actions du PLH, détaillé par commune et, le cas échéant par secteur géographique, qui doit indiquer le nombre et le type de logements à réaliser ainsi que les moyens, fonciers notamment à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs et l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements.

L'obligation de mise en place d'un PLH devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants (au lieu de 50 000) comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (au lieu de 15 000), ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants, non membres d'un EPCI.

Par ailleurs, le PLH doit être adopté au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants avec une commune

centre de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines, comme cela était prévu dans la loi ENL et dans les deux ans de publication de la présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat ayant une population comprise entre 30 000 et 50 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants ainsi que pour les communes de plus de 20 000 habitants précitées.

La procédure de déroulement du PLH est confortée sur différents points :

- modification du « porter à connaissance » et plus grande précision sur les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat,
- association, pour l'élaboration d'un PLH, des communes et établissements publics compétents dans le domaine des PLU,
- institution d'un bilan du PLH en deux étapes (bilan triennal et bilan final).

Enfin, les anciens PLH doivent être mis en conformité avec la présente loi dans le délai d'un an à compter de sa publication.

### **Article 29 : Mise en compatibilité du PLU avec le PLH**

L'article ramène à un an (au lieu de trois) le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH, le SCOT ou le PDU pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du PLU (L 123-1 du CU).

Par ailleurs, le préfet rend le PLU compatible avec le SCOT, le PLH, le PDU si au bout de 3 ans la commune n'a pas procédé aux révisions nécessaires ou si, au bout d'un an, elle n'a pas modifié son PLU pour permettre la réalisation des programmes de logements prévus par le PLH et nécessitant la modification du PLU.

### **Article 30 : Conditions d'intégration du PLH dans les PLU**

Dans les cas où les plans locaux d'urbanisme sont élaborés par un EPCI dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les PLU intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH. Il y a donc fusion entre le PLH et le PLU, ce qui a le mérite de la simplicité, mais le PLU doit reprendre le contenu du PLH, beaucoup plus précis en ce qui concerne le logement, notamment.

### **Article 31 Secteurs à programmation de logements de taille minimale**

Cet article prévoit que les PLU peuvent délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, les secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements de taille minimale. Cette disposition pourrait permettre d'éviter à l'avenir la multiplication de petits logements construits dans le cadre de mécanismes de défiscalisation sans référence à la réalité de la demande de logements, ni des besoins locaux.

### **Article 32 : PLU et mixité sociale**

L'article reprend la possibilité, prévue depuis la loi ENL, de délimiter dans les zones U ou NA des PLU des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à certaines catégories de logements pour répondre aux objectifs de mixité sociale en l'étendant aux logements en accession à la propriété et en supprimant le droit de délaissement du propriétaire.

### **Article 33 : Les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA)**

Par exception à l'article L 225-1 du Code de commerce qui fixe pour les sociétés anonymes par actions un minimum de sept actionnaires, les sociétés publiques locales d'aménagement peuvent être constituées de deux actionnaires ou plus.

### **Article 34 : Exonération du droit de préemption pour certaines SCI**

Il s'agit de SCI dont le patrimoine est constitué d'une unité foncière dont la cession serait soumise au droit de préemption. Jusqu'à présent, cette disposition ne concernait que les SCI dont la totalité des parts était cédée. La modification de l'article L 211-4 du CU prévoit que cette exonération s'applique aux SCI dont la « majorité » des parts est cédée.

### **Article 36 : Extension des possibilités de construire dans les zones rurales**

En l'absence de PLU ou de carte communale, la possibilité d'autoriser l'extension de constructions existantes est étendue à la construction de bâtiments nouveaux de logements à l'intérieur d'un périmètre regroupant des bâtiments d'une ancienne exploitation agricole. L'article L 111-1-2 est modifié en ce sens. Cette mesure devrait permettre de répondre efficacement à des situations de revitalisation des secteurs en transformation d'usage.

### **Article 37 : Exonération de taxe spéciale d'équipement**

L'article 37 exonère les organismes HLM et leurs locataires (pour les logements attribués sous condition de ressources) de la taxe spéciale d'équipement perçue par les établissements publics fonciers locaux (établissement public foncier local de la région grenobloise, de la Réunion, du département de la Haute-Savoie, etc.). Cette taxe était perçue en même temps que la taxe foncière ou que la taxe d'habitation (art.1607 bis du CGI).

### **Article 38 : Taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles**

Les modalités de calcul de cette taxe sont modifiées. On rappelle que cette taxe, facultative pour les communes, vise les particuliers cédant des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU, etc... Les ventes à des organismes HLM sont exonérées.

### **Article 39 : Délégation des droits de préemption dans les communes de l'article 55 SRU en constat de carence**

Le préfet, qui exerce les droits de préemption pendant la durée d'application de l'arrêté de carence pour non respect des engagements du PLH ou du programme triennal, peut déléguer ces droits à un organisme HLM.

### **Article 40 : Amélioration de la constructibilité pour le logement**

Cet article codifie, pérennise et élargit certaines dispositions de la loi ENL en permettant de majorer les règles de construction pour optimiser le foncier.

Sur délibération motivée, la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU pourront délimiter des secteurs permettant :

- l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation avec de possibles dépassements des normes relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, sans pouvoir dépasser 20% de chaque règle (L 123-1-1 du code de l'urbanisme)
- une majoration du volume constructible résultant du COS, des règles de gabarit, de hauteur ou d'emprise au sol pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, sans pouvoir excéder 50%, ni être supérieure, pour chaque opération, au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux sur le nombre total de logements de l'opération (L 127-1 du code de l'urbanisme). Toutefois, cette délibération ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

On regrettera, toutefois, la suppression de l'ancienne possibilité de construction en surdensité qui existait au profit exclusif du logement locatif social et résultait de l'ancienne rédaction de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme.

#### **Article 41 : Renforcement du plan d'exposition aux bruits liés à l'activité aérienne**

Les règles de l'article L147-4 du CU sont complétées en ce sens.

#### **Article 42 : Opération d'intérêt national (OIN)**

L'article 42 permet d'élargir le statut d'opération d'intérêt national à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à des sociétés dont le capital est détenu majoritairement par l'Etat.

#### **Article 43 : Convention de projet urbain partenarial (PUP)**

Cet article instaure un nouveau dispositif de financement des équipements publics de nature à permettre le développement d'un urbanisme opérationnel d'initiative privée.

En effet, ne figuraient dans le code de l'urbanisme que les procédures de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) qui sont, par définition, des opérations d'initiative publique, et les Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) souvent considérés comme complexes et sources d'insécurité dans les conditions de mise en œuvres opérationnelles.

Les mesures nouvelles contenues dans cet article ouvrent la possibilité aux propriétaires des terrains, aux aménageurs et aux constructeurs de conclure des conventions de projet urbain partenarial avec les collectivités locales concernées. Ces dispositions figurent aux nouveaux articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le coût des équipements publics à réaliser est mis à la charge des aménageurs ou constructeurs en contrepartie d'une exonération de TLE des constructions. Cette disposition n'est plus conditionnée à l'existence d'un PAE préalablement approuvé par la commune dans les conditions définies à l'article L 332-9 qui subsiste par ailleurs sans être modifié.

Les organismes HLM obtiennent la possibilité de souscrire des parts ou actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou de conclure une convention de PUP après accord du préfet du département siège de l'opération, outre, pour les OPH, l'accord de leur collectivité de rattachement.

Demandée depuis longtemps, cette nouvelle possibilité devrait faciliter l'intervention des organismes HLM en aménagement en leur permettant de se grouper avec des partenaires privés ou publics, à condition, bien entendu, de respecter strictement leurs compétences HLM et de bien évaluer les risques pris.

#### **Article 44 : Dérogation au PLU pour faciliter l'accessibilité**

Cet article prévoit la possibilité pour l'autorité qui délivre le permis de construire de consentir des dérogations aux dispositions d'un PLU pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à des logements existants.

#### **Article 46 : ANRU et structures d'hébergement**

Cet article modifie la loi BOLOO d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1 août 2003 pour permettre à l'ANRU d'une part, de subventionner les structures existantes d'hébergement, les établissements et logements de transition, les logements-foyers et les résidences hôtelières à vocation sociale, d'autre part, de financer la construction, l'acquisition avec ou sans réhabilitation des mêmes structures dans les opérations retenues dans le PNRQAD.

#### **Article 47 : Dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie**

Cet article, adopté à la suite d'une demande de l'USH, permet l'imputation du dégrèvement de taxe foncière au titre des travaux d'économie d'énergie non seulement sur la TFPB due au titre de l'immeuble dans lequel les travaux ont été effectués mais aussi sur la TFPB due au titre des autres immeubles possédés par l'organisme dans le même ressort "fiscal".

Cette disposition est importante puisqu'elle va permettre aux organismes de bénéficier pleinement, ou quasi pleinement, du dégrèvement qui était auparavant plafonné à un niveau souvent très bas.

En effet, il s'agit du même mécanisme d'imputation que celui qui existe déjà pour les dépenses relatives aux personnes handicapées. Ainsi, le dégrèvement n'est plus plafonné au montant de la TFPB de l'immeuble ayant fait l'objet de travaux mais à un montant largement supérieur (montant qui dépendra du nombre d'immeubles taxables possédés dans les communes relevant du même service des impôts).

Cette disposition qui modifie l'article 1391 E du code général des impôts entre en vigueur dès la publication de la loi.

#### **Article 48, 49, 50, 51 : Régimes Borloo et Robien**

L'article 48 limite l'application du régime « de Robien » (qui, on le rappelle, doit prendre fin au 31/12/2009) aux seuls logements situés dans certaines zones caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et fixées par arrêté.

Les articles 49 et 50 modifient le régime du « Borloo ancien » : la déduction de 45 % accordée aux investisseurs personnes physiques sur leur revenus locatifs est portée à 60 % lorsqu'ils s'engagent sur les plafonds de loyers et de revenu du locataire du « secteur social » ;

elle est portée à 70 % lorsque, outre cet engagement, le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location ou de l'hébergement de personnes en difficulté et qu'il est situé dans certaines zones géographiques définies par arrêté.

L'article 50 permet également de prolonger l'application de ce régime après l'expiration de la convention avec l'ANAH dès lors qu'un bail, remplissant les conditions de plafonds fixées par le CGI, est en cours et jusqu'à la fin de celui-ci.

Une carte des logements construits sous le régime du Robien doit être établie par les services de l'Etat dans le délai d'un an de la publication de la loi.

## **Article 52 : TVA sur les opérations d'accession à la propriété**

### **Pass-Foncier : une « nouvelle formule » pour le collectif et l'individuel**

La loi étend le bénéfice du taux réduit de TVA qui était prévu pour les opérations « Pass-Foncier individuel » aux opérations « Pass-Foncier collectif ». 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. Cette nouvelle formule, juridiquement plus simple que le bail à construction, peut s'appliquer également à la construction de maisons individuelles. La loi précise 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.

Les modalités pratiques de mise en œuvre de ce "nouveau Pass Foncier" seront précisées par un décret.

Ce nouveau dispositif s'appliquera jusqu'au 31 décembre 2010 (corrélativement, le mécanisme du Pass-Foncier ancienne formule, qui devait prendre fin au 31 décembre 2009, est prolongé jusqu'au 31 décembre 2010)

Pour faciliter ces opérations, la loi permet à l'Etat de vendre des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation d'opérations «Pass-Foncier» (ancienne et nouvelle formule) mais aussi, sur proposition de l'USH, à des opérations de location-accession agréées.

### **Le contrôle et les sanctions des conditions d'application du taux réduit à certaines opérations d'accession**

L'article 52 vise à mieux contrôler les opérations d'accession bénéficiant du taux réduit de TVA sous condition de ressources des accédants, c'est-à-dire les opérations de location-accession agréées, les opérations Pass-Foncier et les opérations d'accession en zone ANRU ou dans les 500 mètres de la limite de ces quartiers.

S'agissant du prix de vente des logements, la loi étend aux opérations Pass-Foncier (ancienne et nouvelle formule) et aux opérations en zone ANRU, les prix maxima actuellement

applicables aux opérations de location accession agréées (cette extension s'applique aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la loi).

Enfin, la loi aménage l'article 284 du code général des impôts qui impose le maintien des conditions d'octroi du taux réduit (en particulier affectation du logement à l'habitation principale) pendant 15 ans, sous peine de devoir reverser le complément de TVA (différence entre taux normal et taux réduit)

Cette obligation de maintien pendant 15 ans est étendue aux opérations « Pass-Foncier nouvelle formule » ainsi qu'aux opérations d'accession en zone ANRU qui n'étaient jusqu'à présent pas visées par ce texte.

En revanche, la loi prévoit un mécanisme d'atténuation de cette sanction, le complément d'impôt dû étant diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année pour ces différentes opérations d'accession.

### **Article 53 : Opérations d'accession en zone ANRU et conditions de ressources des accédants**

Cet article concerne les conditions d'application du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession en zone ANRU ou dans les 500 mètres de la limite de ces quartiers: sur proposition de l'USH, les conditions de ressources des accédants (qui doivent, pour bénéficier du taux réduit, ne pas dépasser les plafonds PLS) 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 ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement », ce qui était une demande de l'USH.

## **V - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS**

*Ce chapitre contient des dispositions relatives à l'équilibre des rapports locatifs (communication de la quittance, caution) e, d'autres sur les expulsions : amélioration de la prévention (commission spécialisée et enquête sociale) mais raccourcissement des délais de sursis à expulsion.*

*Surtout, il prévoit, pour reprendre un engagement du Président de la République, des mesures destinées à accroître la mobilité dans le parc locatif social, qui s'imposent aux bailleurs HLM, aux SEM de logements sociaux et à leurs locataires, alors que l'Union sociale pour l'habitat s'était engagée sur la mobilité en signant avec l'Etat un accord en décembre 2007.*

### **Les rapports bailleurs locataires**

#### **Article 54 : Communication de la quittance**

Désormais, la quittance de loyer doit être "transmise" au locataire qui en fait la demande. Cette nouvelle rédaction de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 permet une communication de la quittance par voie électronique (mail ou fax).

## **Article 55 : Caution**

Le bailleur ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ne peut plus demander à son locataire de lui fournir une caution.

Le bailleur personne morale - notamment l'organisme HLM - ne pourra demander de cautionnement que :

- si celui-ci est apporté par un organisme figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat, ce qui exclut la caution d'une personne physique ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

## **Article 56 : Garantie**

En l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription d'une garantie autonome, le bailleur peut demander au candidat locataire la remise de biens, effets, valeurs ou somme d'argent sur un compte bloqué dans la limite d'un mois de loyer en principal et non plus deux mois.

## **La prévention de expulsions et les expulsions**

### **Article 57 : Sursis à expulsion**

Les délais du sursis à expulsion sont réduits et l'examen par le juge des possibilités pour l'occupant d'être relogé est étendu à l'hébergement.

Ainsi, le sursis à expulsion peut être accordé par le juge pour une durée d'1 an maximum (contre 3 ans avant), renouvelable et ce à chaque fois que le relogement ou l'hébergement des occupants ne pourra avoir lieu dans des conditions normales.

### **Article 58 : Motif d'expulsion**

Le bailleur ne peut se prévaloir de la résiliation, ou de la nullité du bail du fait du caractère impropre à l'habitation des locaux loués à cet usage, pour obtenir l'expulsion de l'occupant.

### **Article 59 : Commission spécialisée de coordination des actions de prévention**

L'instauration par le comité responsable du PDALPD de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention devient obligatoire.

Cette commission départementale, qui remplace la CDAPL, a pour rôle de formuler des avis et recommandations auprès des différents acteurs de la prévention des expulsions en vue de la coordination des actions : l'accompagnement social, les aides financières, la recherche de solutions de relogement, l'articulation avec les commissions de surendettement.

### **Article 60 : Enquête financière et sociale et prévention des expulsions**

Deux mois avant l'audience, l'huissier doit transmettre au préfet en LRAR, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail qu'il a délivré en application de la clause résolutoire prévue à l'article 24 de loi du 6 juillet 1989 afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les services sociaux compétents.

Dès lors que le préfet saisit les organismes d'aides au logement, le FSL ou les services sociaux, ces derniers doivent réaliser une enquête financière et sociale à laquelle sont associés locataire et bailleur qui peuvent présenter leurs observations.

## **Les dispositions pour renforcer la mobilité dans le parc locatif social**

### **Article 61 : Mobilité en HLM**

Cet article, qui concerne au premier chef les bailleurs HLM, est l'un de ceux qui ont fait l'objet du recours devant le Conseil Constitutionnel car il remet en cause le droit de certains locataires HLM à rester dans leur logement et porte ainsi atteinte au droit au maintien dans les lieux qui est une caractéristique du parc locatif HLM.

### **Sous-occupation du logement : nouvelles obligations des bailleurs HLM**

Le bailleur HLM doit proposer à ses locataires en sous-occupation, quelles que soient leurs ressources, un relogement correspondant à leurs besoins et dont le loyer principal est inférieur à celui de leur logement d'origine et prendre en charge une aide à la mobilité qui sera définie par décret.

Dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes de plus de 20 000 habitants, le refus par le locataire de 3 offres de relogement respectant les conditions prévues entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux du locataire qui est déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la dernière offre.

Les locataires de plus de 65 ans, ceux présentant un handicap ou une perte d'autonomie, ou ayant à leur charge une personne avec handicap ou perte d'autonomie ainsi que les locataires des ZUS, ne sont pas concernés par cette dernière disposition.

### **Logement adapté au handicap : nouvelles obligations des bailleurs HLM**

Le bailleur HLM doit proposer un nouveau logement au locataire d'un logement adapté au handicap lorsque l'occupant qui présentait le handicap n'occupe plus le logement, quelques soient les ressources du locataire.

Le loyer principal doit être inférieur à celui de l'ancien logement et le bailleur prend en charge une aide à la mobilité dans des conditions définies par un décret.

Le locataire de moins de 65 ans qui refuse 3 offres de relogement respectant les conditions prévues par la loi de 1948 perd son droit au maintien dans les lieux, 6 mois après la notification de la troisième offre ou 18 mois en cas de décès de la personne handicapée.

### **Dépassement des plafonds de ressources et perte du droit au maintien dans les lieux**

Dans les zones en déséquilibre important entre l'offre et la demande définies par décret en Conseil d'Etat, les locataires HLM dont les ressources sont deux années de suite deux fois supérieures aux plafonds PLUS (autrement dit, leurs ressources sont supérieures à 200% des plafonds ou leurs ressources excèdent de 100% les plafonds, ce qui revient au même) perdent leur droit au maintien dans les lieux trois ans après le 1 janvier qui suit les résultats de l'enquête montrant, pour la deuxième année consécutive, le dépassement de ressources et sont déchus de tout titre d'occupation à l'issue de cette échéance.

Toutefois, ces locataires récupèrent leur droit au maintien dans les lieux s'ils justifient, au cours de la période de 3 ans, que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds PLUS.

Le bailleur HLM informe les locataires concernés dès que l'enquête fait apparaître pour la seconde année de suite un tel dépassement des plafonds de ressources et, 6 mois avant l'issue du délai de 3 ans, leur notifie par LRAR ou par acte d'huissier la date à laquelle leur logement doit être libéré.

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux locataires qui atteignent 65 ans la première année des 3 ans susvisés, ni aux locataires handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée. Elles ne s'appliquent pas non plus aux logements sis en ZUS.

Les organismes HLM peuvent décider, par délibération de leur CA ou de leur CS, d'appliquer ces dispositions aux logements sis hors des zones géographiques précisées par le décret prévu.

### **Parcours résidentiel et rendez-vous de mobilité des bailleurs HLM avec leurs locataires**

Le bailleur HLM fait avec ses locataires soumis au SLS ou en sous-occupation un examen de leur situation et des possibilités d'évolution de leur parcours résidentiel. Il les informe, à cette occasion, des possibilités d'accession auxquelles ils peuvent prétendre. C'est le rendez-vous de mobilité que les organismes HLM avaient proposé dans l'accord Etat-Union du 18 décembre 2007.

### **La sous-location en HLM**

L'article 61, I, 7° reprend la rédaction des articles du CCH qui autorisent par exception un organisme d'HLM à louer un logement en vue de sa sous-location.

L'article L. 442-8 pose le principe de l'interdiction de location en meublé et de sous-location, en meublé ou non.

L'article L. 442-8-1 détaille les cas dans lesquels la sous-location est autorisée à un certain nombre de bénéficiaires, comme auparavant.

Sont ajoutés à la liste antérieure :

- les organismes bénéficiant d'un agrément pour la l'intermédiation et la gestion locative, qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement ;
- les EPCI dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Les locataires HLM, personnes physiques, sont en outre dorénavant autorisés à sous-louer une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans, le coût de la sous-location étant calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

L'article L. 442-8-2 règle les conditions de sous-location des logements concernés. Il faut observer, notamment, que ces logements ne sont plus soumis à la règle du SLS.

L'article L. 442-8-4 ouvre la possibilité de louer, sans application des plafonds de ressources, des logements à des étudiants, des personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Ces personnes ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, leur contrat de location est d'un an, renouvelable dans des conditions à préciser par décret en Conseil d'Etat.

## **Le logement des étudiants : colocation en HLM et accueil en foyer**

Outre la sous-location à des étudiants vue plus haut, l'article 61 ( I, 9°) autorise les organismes HLM à louer directement , en meublé ou non, des logements à des étudiants ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, seuls ou en colocation et ce, sans condition de ressources.

La convention d'utilité sociale doit mentionner le nombre de logements pouvant faire l'objet d'une colocation ; à défaut de CUS, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet du département et consultation des EPCI disposant d' un PLH.

L'attribution de ces logements est prononcée par la commission d'attribution de l'organisme.

Cette possibilité de louer en colocation, à plusieurs étudiants ou personnes en apprentissage est encadrée :

- un contrat de location unique signé par l'ensemble des colocataires engagés solidairement,
- tout changement de colocataire doit être autorisé au préalable par le bailleur et porté à la connaissance de la commission d'attribution,
- les locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux : le contrat a une durée d'un an renouvelable dans des conditions à préciser par décret en Conseil d'Etat.

Par ailleurs, les logements-foyers pourront dorénavant être construits pour l'accueil des étudiants (alors qu'auparavant ils ne pouvaient recevoir que les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes travailleurs et les travailleurs migrants (en résidence sociale pour ces deux dernières catégories). L'article L. 633-1 CCH vise dorénavant les étudiants (art. 69 VII).

## **Déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de démolition**

En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L 443-15-1 du CCH ou de démolition prévue par une convention ANRU, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions de l'article 13 bis de loi du 1er septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de six mois suivant la notification de la troisième offre de relogement (article 61, 5°)

Cette condition n'est pas exigée du bailleur démontrant qu'un logement, répondant aux conditions précitées, a été conçu spécialement pour le relogement du locataire

## **Notion de personne vivant au foyer**

Un article L 442-12 nouveau, introduit dans le CCH par l'article 61, 12°, définit les personnes considérées comme vivant au foyer, au titre des articles L 441-1, L 441-4 et L 445-4 du même code, relatives aux attributions, au SLS, au conventionnement global de patrimoine ou au conventionnement d'utilité sociale.

## **Transfert de bail**

Les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 sur le transfert de bail sont applicables au secteur HLM, conventionné et non conventionné, à condition que le bénéficiaire remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage (article 61, 12°, III).

Ces conditions ne sont toutefois pas requises envers le conjoint, le partenaire d'un pacs, le concubin notoire, ni des ascendants, personnes handicapées et personnes âgées de plus de soixante-cinq ans. Ne sont donc concernés par ces conditions que les descendants.

### **Article 62 : SLS (Supplément de loyer de solidarité)**

Cet article qui a fait l'objet du recours devant le Conseil Constitutionnel, introduit un nouveau plafonnement du SLS, à partir du premier jour du troisième mois suivant la publication de la loi, en sus de celui qui existe actuellement à l'article L 441-4 du code de la construction et de l'habitation : le montant du SLS est plafonné quand, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède par m<sup>2</sup> de SH un plafond qui sera fixé par décret.

### **Article 63 : Vente à la découpe**

Cet article modifie l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants.

Désormais, les organismes HLM sont dispensés des obligations résultant de cet article (droit de préemption du locataire ou au maintien dans les lieux de 6 ans au moins) lorsqu'ils achètent plus de 10 logements. Cette mesure, demandée par l'USH, tient compte de la très grande sécurité dont bénéficie le locataire HLM, notamment le droit au maintien dans les lieux.

### **Article 64 : SEM (Société d'économie mixte)**

Cet article modifie le titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation applicable aux SEM.

Il regroupe dans un premier chapitre les dispositions générales applicables aux SEM d'outre-mer et aux SEM de logements sociaux

Il reprend dans un second chapitre pour les SEM de logements sociaux les dispositions sur la mobilité des locataires analogues à celles prévues pour les locataires HLM par l'article 61 et a fait l'objet, sur ce point, du recours devant le Conseil Constitutionnel.

### **Article 65 : Evolution des loyers maximaux et des plafonds de ressources en locatif et en accession**

#### **Minoration des plafonds de ressources du locatif social**

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs (PLUS) sont minorés de 10,3% à compter du premier jour du troisième mois après la publication de la loi.

Ils sont révisés chaque année "en tenant compte" de l'IRL, ce qui ne garantit pas une indexation automatique sur cet indice. (article 65, I et II)

#### **Révision des loyers maximaux**

A compter du 1er janvier 2010, les loyers et redevances maximaux des conventions APL sont révisés chaque année au 1 janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente. En juillet 2009, la variation des loyers et redevances maximaux sera fonction de l'IRL du 4ème trimestre 2008 ; au 1er janvier 2010, l'indexation sera limitée à la variation sur 6 mois de l'IRL, de janvier 2009 à juin 2009. Cette disposition s'applique à toutes les

conventions, même en cours, à partir du 1 janvier 2010, ce qui aura l'intérêt d'uniformiser leur régime. (article 65, III et IV)

### **Majoration de certains plafonds de ressources en accession sociale à la propriété**

Le VI de l'article 65 prévoit une majoration des plafonds de ressources applicables à l'accession sociale. Ceux-ci étant définis par référence aux "plafonds locatifs", il s'agit en réalité de neutraliser, vis à vis de l'accession, la baisse de 10,3% prévue par les dispositions du I de l'article 65. Cette disposition est importante au regard de l'impôt sur les sociétés puisqu'on rappelle qu'au terme des articles L 411-2 du CCH et 207-1, 4° du CGI, les organismes HLM peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur les opérations d'accession sociale destinées à des personnes qui respectent les plafonds du PLS, voire du PLI dans la limite de 25% des logements vendus par l'organisme. Ces plafonds « locatifs » étant minorés de 10,3%, l'article L.411-2 du CCH, dans sa nouvelle version, prévoit que, pour les activités d'accession, les limites du PLS et du PLI seront désormais majorés de 11% (ce qui, mathématiquement, neutralise presque intégralement les effets de la baisse de 10,3%, avec cependant une légère baisse).

Toutefois, l'application d'une part de la baisse des plafonds locatifs et d'autre part de la revalorisation des plafonds d'accession n'est pas coordonnée dans le temps.

Ainsi, alors que la baisse des plafonds locatifs n'est prévue que dans un délai de trois mois, l'augmentation de 11% des plafonds à retenir pour les opérations d'accession s'applique dès la publication de la loi. Ainsi, dans cet intervalle, les plafonds de l'accession sociale vont se trouver artificiellement majorés de 11% (application de la majoration de 11% sur les plafonds PLS ou PLI applicables au 1er janvier 2009). Ce décalage étant en quelque sorte "accidentel", il est recommandé de continuer à appliquer les plafonds en vigueur depuis le 1er janvier 2009 jusqu'à la baisse effective des plafonds de revenus locatifs et d'appliquer le nouveau barème ensuite.

### **L'exception des opérations d'accession en zone ANRU**

Le cas particulier des plafonds de ressources applicables aux ventes de logements dans les quartiers ANRU ou dans les 500 mètres de la limite de ces quartiers n'a, on le regrette, pas été pris en compte lors du vote de la loi malgré les demandes de l'USH.

Ces opérations bénéficient du taux réduit de TVA lorsque les accédants respectent les plafonds du PLS. La revalorisation de 11% citée précédemment ne s'applique malheureusement pas à ce dispositif et la limite restera donc celle des plafonds PLS sans majoration. Ainsi, les plafonds à respecter pour que les opérations d'accession puissent bénéficier du taux réduit en zone ANRU subiront la baisse de 10,3% à compter du premier jour du troisième mois après la publication de la loi.

## **VI - DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION,**

### **A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT**

*Outre une disposition sur la vente des logements-foyers, ce chapitre s'attache principalement à améliorer l'accueil des personnes sans abri en créant un nouveau document, le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, en précisant les*

*obligations et les sanctions des communes ne disposant pas d'un nombre suffisant de places d'hébergement. Surtout, il aménage les mécanismes des recours DALO afin de les rendre plus opérationnels et prend en compte la spécificité de la région Ile de France. Enfin, il ouvre de nouvelles possibilités d'intervention des organismes HLM sur le parc privé conventionné.*

### **Article 67 : ANCSEC**

La loi modifie les modalités d'administration et la composition du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances, établissement public à caractère administratif qui contribue à des actions en faveur des personnes rencontrant des difficultés d'insertion sociale ou professionnelle.

Les missions de l'Agence sont élargies : elle participe aux opérations en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. En outre, dans le cadre de ses actions, elle promeut l'accessibilité au savoir et à la culture et prend en compte les spécificités des départements d'outre-mer. La loi complète les missions de l'Agence en matière d'accueil et d'intégration des étrangers.

### **Article 69 : Vente des logements-foyers**

La loi ENL de juillet 2006 avait défini les conditions de vente des logements-foyers appartenant aux organismes d'Hlm. Le décret d'application n'était jamais sorti.

La présente loi complète la législation ;

- en imposant un délai de détention préalable de 10 ans pour les logements-foyers susceptibles d'être vendus.
- en soumettant les logements-foyers conventionnés ou ayant bénéficié d'une aide de l'Etat, après leur vente, au maintien de règles d'attribution sous conditions de ressources et de fixation de redevance pour les occupants dans des conditions définies par décret en CE.
- en imposant la nullité des contrats de vente conclus en violation de la loi.
- en prévoyant les conditions de restitution des aides versées pour la construction ou l'amélioration des logements-foyers lorsqu'ils sont vendus.

### **Article 69 : Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile**

#### **Une articulation avec le PDALPD**

La loi prévoit que dans chaque département, un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est inclus dans le PDALPD. En Ile de France ce plan est élaboré à l'échelle régionale par le représentant de l'Etat dans la région. Il a pour objet d'assurer la cohérence entre les plans départementaux d'accueil pour le logement des plus défavorisés (PDALPD).

Ce plan spécifique couvre l'ensemble des places d'accueil de jour, d'hébergement, les CADA, les logements temporaires, les services d'accompagnement social ainsi que les actions d'adaptation et d'insertion sociale et professionnelle de ces publics, les dispositifs de veille sociale à offrir dans des locaux qui doivent présenter des conditions d'hygiène et de confort conformes à la dignité humaine.

Etabli pour une durée maximale de 5 ans, ce plan comporte un diagnostic des besoins de la population sans domicile ou en situation de grande précarité, un bilan qualitatif et quantitatif

de l'offre existante et détermine les besoins en logement social ou adapté des personnes prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion et donc pas seulement de la population sans domicile.

Le plan doit également déterminer les perspectives et les objectifs de développement de ou de transformation de l'offre, le cadre de la coopération et de la coordination des établissements et services d'accueil et d'insertion avec les établissements et services médico-sociaux et doit définir les critères d'évaluation des actions mises en œuvre.

### **Des obligations quantifiées et redéfinies pour les communes**

Par ailleurs, la loi fixe pour les communes un objectif minimal à atteindre en nombre de places d'hébergement pour ne pas se voir appliquer le prélèvement dû à partir du 1 janvier 2010 (selon des modalités inspirées du prélèvement SRU dû pour insuffisance de logements sociaux) :

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

A ce titre, sont comptabilisés :

- les places des établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse,
- les places des CADA,
- les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile et qui ont signé une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale (sont exclus les conventions pour l'accueil à titre temporaire des personnes défavorisées ou a gestion des aires d'accueil des gens du voyage)
- les logements des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)
- les logements conventionnés bénéficiant d'une aide de l'ANAH loués à des ménages remplissant les conditions d'occupation définies dans la convention ou les ménages DALO.

### **Article 70 : Signature des ACI et ACD par les réservataires**

Les représentants d'organismes titulaires de droits de réservation sur les logements locatifs sociaux concernés peuvent signer les accords collectifs intercommunaux ou départementaux sur les attributions prévus aux articles L 441-1-1 et L 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ce qui devrait permettre une plus grande cohérence entre les bailleurs et les réservataires en ce qui concerne le logement des personnes en difficultés économiques et sociales.

## **Articles 71, 72 : Dispositif de veille sociale**

Des mesures spécifiques sont prévues en faveur des sans-abri :

- La mise en place dans chaque département d'un dispositif de veille sociale chargé d'aller à la rencontre des sans abri, de les accueillir, de dresser une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers des structures adaptées.
- En Ile de France, le dispositif est mis en place à l'échelle régionale à la demande et sous l'autorité du représentant de l'Etat dans la région.

## **Article 73 : Dispositif d'hébergement d'urgence**

La loi prévoit l'accès de toute personne sans abri, en détresse médicale, psychique et morale à un dispositif d'hébergement d'urgence lui donnant la possibilité de bénéficier d'un certain nombre de prestations : gîte, couvert, évaluation médicale, psychique et sociale, orientation vers une structure d'hébergement, droit au maintien dans la structure jusqu'à ce que lui soit proposée une orientation vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement adapté à sa situation, un accompagnement spécialisé.

Les organismes d'accueil d'urgence ayant des places vacantes d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion, informent le représentant de l'Etat en temps réel. Les modalités de suivi et d'attribution des places disponibles seront à définir par convention.

## **Article 74 : Mobilisation du parc privé**

La loi prévoit que les PDALDP devront prévoir une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé.

## **Article 75 : Recours amiable DALO**

Plusieurs ajouts ont été faits au dispositif DALO afin de le renforcer et le rendre plus opérant :

### **Une répartition de la gestion des recours sur le territoire et une gestion diversifiée des offres de logement**

L'article 75 prévoit la possibilité de créer plusieurs commissions de médiation dans le département. Chaque commission est présidée par une personne qualifiée désignée par le représentant de l'Etat dans le département mais le demandeur ne peut saisir qu'une seule commission.

La liste des bénéficiaires du recours amiable est élargie : les personnes logées en logements-foyers et en résidence hôtelière à vocation sociale pourront saisir la commission de médiation, sans délai.

La loi prévoit enfin des dispositions spécifiques pour l'Ile de France afin de pouvoir répartir sur tout le territoire la gestion des logements ou hébergements prioritaires : le représentant de l'Etat peut désigner un ménage au représentant de l'Etat d'un autre département afin qu'une offre de logement ou d'hébergement lui soit faite. En cas de désaccord, la désignation est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional.

Ainsi, l'offre de logement peut intervenir sur le territoire d'autres départements de la région IDF que celui sur lequel le demandeur DALO aura fait son recours.

Il est prévu une imputation de l'offre de logement sur le contingent préfectoral du lieu de situation du logement (ou de l'hébergement, du logement de transition, du logement-foyer ou de la résidence hôtelière à vocation sociale).

Désormais, les CIL sont inclus dans le dispositif : si le ménage reconnu prioritaire est salarié ou demandeur d'emploi, l'offre de logement/d'hébergement qui lui est faite s'impute sur les droits à réservation du CIL.

### **Un examen des recours amiables plus efficace**

Les modalités d'examen du recours amiable sont précisées : la commission de médiation peut rechercher des éléments d'information auprès du ou des bailleurs chargés de la demande mais aussi de ceux ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du demandeur. En outre, elle peut recevoir des services sociaux qui sont au contact du demandeur et des instances du PDALPD qui ont eu à connaître sa situation, toutes informations utiles sur les besoins et capacités du demandeur, sur les obstacles à son accès ou à son maintien dans un logement décent et indépendant, d'autre part.

A cette fin, une dérogation à la règle du secret professionnel des professionnels de l'action sociale est prévue afin d'autoriser la transmission aux services chargés de l'instruction des recours amiables, eux-mêmes soumis au secret professionnel, des informations confidentielles strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage qui exerce un recours DALO.

La loi précise que les propositions faites au ménage DALO ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière. Les commissions de médiation doivent donc s'appuyer sur ces éléments d'information élargis pour déterminer au mieux les caractéristiques du logement ou de l'hébergement à proposer au ménage.

En outre, la loi prévoit la possibilité pour la commission de médiation lorsqu'elle désigne les ménages prioritaires de déterminer les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires. Il appartient donc au préfet recevant la liste de ces ménages prioritaires et l'indication des besoins de mettre en œuvre les préconisations de la commission en matière d'accompagnement social, ce qui suppose qu'il s'assure du financement de ces mesures.

### **Article 76 : Recours contentieux DALO**

Au stade du recours contentieux, la loi prévoit qu'en outre, les organismes agréés « ingénierie sociale, financière et technique » et les associations agréées de défense des personnes en situation d'exclusion, le demandeur peut se faire assister devant la juridiction administrative, par les services sociaux.

La loi limite le montant de l'astreinte que peut fixer le tribunal administratif lorsqu'il prononce une injonction contre l'Etat : en fonction du loyer moyen du type de logement ou du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté par la commission de médiation aux besoins du demandeur, ce qui réduit le caractère fortement incitatif que devait avoir cette mesure.

### **Article 77 : Renforcement de l'information sur le dispositif DALO**

Les départements, communes et EPCI participent à l'action du représentant de l'Etat dans le département visant à assurer l'accès aux informations relatives à la mise en œuvre du droit au logement (dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement, modalités de recours devant la commission de médiation).

### **Article 78 : Information du locataire dans le contrat de location**

La loi crée une nouvelle obligation d'information en prévoyant la mention de la surface habitable dans le contrat de location, sans, toutefois, prévoir de sanction en l'absence d'indication de la surface ou de surface erronée.

### **Article 79 : Refus d'attribution pour propriété d'un logement**

La loi précise les conséquences que peuvent tirer les commissions d'attributions de la prise en compte de la situation patrimoniale du demandeur prévue par la loi ENL : le fait pour un membre du ménage demandeur de logement HLM d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus d'attribution.

### **Article 80 : Prise en compte des ressources de certains demandeurs de logement locatif social**

Les dispositions figurant dans l'arrêté du 29 juillet 1987 sont désormais insérées dans la loi. La dérogation à la règle de prise en compte de l'avis d'imposition n-2 prévue pour les demandeurs de logement en instance de divorce constatée par décision judiciaire est étendue aux séparations de concubins et à la rupture de PACS déclarée au greffe du tribunal d'instance.

### **Article 81 : Critères de priorité pour l'attribution d'un logement**

La liste des personnes relevant des critères généraux de priorité pour l'attribution de logement sociaux est complétée par les personnes vivant maritalement ou liées par un PACS pour lesquelles, des violences au sein du couple ont été constatées par décision judiciaire.

### **Article 82 : Délégation du contingent préfectoral de réservations de logements**

Cet article modifie l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Il permet au préfet de déléguer, par convention, tout ou partie de son contingent de réservation de logements au président d'un EPCI ayant conclu un accord collectif intercommunal (ACI) en matière d'attribution. Dans ce cas, la convention de délégation prévoit les modalités selon lesquelles les communes membres de l'EPCI sont associées à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.

## **Article 83 à 95 : Articulation des procédures DALO et de la lutte contre l'habitat indigne et dangereux**

La loi renforce les mesures existantes pour la lutte contre l'habitat indigne et précise l'articulation du recours DALO avec les procédures de santé et sécurité publiques relatives à l'habitat indigne et dangereux.

L'habitat indigne est ainsi défini : « les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (article 84).

Le bailleur de ces locaux ou installations ne peut se prévaloir de leur caractère impropre à l'usage d'habitation pour demander la nullité du bail ou sa résiliation et l'expulsion des occupants (article 58) ; par conséquent, il doit réaliser les travaux prescrits par l'administration ou reloger les occupants conformément à la procédure administrative dont ils relèvent.

Par ailleurs, lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours en raison de l'occupation d'un logement impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de décence, elle se prononce au vu d'un rapport de la DDASS ou des opérateurs mandatés pour dresser un état des lieux.

Dès lors que ce rapport atteste que l'habitation est insalubre, indécente ou dangereuse, les procédures spécifiques doivent être engagées, sans délai, par les autorités administratives compétentes, indépendamment de la saisine et de la décision de la commission de médiation.

La loi précise que l'engagement de ces procédures ne dessaisit pas pour autant la commission de médiation et que celle-ci doit signaler les logements concernés aux organismes chargés des aides personnelles au logement, au gestionnaire du FSL et au comité responsable du PDALPD.

Pour assurer les relogements ou hébergements au titre d'une procédure donnant lieu à arrêté de police administrative (insalubrité, péril, défaillance du propriétaire ou de l'exploitant), le représentant de l'Etat, le maire ou le président de l'EPCI, peuvent user de la procédure de désignation prévue pour le DALO. Dans ce cas, les attributions du représentant de l'Etat sont prononcées en tenant compte des accords collectifs locaux et les attributions résultant de la désignation du maire et du président de l'EPCI s'imputent sur leur contingent.

La loi précise que le représentant de l'Etat et le maire sont réputés avoir satisfait à leur obligation de relogement lorsque les immeubles frappés d'interdiction définitive sont encore occupés au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction faute d'offre de relogement et ce, dès lors qu'ils ont fait une proposition d'accueil à titre temporaire, dans l'attente d'un relogement définitif, dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (article 83).

On en déduit donc que si l'occupant refuse l'offre ainsi faite, il ne sera pas considéré prioritaire au titre du DALO.

Par ailleurs, la loi précise les dispositions du code civil relatives au privilège de l'Etat et des communes pour le recouvrement des créances résultant de leur obligation de relogement au

titre des arrêtés de police administrative : un ordre est organisé suivant que la démolition de l'immeuble déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée ou non (article 89).

En outre, sont précisées les modalités de récupération des créances des communes ou de la personne publique qui se substituent, après décision motivée, aux copropriétaires défaillants dans les copropriétés dégradées : procédure de péril ou d'insalubrité, des intérêts moratoires au taux légal sont appliqués calculés à compter de la date de notification par le maire ou de l'autorité administrative de la décision de substitution (article 91).

La loi précise les pouvoirs de police du maire à l'encontre du propriétaire ou l'exploitant d'une structure d'hébergement en situation d'insécurité (exercés à Paris par le Préfet de police) et renforce les sanctions encourues par ce dernier (article 90).

La loi prévoit que pour faciliter l'exécution de l'obligation d'hébergement des occupants par les propriétaires et exploitants de structures d'hébergement frappées d'arrêter d'insalubrité, de péril ou d'insécurité (ou par substitution l'autorité administrative compétente), une convention d'occupation à titre précaire peut être conclue avec tout bailleur ou toute structure d'hébergement. La durée de la convention limitée et elle n'emporte pas de droit au maintien dans les lieux pour les occupants ; l'exécution forcée est prévue en cas de maintien à l'échéance de la convention (article 93).

Par ailleurs, la loi précise les pouvoirs du préfet ou du maire en présence de locaux impropres à l'usage d'habitation : il peut prescrire toute mesure pour empêcher leur accès ou leur usage aux fins d'habitation au fur et à mesure de leur évacuation et faire exécuter ces mesures d'office (article 95).

Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, la centralisation des informations relatives à l'identification des logements, installations repérés comme indigne ou indécents par les autorités publiques compétentes ou les organismes payeurs des aides au logement, est organisée auprès du comité responsable du PDALPD qui les transmet au ministre du logement (article 95)

Les fournisseurs de données et les gestionnaires des observatoires nominatifs de logements et locaux faisant l'objet d'un repérage au titre de l'habitat ou locaux indignes et non décents doivent communiquer les renseignements qu'ils détiennent aux services fiscaux, à leur demande, aux fins de recensement et suivi du traitement de ces locaux (article 95).

### **Article 96 : Nouvelles possibilités d'interventions des organismes HLM sur le parc privé :**

Les dispositions des articles L.421-4, L.422-2 et L.422-3 du CCH fondant les compétences des organismes Hlm sont complétées pour leur permettre :

- de prendre à bail des logements vacants conventionnés du parc privé, pour les donner, en sous-location, meublés ou non, à des personnes dont l'inadaptation des ressources où les conditions particulières d'existence créent des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans un logement décent et indépendant, ou aux 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 (cf article L.301-1 du CCH susvisé)

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. Six mois avant le terme définitif du contrat, le bailleur doit proposer une solution de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités des occupants.

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.

### **Article 97 : Location de certains logements privés conventionnés en vue de sous-location ou d'hébergement de certains publics**

Les conditions dans lesquelles peuvent être loués les logements conventionnés privés visés aux articles L 321-4 et L 321-8 du CCH sont précisées.

Ces logements, pris à bail par des organismes publics ou privés, peuvent être désormais sous-loués à des personnes relevant de l'article L 301- 1 du même code, c'est à dire aux personnes exerçant les recours DALO, ou à des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Ils peuvent également être loués à ces mêmes organismes en vue de l'hébergement du public visé ci-dessus.

Les organismes HLM bénéficient désormais de ces dispositions.

### **Article 98 : Examen de la situation de certains sous-locataires HLM**

Cet article prévoit, lorsque les organismes HLM louent des logements à des personnes morales aux fins de sous-location à titre transitoire aux bénéficiaires du droit au logement exerçant les recours du DALO, un examen périodique contradictoire pour évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom, sans imposer, toutefois, que le bail glisse.

Les modalités de cet examen seront précisées par décret

### **Article 99 : Prise en gestion de logements locatifs sociaux**

Cet article autorise les organismes HLM à confier la gestion de leurs logements locatifs sociaux à un organisme agréé « intermédiation locative et gestion sociale » titulaire de la carte professionnelle prévue par la loi Hoguet pour l'activité de gestion pour compte de tiers, comme ils peuvent déjà le faire au profit d'un autre organisme HLM ou d'une SEM de logements sociaux.

### **Article 100 : Secteur privé et durée du bail**

Lorsque le propriétaire a signé avec l'ANAH une convention avec travaux mentionnée aux articles L 321-4 et L 321-8 du CCH, le contrat de location peut, sous certaines conditions, et avec l'accord des parties être renouvelé avant l'expiration du bail en cours.

Ces dispositions ne concernent pas les organismes HLM.

### **Article 101 : Dispositif expérimental de résidence temporaire**

Il est mis en place jusqu'au 31 décembre 2013 un dispositif visant à assurer la protection des locaux vacants en les faisant occuper par des résidents temporaires.

Une convention est conclue, avec l'agrément de l'Etat, entre un propriétaire et un organisme public ou privé ; ce dernier peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations seront précisées par décret fixe les obligations réciproques des parties.

## **VII DISPOSITIONS DIVERSES**

*Ce chapitre contient différentes dispositions qui concernent les organismes HLM telles que : nouvelles compétences en RHVS, répertoire des logements locatifs sociaux, recours à la conception-réalisation et rapports bailleurs-locataires (dépôt de garantie, récupération d'une part des travaux d'économie d'énergie entraînant une économie de charges et, surtout, les nouvelles dispositions sur l'enregistrement des demandes de logement locatif social). On y trouvera aussi des dispositions propres aux OPH, aux SACICAP et aux SEM.*

### **Article 102 : Livre foncier en Bas-Rhin, haut-Rhin et Moselle**

### **Article 103 : Restitution du dépôt de garantie**

En cas de mutation des locaux loués, à titre gratuit ou onéreux, c'est au nouveau bailleur qu'incombera l'obligation de restitution du dépôt de garantie au locataire. Toute convention contraire lui sera inopposable.

### **Article 104 : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété**

Cet article supprime la limitation des participations des SACICAP au capital d'autres SACICAP.

### **Article 105 : Aménagement du régime d'exonération d'impôt sur les plus values réalisées par les particuliers qui vendent un immeuble à un organisme HLM**

On rappelle que, jusqu'au 31/12/2009, les particuliers qui vendent un immeuble à un organisme HLM (ou à une SEM ou à l'association Foncière Logement, etc.) sont exonérés d'impôt sur la plus value réalisée.

Cette disposition s'applique aussi en cas de vente à une collectivité territoriale, un EPCI ou un établissement public foncier dès lors que ces derniers revendent l'immeuble en question à un organisme HLM (ou à une SEM etc) dans un délai de un an. L'article 105 de la loi porte ce délai à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier.

### **Article 106 : Exclusion des droits de préemption**

Cet article exclut des droits de préemption les biens acquis à la demande expresse de la collectivité titulaire de ces droits par un établissement public foncier ou d'aménagement des articles L 321-4 ou L 324-1 du code de l'urbanisme

### **Articles 107 et 108 : Etablissement public foncier local :**

Ces deux articles modifient certaines règles de fonctionnement des EPFL (modifications des statuts, quorum)

### **Article 109 : Garantie due en vente d'immeuble à construire**

Cet article, qui modifie les articles L 1642-1 et L 1648 du Code civil, traite de la garantie due pendant 1 an après l'achèvement des travaux pour les vices apparents par les vendeurs d'immeubles à construire (article L 261-5 du CCH ).

Il l'étend aux vices de conformité, mettant ainsi fin à de nombreux litiges et à une jurisprudence fluctuante sur l'assimilation, ou non, des défauts de conformité aux vices apparents de construction.

### **Article 110 : Possibilité de recours à la procédure de conception-réalisation pour la construction sociale**

L'article 110 ajoute une procédure dérogatoire aux règles posées par la loi n° 92-704 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 ». Cette mesure était attendue, de longue date, par les organismes qui, jusqu'à présent, ne pouvaient pas engager d'opérations en recourant à ce type de procédure sans faire état de conditions dérogatoires liées à des conditions exceptionnelles, souvent impossibles à justifier dans la pratique. Cette disposition était pourtant énoncée parmi les règles particulières applicables à la réalisation de logements sociaux figurant à l'article 34 de la directive européenne n° 2004/18/CE, non transposées jusqu'alors dans le droit national. Bien que limitée dans le temps (jusqu'au 31 décembre 2013), cette disposition devrait permettre aux organismes 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.

### **Article 111 : SEM et loi MOP**

Cet article prévoit que, comme pour les organismes HLM, la loi MOP du 12 juillet 1985 ne s'applique pas aux ouvrages de bâtiment acquis en vente d'immeuble à construire par des SEM.

### **Article 112 : Répertoire des logements locatifs sociaux**

L'article 112 prévoit la création au ministère du logement d'un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux détiennent un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers, établi à partir des transmissions effectuées par ces bailleurs dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat..

Les informations recueillies sont communiqués chaque année par le préfet de région aux départements et EPCI délégataires ainsi que, sur leur demande, aux communes, aux EPCI disposant d'un PLH et aux départements.

L'alimentation de ce répertoire, qui devrait remplacer l'enquête annuelle EPLS, vaut réponse aux enquêtes SRU (sauf pour les logements ou lits de logements-foyers) et DSU . Le défaut de transmission des données par les bailleurs est sanctionné d'une amende de 100 €tranche de 100 logements recouvrée au profit de la CGLLS.

Cette disposition s'applique dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 aux bailleurs propriétaires de plus de 1000 logements et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 aux autres.

### **Article 113 : Compétences HLM et résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)**

Cet article autorise les organismes HLM à prendre des parts dans des SCI de résidences hôtelières à vocation sociale et à assurer la gérance de ces SCI.

### **Article 115 : Détecteurs de fumées (article déclaré contraire à la Constitution)**

### **Article 116 : Protection des vendeurs immobiliers**

Les articles L.290-1 et L.290-2 du CCH créés par l'article 116 de la loi protègent les vendeurs personnes physiques.

Toute promesse de vente d'un bien ou d'un droit réel immobilier dont la durée est supérieure à 18 mois est nulle, si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsque le promettant est une personne physique.

De plus, cette promesse doit prévoir une indemnité d'immobilisation qui ne peut être inférieure à 5% du prix.

### **Article 117 : Enregistrement et demande de logement locatif social**

Les réservataires qui le souhaitent peuvent être lieu d'enregistrement des demandes, comme les services de l'Etat, les collectivités territoriales ou les EPCI.

En Ile de France, l'enregistrement devient régional alors qu'il reste départemental sur le reste du territoire.

L'attestation de demande est délivrée dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande par le service ou la personne morale qui a enregistré cette demande. Elle indique le numéro unique du demandeur, la liste des bailleurs de logements sociaux ayant des logements dans les communes demandées, certifie le dépôt de la demande et fait courir les délais pour la saisine de la commission de médiation dont elle indique les modalités et délais de saisine.

Un seul décret en Conseil d'Etat doit définir les informations à fournir pour l'attribution du numéro unique et pour la demande de logement ainsi que la durée de validité des demandes de logement et les conditions de radiation, ce qui devrait faciliter les démarches des demandeurs de logement. La radiation devient obligatoire quand un logement social a été attribué au demandeur qui doit être, préalablement, avisé de cette radiation.

Sont aussi définies par décret en Conseil d'Etat les conditions dans lesquelles le préfet veille à la mise en place, dans les deux ans de publication de la loi, d'un système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs sociaux et les autres personnes morales qui sont lieux d'enregistrement. Leurs conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement sont définies par décret en Conseil d'Etat. C'est le préfet du département et, en Ile de France, le préfet de région qui s'assure de la mise en place du système d'enregistrement.

Comme le souhaitait l'USH, la spécificité de l'Ile de France est donc prise en compte au niveau de l'enregistrement des demandes.

### **Article 118 : Offices publics de l'habitat (OPH)**

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

Les dispositions de l'article 118 visent à surmonter ces écueils, dus notamment à la dualité de régimes qui gouvernent des personnels de droit privé et des fonctionnaires.

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

Est aussi modifié l'article 10 de l'ordonnance n° 2007-137 du 1 février 2007 précitée pour étendre le champ d'application du décret n° 93-852 du 17 juin 1993, qui fixe les règles en matière de congés, de droit syndical, de comité d'entreprise etc. à l'ensemble des salariés de droit privé des offices publics de l'habitat.

Un nouvel article L. 421-25 est introduit dans le CCH pour habiliter le gouvernement à organiser par voie réglementaire l'exercice du droit syndical dans l'ensemble des OPH, par dérogation au code du travail.

En outre, trois autres modifications sont apportées pour gérer la phase transitoire, plus longue que prévue :

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

### **Article 119 : Récupération sur les locataires d'une part des travaux d'économie d'énergie entraînant des économies de charges**

L'article 119 II de la loi autorise le bailleur HLM qui a réalisé des travaux d'économie d'énergie, soit dans les parties communes, soit dans les parties privatives d'un immeuble, à demander une contribution au locataire des logements concernés.

Les conditions posées par le texte sont les suivantes :

- Les travaux réalisés doivent profiter directement au locataire (sous forme de réduction de charges).
- Les travaux doivent être justifiés auprès des locataires.
- La contribution est exigible à raison de la réalisation d'un ensemble de travaux (ce qui exclut, par exemple, la seule pose d'une chaudière), ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.
- La participation est limitée à 15 ans et ne peut être supérieure à la moitié de l'économie d'énergie estimée.
- Elle est non révisable et est inscrite sur l'avis de déchéance et identifiée sur la quittance.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions de cet article, notamment la liste des travaux et la performance énergétique à atteindre. La commission nationale de concertation sera consultée sur le projet de décret.

### **Article 120 : Contrôle de la MIILOS**

Les associations de gestion comprenant au moins un organisme HLM dans leurs membres sont soumises au contrôle de la MIILOS.

### **Article 122 : Exercice d'activités immobilières et financières**

Les personnes exerçant des activités immobilières pour autrui (loi Hoguet) et ayant des liens capitalistiques ou juridiques avec des banques ou des institutions financières doivent en informer leurs clients.

# Index

Décision du Conseil Constitutionnel du 18 mars 2009	Page
Texte de la loi	Page

## Thèmes

## Articles de loi

Accords collectifs .....	13
ACD (Accord collectif départemental) .....	70
ACI (Accord collectif intercommunal) .....	70, 82
Activités immobilières et liens avec des banques ou sociétés financières	122
Administrateur de biens pour des logements vacants .....	96
Association F.L (association foncière logement).....	8
Agrément pour exercer des services sociaux relatifs au logement social .....	2
Aide à la mobilité .....	61
Aire de stationnement .....	20
Aménagement .....	43
A.N.C.S.E.C. ....	67
A.N.P.E.E.C .....	8
A.N.R.U.....	5, 7, 26, 46
A.N.A.H.....	9, 10
A.P.A.G.L. (Association pour l'accès aux garanties locatives) .....	8
Ascenseurs .....	15
Associations de locataire .....	13
Attributions.....	79, 80, 81, 83
Borloo .....	49 à 51
Cautionnement.....	55
C.C.A.S.....	61
C.G.L.L.S. ....	1, 2, 5

Colocation d'un logement HLM .....	61
Commission d'attribution de logements .....	3
Commission de médiation .....	75
Compétences HLM.....	43, 96, 113
Contrat de conception de réalisation .....	110
Contrat de location .....	78
Conventionnement global de patrimoine .....	1
Convention d'utilité sociale (CUS) .....	1, 61
Copropriété.....	14 à 24
C.R.O.U.S. ....	61
DALO .....	73 à 77
Défiscalisation Borloo .....	49 à 51
Défiscalisation Robien .....	48
Dégrèvement TFPB.....	47
Demande d'attribution de logement social .....	117
Demandeur de logement.....	79, 80, 81
Dépassement des règles de construction (COS, gabarit, hauteur...) ..	40
Dépôt de garantie .....	103
Droit au maintien dans les lieux et démolition.....	61
Droits de préemption en ZAD ou en D.P.U.....	39, 106
Enquête financière et sociale.....	60
E.P.F. ....	105
Etat de carence des immeubles .....	23
Etudiants .....	61
Expulsion .....	57 à 60
Fonds de garantie universel des risques locatifs .....	8
Fonds d'intervention .....	8
Fonds d'interventions sociales .....	8
Gestion de logements privés vacants par un organisme HLM .....	96

Habitat indigne et DALO .....	83 à 95
Handicap.....	61
Hébergement .....	69, 93, 97
Information du demandeur DALO.....	76 et 77
Information pour le numéro unique et pour la demande de logement	117
Information du locataire .....	54, 78, 87
Ingénierie sociale financière et technique (agrément) .....	2
I.R.L. (indice de référence des loyers) .....	65
Intermédiation locative et gestion locative sociale (agrément).....	2
Livre foncier .....	102
Logement des étudiants .....	61, 69
Logements foyers .....	69
Loi MOP.....	111
Loyers maximaux des conventions .....	65
MILOS .....	120
Mise à disposition du personnel HLM du syndicat de copropriété ...	16
Mobilité des locataires HLM.....	61
Numéro unique attribué au demandeur de logement .....	117
OPH (office public de l’habitat).....	2, 43, 96, 113, 118
Participation des employeurs à l’effort de construction (PEEC) .....	8
Pass foncier.....	52
Pensions de famille.....	69
Personnes vivant au foyer .....	61
Plafonds de ressources (locatif et accession) .....	61,65 et 80
Plan d’accueil, d’hébergement et d’intervention des personnes sans domicile.....	69
Plan stratégique de patrimoine .....	1
P.L.H.....	28, 29, 30
P.L.U. ....	29, 31, 32

Plus-values des particuliers (vente à un bailleur social) .....	105
Prélèvement sur les communes pour insuffisance d'hébergements....	69
Prise à bail d'un logement privé par un organisme HLM .....	96
Promesse de vente .....	116
Protection des vendeurs immobiliers .....	116
P.N.R.Q.A.D. (programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) .....	25, 26
P.N.R.U. (programme national de rénovation urbaine) .....	7
P.U.P. (projet urbain partenarial) .....	43
Recours amiable DALO .....	75
Recours contentieux DALO .....	76
Relogement après autorisation de démolir ou en convention ANRU .....	61
Ravalement en copropriété .....	21
Refus d'attribution d'un logement .....	79
Répertoire des logements locatifs sociaux .....	112
Réservation de logements .....	8, 70, 82, 83, 117
Résidence accueil .....	69
Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) .....	69, 113
Résidence sociale .....	69
Résidence temporaire .....	101
Ressources du demandeur à prendre en compte pour l'attribution ....	80
Restauration en « régime Malraux » .....	27
Robien.....	48
S.A.C.I.C.A.P. ....	104
Sans abri .....	69,71 à 73
SA HLM .....	2, 8, 43, 96, 113
SCI de résidences hôtelière à vocation sociale .....	113
SEM.....	64, 111

S.L.S. (supplément de loyer de solidarité) .....	1, 61, 62
S.P.L.A. (société publique locale d'aménagement) .....	33
Sous-occupation d'un logement HLM .....	61
Sous-location d'un logement HLM.....	61, 98
Sous-location d'un logement privé conventionné .....	96, 97
Suppression du poste de concierge ou gardien (copropriété) .....	24
Syndic de copropriété.....	14 à 24
Taxe sur la cession de terrains devenus constructibles .....	38
T.F.P.B. (taxe foncière sur les propriétés bâties) .....	1, 6, 47
Transfert de bail.....	61
T.V.A. Accession .....	52, 53
T.S.E. (taxe spéciale d'équipement) .....	37
U.E.S.L. (Union d'économie sociale du logement) .....	8
Veille sociale .....	71, 72
Vente à la découpe .....	63
Vente HLM.....	14, 69