

OCTOBRE 2009



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Loi de Modernisation et de Lutte contre l'Exclusion : Aide mémoire

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

La loi de Modernisation et de Lutte contre l'Exclusion (MLLE) du 25 mars 2009» comporte plus de 120 articles, modifie ou instaure des dispositifs dans tous les domaines du logement. Même si quelques 80 décrets sont en attente, de nombreuses dispositions sont applicables immédiatement. Sans toutefois se vouloir exhaustif, ce document fait un inventaire succinct des modifications majeures apportées par la loi, qui intéressent tant les professionnels que les particuliers. Il s'agit d'avantage d'un aide mémoire que d'une analyse du texte.

DISPOSITIONS DE POLITIQUES PUBLIQUES

PLAN DÉPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES - PDALPD

Le contenu des PDALPD est étendu à la mobilisation de logements dans le parc privé. Il précise les actions à mettre en oeuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative, avec leurs modalités, les objectifs et les moyens alloués, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés.

MESURES VISANT À FACILITER L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Dans le parc HLM, la loi clarifie la possibilité de louer ou sous-louer un logement HLM, meublé ou non, à certains organismes et associations : organisme avec agrément, association qui sous loue temporairement à des personnes âgées, CROUS, CCAS, EPCI...

S'ils sont loués à une personne morale pour être sous-loués à titre transitoire à des personnes éprouvant des difficultés particulières, un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires est effectué. Lors de ce diagnostic, il est vérifié la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un transfert du bail à leur nom (décret à paraître). Ces dispositions sont également applicables aux SEM.

Pour le parc privé conventionné avec l'ANAH (social ou intermédiaire) la possibilité de sous-location est précisée. Certains organismes peuvent louer les biens en vue de la sous-location à des personnes physiques nécessitant une solution locative de

transition, ou éprouvant des difficultés particulières. La durée du contrat de location (3 ou 6 ans selon le statut du bailleur), n'est pas applicable au contrat de sous location.

Les organismes HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes ou sociétés coopératives) peuvent désormais intervenir sur le parc locatif privé en prenant à bail soit des logements vacants, soit des logements conventionnés ANAH à loyer «intermédiaire», «social» ou «très social», pour les sous louer.

Le statut du sous-locataire et le régime de la sous-location relèvent soit de la sous-location classique, soit de celle des logements conventionnés ANAH.

Le bailleur qui souhaite donner congé ne peut le faire que pour un motif légitime et sérieux, ou en cas de refus d'une offre de logement définitif correspondant aux besoins et possibilités du sous-locataire, en respectant un préavis de 3 mois.

Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)

Il s'agit d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale. Sont exclues les personnes exigeant un accompagnement social ou médico-social.

Quelques précisions de terminologie :

Les logements foyers se définissent comme des «établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans un immeuble comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective». Les personnes visées sont les personnes âgées, handicapées, les jeunes travailleurs, les étudiants, les travailleurs migrants, les personnes défavorisées.

- la «**résidence sociale**» accueille des personnes qui éprouvent des difficultés particulières (inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence) ;

- la «**pension de famille**» est un type de résidence sociale destinée à accueillir, sans condition de durée, les personnes qui ne peuvent pas, pour des raisons sociales ou psychiques, accéder à un logement ordinaire ;

- la **résidence d'accueil** est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

NOUVEAU STATUT D'OCCUPATION POUR LES LOCAUX VACANTS

Ce dispositif expérimental a un double objectif : préservation du patrimoine des locaux vacants, et institution d'un nouveau mode de résidence temporaire qui répondrait à une demande, compte tenu des difficultés d'accès au logement. L'idée est d'instaurer un cadre juridique dérogatoire caractérisé par la précarité du titre d'occupation, compensée par la modicité de la redevance demandée au résident. 2 conventions sont signées :

- une entre le propriétaire et un organisme public ou privé, par laquelle l'organisme s'engage au terme de la convention, à le rendre libre de toute occupation,
- un contrat de résidence temporaire, dont les caractéristiques sont fixées par décret.

HÉBERGEMENT

Un nouveau plan d'accueil d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est élaboré pour une période maximale de 5 ans par le préfet en concertation avec les acteurs locaux (collectivités territoriales et organismes HLM, associations, CAF). Il est inséré dans le PDALPD.

Il définit notamment la nature des places à prendre en compte (établissement et services, centre d'accueil, structure d'hébergement des sans abri, résidences hôtelières à vocation sociale, logements conventionnés ANAH, à loyer intermédiaire ou social et très social pour solution locative de transition. Il détermine les communes visées par l'obligation d'hébergement.

Un prélèvement obligatoire est institué, en cas de non respect des obligations du plan (à compter du 1.10.2010). Certaines communes sont exonérées du prélèvement. Les modalités d'application de cette disposition seront déterminées par décret (décret à paraître).

Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du préfet, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans-abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état. Il fonctionne sans interruption et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité. Les CHRS informent en temps réel de leurs places vacantes ; le préfet répartit en conséquence les personnes recueillies.

Accès à l'hébergement d'urgence

Toute personne sans-abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Toute personne doit pouvoir bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement adapté à sa situation.

HABITAT INDIGNE

DÉFINITION

La loi MLE apporte une définition plus précise de la notion d'habitat indigne, elle vise : « toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, les installations ou les logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés. »

Il convient de préciser que ni les logements vétustes et inconfortables, ni même les logements non « décents » n'entrent dans la notion d'habitat indigne.

La loi MLE a étendu aux logements devenus vacants la possibilité de faire exécuter des travaux d'office par les maires et préfets par l'utilisation de leurs pouvoirs spéciaux en matière de lutte contre l'insalubrité.

Une procédure d'urgence, en cas d'exposition de mineurs au risque de saturnisme, peut être déclenchée par le préfet.

RECENSEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT

Un observatoire a été mis en place pour repérer les logements indignes et locaux impropres à l'habitation ou considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes habilités (CAF, ...), sous l'égide du PDALPD. Les **autorités compétentes** (préfets, DDASS et maires) et organismes payeurs des aides au logement transmettent les mesures de police arrêtées et les constats de non décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Toutes les données statistiques sont indiquées au ministre chargé du logement.

Il peut être demandé aux services fiscaux la communication des renseignements qui sont nécessaires à l'identification précise des logements et immeubles concernés.

La mise en place de ces observatoires relèvent de la seule autorisation de la CNIL.

CRÉATION D'UNE PROCÉDURE D'ALERTE PRÉVENTIVE pour les copropriétés en difficultés. Elle intervient en amont des situations de crise, et avant la procédure de l'administration provisoire.

La nomination d'un « mandataire ad hoc »

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés dépassent 25% des sommes exigibles au titre des dépenses hors budget et des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel, le syndic doit en informer le conseil syndical, puis saisir par requête le président du TGI d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, dans un délai d'un mois. La saisine est obligatoire pour le syndic.

A défaut, les copropriétaires représentant 15% des voix du syndicat ou un créancier dont les factures (votées et exécutées) sont impayées depuis 6 mois (après un commandement de payer resté infructueux) peuvent saisir en référé le président du TGI.

Information de la saisine est faite au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au représentant de l'Etat et au président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

La mission spécifique du «mandataire ad hoc»

Elle est déterminée par le président du TGI. Le mandataire doit remettre un rapport à ce dernier dans un délai de 3 mois (renouvelable une fois), sur la situation financière du syndicat, sur l'état de l'immeuble, sur les préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires. Il doit s'assurer de la sécurité des occupants de l'immeuble et présenter le résultat des actions de médiation ou négociation éventuellement menée avec les parties en cause.

Il s'agit d'un réel rôle d'expertise, d'assistance et éventuellement de médiation. Son rapport est transmis par le greffe :

- au syndic (qui devra inscrire à la prochaine assemblée générale les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport) ;
- au conseil syndical ;
- au représentant de l'Etat dans le département ;
- au maire de la commune du lieu du logement concerné ou au président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat s'il existe.

L'imputation du coût de cette procédure est précisée par le tribunal dans son ordonnance :

- en cas de saisine par le syndic ou les copropriétaires : frais à la charge du syndic, par le syndic ou partagé.
- en cas de saisine par le créancier : frais à sa charge.

LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE EST ÉLARGIE

Elle ne peut être inférieure à 12 mois. La durée est fixée par le président du TGI.

Le représentant de l'Etat peut désormais demander la modification, la prolongation ou la fin de la mission confiée à l'administrateur (outre ce dernier, les copropriétaires, le Procureur ou le Président du TGI).

- Un rapport intermédiaire est fait, en l'absence de celui du mandataire ad hoc au cours de l'année précédente. Ce rapport intègre les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat, au plus tard dans les 6 premiers mois de sa mission.

- Traitement des copropriété en difficulté : modifications dans la procédure de déclaration de l'état de carence : l'efficacité du dispositif de l'état de carence est renforcée par une meilleure coordination avec la phase administrative d'expropriation. L'information du maire et du président de l'EPCI compétent interviennent en amont. Les résultats de l'expertise leur sont notifiés.

Le représentant de l'Etat compétent dans le département est associé à la procédure. Le président du TGI peut désigner plusieurs experts et n'est plus limité à la nomination d'un seul expert ; sa décision est appelée «ordonnance» ; les résultats de l'expertise n'intègrent plus la

nécessité d'indiquer un délai dans lequel un rapport de contre expertise peut être présenté. L'ordonnance du président du TGI n'a plus à être notifiée à chacun des copropriétaires.

Le législateur a simplifié la procédure d'expropriation des immeubles collectifs d'habitation dont la conservation ne peut plus être assurée par les propriétaires.

NB : l'expropriation peut être poursuivie au profit d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, ou d'une société de construction dont l'Etat détient plus de 50% du capital.

-Constitution d'un dossier par le maire ou le président de l'EPCI à soumettre au vote de l'assemblée délibérante.

Ce dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, ou de la démolition totale ou partielle de l'immeuble. Il précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandé l'expropriation. Outre l'évaluation sommaire des coûts, il comporte un plan de relogement des occupants.

Le dossier est mis à *disposition du public* pendant une durée minimale d'1 mois,

L'arrêté, pris par le préfet dans le département, comporte :

- la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'acquisition ;
- la liste des immeubles ou partie d'immeuble,
- les parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier ;
- l'identité des propriétaires ;
- la déclaration de cessibilité des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- la collectivité publique au profit de laquelle l'expropriation est poursuivie ;
- le montant de l'indemnité d'expropriation provisionnelle allouée au propriétaire, celle-ci ne pouvant être inférieure à l'évaluation du service des domaines ;
- la date de prise de possession du bien, postérieure d'au moins 2 mois à la DUP.

Les règles de notification et de publication sont explicitées. La phase judiciaire de l'expropriation pour utilité publique, pour le transfert de propriété et l'indemnisation des propriétaires, est maintenue (le préfet doit, dans le mois, poursuivre la procédure en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

FISCALITE

EXCLUSION DE LA ZONE C POUR LES DISPOSITIFS FISCAUX DANS LE NEUF (BORLOO, ROBIEN, SCELLIER)

Les dispositifs sont recentrés sur les zones où le marché locatif est tendu (c'est-à-dire où l'offre et la demande sont déséquilibrées). Actuellement, dans le Tarn les seules communes où les dispositifs fiscaux dans le neuf peuvent s'appliquer sont : Albi, Arthès, Burlats, Cambon, Cambounet sur le Sor, Castres, Cunac, Le Séquestre, Lescure d'Albigeois, Puygouzon, Roquecourbe, Saint Juéry, Saix, Terssac, Viviers les Montagnes (zone B2).

Cette restriction s'applique, pour les dispositifs Borloo et Robien, aux logements neufs qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construction à compter du 4.05.2009 jusqu'au 31.12.2009.

MODIFICATION DU DISPOSITIF « BORLOO ANCIEN »

Le dispositif « Borloo ancien » est rendu plus attractif : le montant de la déduction spécifique dans le conventionnement social et très social est majorée de 45% à 60% (70% pour tous les conventionnements lorsque la location est consentie à un organisme social louant le logement à des personnes en difficulté, en zone B2). La déduction pour le conventionnement intermédiaire demeure à 30%.

D'autre part, la déduction s'applique dès la prise d'effet de la convention et non plus lors de la signature du bail. Le bénéfice de la déduction est calé sur le terme du bail conventionné, ainsi, si le bail se termine après la convention, le bailleur continue de bénéficier de la déduction jusqu'à son terme.

Enfin, il est dorénavant possible de conventionner le bien en cours de bail (cf. parc privé).

LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

- L'enquête sociale, prévue en matière de prévention d'expulsion, réalisée entre l'assignation et l'audience et transmise aux magistrats est complétée par le volet **financier**. Introduite dans la loi, elle a maintenant une base légale. Les organismes chargés par le préfet de la réaliser doivent mettre en mesure le locataire et le bailleur de présenter leurs observations. Le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête.

- **Logements loués meublés à titre de résidence principale** : l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (mise en jeu de la clause résolutoire) ou de prononcé de la résiliation du bail (demande de résiliation pour manquements du locataire à ses obligations) doit être notifiée au préfet par huissier de justice par lettre recommandée avec avis de réception, à peine d'irrecevabilité, quel que soit le motif de la demande de résiliation. Un délai **d'un mois est instauré** entre la notification de l'assignation au préfet et l'audience **afin de permettre au préfet d'informer les services compétents**, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

- Réduction des **délais** de sursis à exécution des décisions d'expulsion

Le juge des référés ou le juge de l'exécution, peut accorder des délais aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion est ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Désormais, le délai minimum du sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion est ramené à un mois et le délai maximum à un an.

- Lorsque des **locaux loués sont impropres à l'habitation**, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion des occupants.

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Un nouveau dispositif est créé, il s'agit de la mise en place d'un prêt différé pour l'acquisition du terrain, octroyé par les organismes du 1% logement, prêt qui est remboursé au terme du financement de la construction. Pour plus de détails, se reporter au Rapid Info.



L'ADIL dans votre département...

ALBI - SIÈGE SOCIAL

Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

☎ 05 63 48 73 80 - fax 05 63 48 73 81

Site : www.adil81.org

Du lundi au vendredi **SUR RENDEZ-VOUS**

GAILLAC

Mairie - Bureau n° 2 bis - 40 Place Hautpoul

05.63.81.22.63

de 8 h 45 à 12 h

GRAULHET

CCAS - Mairie

05.63.42.85.50

de 9 h à 12 h

Le 1^{er} et 3^{ème} vendredi du mois

CARMAUX

Immeuble Voltaire

05.63.80.22.56

de 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h 30

Le 2^{ème} mardi du mois

MAZAMET

Mairie - 63 Rue des Cordes - 1^{er} étage

de 9 h 45 à 12 h 30 et 13 h 30 à 16 h 15

Le 1^{er} mercredi du mois

CASTRES

Maison des Administrations - Place du 1^{er} mai

de 9 h à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45

⚠ Le lundi, mercredi, jeudi (lun et mer matin sur RDV)

Le 1^{er} mercredi matin du mois pas de permanence à Castres

LAVAU

Tribunal d'Instance

Rez-de-chaussée - Bureau 10

De 9 h 15 à 12 h 30

Le 3^{ème} lundi du mois

SAINT-SULPICE

Centre Médico-Social - Bureau n° 11

de 13 h 45 à 16 h 30

Le 3^{ème} lundi du mois

Les divisions d'immeubles sont interdites sous peine de 2 ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende, lorsqu'ils sont **sous arrêté de péril ou d'insalubrité, ou interdits à l'habitation.**

Sont également interdites les divisions d'immeubles lorsque plus du quart de la surface est **constitué de logements classés dans la catégorie IV de la loi du 01.09.1948** ; ou lorsque la surface est inférieure à 14 m² ou d'un volume inférieur à 33 m³, ou dépourvus d'arrivée d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, d'arrivée d'électricité .

Réduction des indemnités d'expropriation pour les hôtels meublés insalubres par la prise en compte de la valeur réelle du fond : réalité de la gestion hôtelière, coût des travaux non réalisés pour assurer la salubrité et la sécurité des locaux , ainsi que frais de relogement des occupants.

Privilège spécial immobilier

Le privilège spécial immobilier est étendu aux créances résultant des travaux urgents (réparations) exécutés, primant toutes les inscriptions prises antérieurement.

Pour la garantie des dépenses d'hébergement ou de travaux de démolition des bâtiments menaçant ruine ou insalubres, le privilège prend rang à la date de son inscription. [Application à compter du 1.1.07]

Protection contre l'incendie des établissements à usage total ou partiel d'hébergement. Ils sont soumis à des règles de sécurité et placés sous le contrôle de commissions, avec

instauration de dispositions pénales en cas de manquement aux règles ainsi qu'en présence de sur occupation.

Intérêts moratoires sur la créance due par les copropriétaires défaillants en cas d'exécution d'office de travaux.

La collectivité peut financer des travaux prescrits en présence d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou d'un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation. La créance **due sera majorée** du montant des intérêts moratoires, calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité administrative de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Une convention d'occupation temporaire a été mise en place pour faire face aux situations d'interdiction temporaire d'habiter et d'exécution des travaux prescrits par un arrêté de police : il peut être mis à disposition des personnes à héberger, des locaux ou logements sociaux, à titre d'occupation précaire pour une durée limitée. La convention prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée, de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Il n'existe **aucun droit** au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention. Il peut être procédé à l'expulsion par le préfet ou le maire, en cas de refus de l'occupant hébergé de partir, ceci aux frais de la personne débitrice de l'obligation

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE - DALO

Chaque demandeur ne peut saisir qu'une seule commission de médiation et les membres de la commission sont soumis au secret professionnel.

L'information des bénéficiaires potentiels du droit au logement est renforcé : les communes et leurs groupements sont associés à ce travail réalisé par le préfet sur le droit au logement.

La commission collecte toutes les données émanant des bailleurs et services sociaux en favorisant notamment les échanges avec les autres acteurs (motifs invoqués pour absence de proposition, situation locative antérieure, situation personnelle du locataire : besoins, capacités, obstacle à

l'accès ou maintien dans un logement) et, par dérogation, reçoit des informations confidentielles émanant des professionnels de l'action sociale, sur certains domaines.

La commission détermine les caractéristiques du logement à attribuer en urgence et définit le cas échéant les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

Les services sociaux peuvent assister le demandeur dans son recours amiable devant la commission de médiation et lors du recours contentieux devant le tribunal administratif.

Le préfet détermine le périmètre au sein

duquel le logement proposé doit être situé et fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Il désigne chaque demandeur à un bailleur disposant de logements correspondant à la demande (droits de réservations du préfet...).

Le juge peut condamner l'Etat sous **astreinte** dans le cadre de son obligation de reloger ou d'héberger. Son montant est dorénavant déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement ou du coût moyen de l'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation (idem lorsque le magistrat ordonne l'accueil dans une structure d'hébergement).

ARTICULATION DALO / HABITAT INDIGNE

La loi MLE coordonne les interventions des commissions de médiation avec celles des acteurs du traitement de l'habitat indigne et précise l'obligation de relogement des occupants.

Elle prévoit la possibilité pour le préfet et le maire d'utiliser le dispositif prévu par la loi DALO aux cas d'habitat indigne : le maire ou le préfet pourra désigner les occupants à un organisme bailleur. Si ce dernier ne désigne pas un logement en leur faveur, il pourra être procédé à l'attribution d'un logement, s'imputant sur les droits à réservation.

PRÉVENTION DES EXPULSIONS : LA COMMISSION DE COORDINATION

L'instauration des commissions spécialisées de coordination des actions de prévention des expulsions est rendue obligatoire dans tous les départements.

La mission de cette commission est notamment de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés.

URBANISME ET OFFRE FONCIÈRE

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Son caractère opérationnel est renforcé, notamment pour prendre en compte la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité des équipements publics. Il doit également intégrer le repérage de l'habitat indigne. Il doit prévoir la typologie des logements à construire (PLUS, PLAI, PLS, conventionnement ANAH), et définir un programme d'action précis, à l'échelle de la commune, avec le nombre et le type de logements à construire et les moyens fonciers à mettre en œuvre.

LES PLANS LOCAUX D'URBANISME subissent quelques modifications du fait de la loi « MLLE » et notamment :

- possibilité d'instaurer une taille minimale des logements dans certains secteurs, l'objectif étant de lutter contre le plafonnement des aides fiscales ;

- assouplissement des règles de construction pour permettre d'augmenter la densité urbaine, par d'autres moyens que la majoration du coefficient d'occupation des sols ;
- majoration des règles de densité pour les programmes de logements locatifs sociaux.

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant adopté un PLH depuis moins de 5 ans doivent mettre leur document en conformité avec la loi, d'ici mars 2010. Le rôle de l'Etat est renforcé, tant au niveau du porté à connaissance qu'en terme de contrôle.

Le schéma cadre posé par le PLH doit être repris dans le cadre des plans locaux d'urbanisme, puisque les dispositions du PLH s'imposent au PLU. Il peut également y avoir fusion des 2 documents.

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Un nouvel outil d'urbanisation est créé, en vue de relancer le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée. Il s'agit d'organiser le financement d'équipements publics par des opérateurs privés, à leur initiative, et ce dans les zones définies par le PLU. Ainsi, une convention est conclue entre la commune et des propriétaires de terrains, aménageurs ou constructeurs, qui prévoit les équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération.

BAILLEURS SOCIAUX

Nécessité de conclure une convention d'utilité sociale : il s'agit d'élaborer, en la contractualisant, la politiques des organismes HLM. La convention est d'une durée de 6 ans, et intègre les programmes locaux de l'habitat. 3 objectifs sont fixés :

- analyser le parc et son attractivité, son évolution, les choix d'investissements, les perspectives et négociations avec les associations de locataires ;
- élaborer un cahier des charges : gestion sociale, engagements par rapport aux accords collectifs et prise en compte des actions des associations avec lesquelles le bailleur travaille ;
- définir une politique de modulation des loyers.

Cette convention doit être adressée aux préfets avant le 30.06.2010

PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS (décret à paraître)

A l'instar de l'outil « ANRU » (Agence Nationale de Requalification Urbaine), pour le logement social, ce programme permet une requalification globale des quartiers. 2 critères sont nécessaires :

- concentration élevée d'habitat indigne/situation économique et sociale des habitats difficiles.
- Part élevée d'habitat dégradé vacant et déséquilibre important entre offre et demande de logements.

Les actions susceptibles d'être mise en œuvre dans le cadre de ce programme sont une diversification de l'offre et une amélioration de l'habitat, un aménagement urbain et une revalorisation des quartiers, un relogement et accompagnement social des locataires.

DÉROGATIONS AUX RÈGLES D'URBANISME POUR FACILITER L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES À UN LOGEMENT EXISTANT

Dans certaines conditions qui seront fixées par décret, l'autorité délivrant le permis de construire peut accorder des dérogations à une plusieurs règles du PLU, ou du document en tenant lieu (coefficient d'occupation des sols, hauteur, implantation...), après avis de la commission consultative de sécurité et d'accessibilité.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RAPPORTS LOCATIFS, A LA COPROPRIETE, A LA FISCALITE

PARC SOCIAL

MINORATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES HLM POUR L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL, MODIFICATION DES DEMANDES D'ATTRIBUTION

Les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux sont minorés de 10,3% à compter du 01.06.2009. Ils sont désormais révisés chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers. Les modalités d'enregistrement des demandes d'attribution vont être modifiées afin d'être simplifiées. Il est en effet prévu de regrouper en un seul dossier toutes les informations nécessaires à l'attribution du numéro unique et à l'instruction de la demande.

PRISE EN COMPTE DES RESSOURCES DU SEUL DEMANDEUR ET PRIORITÉ D'ATTRIBUTION

Les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'année N-2 (avant la signature du bail) quand le demandeur est en instance de divorce, rupture d'un PACS, ou urgence. Ces dispositions s'appliquent également aux concubins, couples victimes de violences conjugales attestées par un dépôt de plainte. Ces personnes sont désormais considérées comme ménages prioritaires. Leur situation doit être attestée soit par un jugement, un prononcé de mesures urgentes, ou une ordonnance du juge des affaires familiales.

DÉFINITION JURIDIQUE DE LA NOTION DE PERSONNES VIVANT AU FOYER

Sont considérées comme personnes vivant au foyer : le(s) titulaire(s) du bail, les personnes figurant sur leur(s) avis d'imposition, le PACSE du titulaire du bail ou son concubin notoire ainsi que les personnes réputées à charge au sens fiscal.

Développement d'une offre de logements destinés aux étudiants et apprentis

Cet assouplissement concerne les étudiants ou les titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Le bail est d'1 an, avec possibilité de renouvellement. La colocation est également possible sous conditions.

Les modalités de calcul du supplément de loyer solidarité (SLS) sont modifiées.

MESURES COMMUNES PARC PRIVE / PARC SOCIAL

CAUTION

Le recours au cautionnement est réglementé pour les locations non meublées. En effet, les bailleurs, quelque soit leur statut, ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ne peuvent plus demander au locataire de présenter un garant.

Si aucune assurance n'est souscrite, le recours au cautionnement est libre pour les bailleurs personnes physiques. Mais les bailleurs personnes morales ne peuvent plus demander de cautionnement au locataire sauf dans 2 cas :

- lorsqu'il est délivré par certains organismes (*décret à paraître*),
- lorsque le logement est loué à un étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

TRANSMISSION DE LA QUITTANCE AU LOCATAIRE

Suite aux problèmes rencontrés sur la facturation des frais d'envois de quittances, de nombreuses réponses ministérielles et jugements ont invalidé le principe de clauses permettant la récupération des frais sur le locataire, clauses considérées comme abusives par la commission des clauses abusives. La loi prévoit dorénavant que le bailleur « transmet » (au lieu de « remet ») gratuitement la quittance.

MENTION OBLIGATOIRE DE LA SURFACE HABITABLE DU LOGEMENT DANS LE BAIL

Les contrats de location signés à compter du 28.03.2009 doivent mentionner la surface habitable du logement (c'est-à-dire la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres). Toutefois, cette nouvelle obligation, si elle n'est pas respectée ou si la surface indiquée est erronée, n'est pas sanctionnée. Elle est instituée pour permettre d'apprécier la notion de suroccupation.

RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE EN CAS DE VENTE, MUTATION

Le principe posé par la jurisprudence était que l'obligation de restituer le dépôt de garantie pesait toujours sur le bailleur initial, même en cas de mutation. La loi impose au nouveau bailleur de restituer le dépôt de garantie au locataire, à charge pour lui d'éventuellement se retourner contre le vendeur, si aucune disposition du contrat de vente ne prévoyait le sort du dépôt de garantie lors de la mutation.

PARTICIPATION DU LOCATAIRE AUX TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE RÉALISÉS PAR LE BAILLEUR

Une nouvelle contribution financière est créée en plus du loyer et des charges, lorsque le bailleur réalise dans le logement loué ou dans les parties communes de l'immeuble des travaux d'économie d'énergie sous réserve :

- que ces travaux bénéficient directement au locataire,
- que l'exécution desdits travaux soit justifiée au locataire (*décret à paraître*),
- et que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Le bailleur peut répercuter la contribution sur son locataire pour le partage des économies de charges. Le montant de la contribution, prévu pour 15 ans, est fixe et non révisable.

TRANSMISSION OBLIGATOIRE DES DÉCISIONS JUDICAIRES EN MATIÈRE DE LOGEMENT NON DÉCENT

Auparavant facultative, la transmission au Préfet d'une décision de justice constatant la non décence d'un logement est dorénavant obligatoire.

RÉVISION DES LOYERS PLAFONDS DES CONVENTIONS AU 1^{ER} JANVIER

Dorénavant, les dates de révision des loyers maxima des conventions APL sont harmonisées avec celles des montants des APL soit au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre. Un mode de calcul spécifique est prévu pour la période de transition 2009/2010.

MODIFICATION DES MODALITÉS D'ADOPTION DES ACCORDS COLLECTIFS DE LOCATION

Les modalités d'adoption de ces accords ont été assouplies :

- **accords conclus avec les associations de locataires** : ils deviennent obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils sont conclus par des associations affiliées à un organisme siégeant à la CNC (*Commission Nationale de concertation*), ou regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration, ou regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.
- **accords directs entre bailleur et locataires** : ces accords seront réputés applicables dès lors qu'ils auront été approuvés par écrit par la majorité des locataires concernés par l'accord, qui se seront exprimés dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la notification du bailleur, 25% des locataires au moins devant s'être exprimés.

SOUS OCCUPATION

Le droit au maintien dans les lieux est remis en cause en cas de sous occupation, de dépassement des plafonds de ressources, sauf exceptions liées à l'âge des locataires, à leur éventuel handicap. Ce dispositif ne s'applique pas dans les ZUS.

Le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, à un loyer principal inférieur à l'ancien logement, même si les ressources du locataire dépassent le plafond réglementaire. En cas de refus de 3 offres, en zone tendue, le locataire est déchu de tout titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux dans les 6 mois suivant la dernière offre.

Dans les zones tendues, le droit au maintien dans les lieux se perd également pour les locataires dont les ressources sont au moins 2 fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux pendant 2 années consécutives (sauf exceptions).

LOGEMENT ADAPTÉ AU HANDICAP

Les logements adaptés au handicap qui ne sont plus occupés par des personnes handicapées se voient réaffectés à des personnes handicapées. Le locataire est alors déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux (sauf locataire de plus de 65 ans). Certaines protections existent.

CONTINUATION OU TRANSFERT DE BAIL EN CAS DE DÉCÈS OU ABANDON

Une nouvelle condition en cas de décès ou abandon du domicile s'applique en plus de la condition du respect du plafond de ressources : le logement doit être adapté à la taille du ménage. Ces 2 conditions ne sont pas requises pour les conjoints, concubins, pacsés, lorsqu'ils vivaient avec le locataire depuis plus d'1 an.

PARC PRIVÉ

RÉGIME DES LOCATIONS MEUBLÉES

La réglementation des locations meublées est qualifiée d'ordre public. Aucune des parties au contrat de location d'un logement meublé loué à titre de résidence principale ne peut y déroger (CCH : art. L.632-1 et suivants).

LOCATION CONVENTIONNÉE

Durée et renouvellement du bail conventionné ANAH ouvrant droit à l'APL.

La loi prévoit en matière de conventionnement ANAH que les baux conventionnés ont une durée de 3 ans pour les bailleurs personnes physiques et de 6 ans pour les bailleurs personnes morales, ce conformément à la loi du 06.07.1989.

Lorsque le terme du bail est postérieur à la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire une offre de renouvellement de bail avec réévaluation de loyer pour un loyer supérieur au montant du loyer plafond de la convention.

Renouvellement du bail dans le cadre d'une convention ANAH

Les offres de renouvellement de baux doivent être notifiées au locataire au moins 6 mois avant le terme du bail. Par dérogation, le contrat peut être renouvelé avant l'expiration du bail sous 3 conditions cumulatives :

- accord exprès entre les parties,
- le bailleur a signé avec l'ANAH une convention avec travaux,
- les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL.

COPROPRIÉTÉ

Les propriétaires d'ascenseurs avaient jusqu'au 03.07.2018 pour installer des dispositifs de sécurité listés par le décret du 09.09.2004. Ce délai butoir a été repoussé au 03.07.2021 afin de tenir compte des difficultés rencontrées tant par les particuliers que par les professionnels pour tenir les délais.

- Le syndic ne peut prétendre à **des honoraires** spécifiques qu'en cas de travaux votés par l'assemblée générale, et concernant des dépenses hors budget.

- Le syndic est tenu de **transmettre** les archives de la copropriété dans le délai d'1 mois et informer, dans ce même délai, le prestataire (notamment archivage) du changement de syndic en fournissant les coordonnées du nouveau syndic.

- Les copropriétaires ont un **droit de priorité** de 2 mois sur la vente d'un lot de copropriété exclusivement à usage de stationnement (PLU conforme, et clause intégrée dans le règlement de copropriété), après information au syndic du prix et des conditions de vente (LR-AR) et, par le syndic, à tous les copropriétaires.

- **Procédure d'injonction de ravalement de façade** : imposé tous les 10 ans par l'autorité municipale, la notification est faite au syndic, ce dernier étant chargé d'en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec accusé de

réception.

- Les **adaptations** du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement peuvent désormais se faire sans limitation de durée, à la majorité prévue à l'article simple. Ces adaptations bénéficient d'une fiscalité alléguée.

- Les décisions relatives à la **suppression du poste de concierge ou de gardien, et à la mise en vente de son logement** sont désormais prises à la majorité de l'article 26 (deux tiers des voix) sous 2 conditions cumulatives : le logement affecté au poste de concierge ou de gardien appartient au syndicat et les décisions visées ne doivent pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

En **cas de vente HLM**, l'organisme doit fournir la liste :

- des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes,
- des travaux d'amélioration, avec évaluation de leur montant global et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Elle doit être présentée tous les ans devant l'assemblée générale par le syndic.