

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire UHC/OC/25 n° 99-86 du 30 novembre 1999 relative au régime des attributions de logements locatifs sociaux

NOR : EQUU9910236C

Textes sources : décret n° 99-836 du 22 septembre 1999 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux.

Textes abrogés :

Circulaire du 30 décembre 1992 relative à la politique d'attribution des logements sociaux ;

Circulaire du 26 avril 1994 relative à la réservation et l'attribution des logements sociaux.

Textes modifiés : articles R. 441-1 à R. 441-18 du code de la construction et de l'habitation.

Mots clés : attributions de logements locatifs sociaux.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le secrétaire d'Etat au logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les directeurs des directions des affaires financières de l'administration centrale (pour information) ; Mesdames et Messieurs les directeurs des directions générales de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; Mesdames et Messieurs les directeurs des missions interministérielles d'inspection du logement social (pour information).

Le décret n° 99-836 du 22 septembre 1999 a recodifié la partie réglementaire de la section du code de la construction et de l'habitation consacrée aux attributions de logements locatifs sociaux, en conséquence de la même recodification opérée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions dans la partie législative du code. Une table de correspondance entre l'ancienne et la nouvelle codification est jointe à la présente circulaire.

Le décret précité apporte les précisions nécessaires aux dispositions nouvelles de la loi ainsi que certaines adaptations à des dispositions existantes qui demeurent pour l'essentiel. Ces modifications seront brièvement commentées ci-dessous. J'appelle spécialement votre attention cependant sur le rôle nouveau et renforcé joué par le règlement départemental d'attribution en vertu des règles désormais posées quant aux priorités d'accès au logement social.

Vous noterez enfin que les conditions de dépôt des demandes (article R. 441-2) demeurent pour l'instant inchangées. Celles-ci sont cependant appelées à évoluer pour permettre la mise en œuvre du numéro unique d'enregistrement départemental prévu par l'article L. 441-2-1. Il est rappelé, que compte tenu de l'expérimentation actuellement en cours sur ce point, un décret spécifique sera pris ultérieurement.

1. Mesures nouvelles

a) Plafonds de ressources

L'article R. 441-1-1 rassemble les exceptions au principe des plafonds de ressources précédemment codifiées aux articles R. 441-15-1 et R. 441-15-2 et ouvre une nouvelle possibilité de dérogation pour tout immeuble ou ensemble immobilier occupé à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ou, dans les départements d'outre-mer, de l'allocation de logement (article R. 472-1).

Cette dernière mesure devrait vous permettre en particulier d'agir, au cas par cas, et à titre préventif, sur des déséquilibres potentiels que les précédents dispositifs ne permettaient de prendre en compte qu'après coup.

b) Règlement départemental d'attribution

L'article R. 441-3 définit désormais les critères de priorité d'accès au logement social liés à l'urgence ainsi qu'au cumul de difficultés économiques et sociales et renvoie pour le reste à des définitions locales par le règlement départemental d'attribution (RDA) ou les conférences intercommunales du logement. Ce faisant, le décret renforce le rôle du RDA précédemment encadré par des dispositions plus détaillées et qui se voulaient exhaustives. Il vous reviendra donc, dans la concertation avec vos partenaires, en tenant compte notamment de l'accord départemental signé avec les organismes bailleurs ainsi que des orientations définies par les conférences intercommunales du logement et après avis du conseil départemental de l'habitat, de préciser si nécessaire d'une part les règles générales d'attribution posées par les 1^{er} et 2^e alinéa de l'article R. 441-3, et, d'autre part de compléter la définition des catégories de personnes prioritaires ainsi qu'il est dit au 3^e alinéa du même article.

Par ailleurs, le règlement départemental d'attribution, aux termes du 1^{er} alinéa de l'article L. 441-1-1, doit définir les conditions de réservations de logement au profit des personnes prioritaires. A ce titre, vous définirez précisément pour vos

propres réservations les délais et conditions de présentation des candidats ainsi que le cas échéant les conditions de réaffectation des logements à défaut de proposition. Ces mêmes dispositions seront reprises par les conventions de réservations. Il y a lieu de souligner que lorsque ceci s'avère nécessaire, l'établissement du règlement départemental d'attribution devra être pour vous l'occasion de poser les conditions d'une remobilisation du contingent de réservations de l'Etat lorsque celui-ci a, du fait de pratiques antérieures, perdu en consistance et en efficacité.

Par ailleurs, le règlement doit définir les modalités de votre information par les organismes bailleurs ainsi que celle des maires et des conférences intercommunales du logement. Ces informations porteront plus spécialement sur les réservations de logements, les autres informations à caractère statistiques relevant normalement de l'accord collectif départemental ainsi que le prévoit l'article L. 441-1-2. Le règlement départemental pourra donc renvoyer à l'accord sur ce point.

Il est rappelé en outre que le règlement départemental précise les conditions de transmission des informations statistiques par les organismes éventuellement non signataires de l'accord départemental (article L. 441-2-5).

c) Conférences et chartes intercommunales du logement

L'article R. 441-6 dispose notamment que les conférences intercommunales, dont la liste des membres est fixée par vos soins après délibération des communes concernées, devront formuler leur avis sur l'accord collectif départemental dans un délai de 30 jours. Ce délai bref, afin de favoriser la mise en œuvre rapide des accords, ne vaut que pour l'avis proprement dit ; en effet, aux termes de la loi, les conférences intercommunales peuvent également définir « compte tenu des autres demandes de logement social, les orientations prioritaires d'attribution propres à chaque organisme et les besoins de création d'offres adaptées ». De même, la charte intercommunale doit procéder à la répartition des objectifs quantifiés de l'accord à l'intérieur de chaque bassin. Ces compléments et précisions pourront être apportés ultérieurement sous forme d'annexe à l'accord, sans retarder l'avis à rendre sur celui-ci, dans un premier temps.

L'article R. 441-7 pose une règle de majorité qualifiée pour l'adoption des chartes intercommunales, conforme aux usages de l'intercommunalité.

d) Conférence régionale d'Ile-de-France

L'article R. 441-8, relatif à la conférence régionale d'Ile-de-France, requiert du préfet de région, président de la conférence, qu'il saisisse les différentes institutions ou organisations appelées à désigner leurs représentants à la conférence. S'agissant de la représentation des organismes bailleurs (organismes d'HLM, sociétés d'économie mixte), il y aura lieu de saisir l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré (UNFOHLM) et la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte (FNSEM) afin qu'elles désignent leurs représentants respectifs.

e) Commission de médiation

Conformément à l'article R. 441-12, vous instaurerez dans les meilleurs délais la commission de médiation composée de façon paritaire entre les organismes bailleurs d'une part et les associations d'autre part. Si ces représentants en sont d'accord, rien n'empêche évidemment que les services de l'Etat assurent le secrétariat de la commission.

En tout état de cause vous veillerez à obtenir de la commission une information suffisante et périodique sur les cas qui lui seront soumis et sur les éventuels dysfonctionnements que ceux-ci feraient apparaître ; dans cette dernière hypothèse vous vous attacherez à assurer les meilleures suites aux avis de la commission.

f) Statistiques

L'article R. 441-13 prévoit enfin un traitement national des informations statistiques visées à l'article L. 441-2-5 selon des modalités qui seront définies ultérieurement par arrêté du ministre chargé du logement.

2. Adaptations de dispositions existantes

L'article R. 441-4 relatif au logement des handicapés prévoit que faute de candidats, ceux-ci sont attribués en priorité à des personnes âgées ou à des ménages les hébergeant, laissant ainsi une plus grande souplesse de réattribution en cas de vacance.

L'article R. 441-9 rappelle que depuis la loi « Exclusions », les maires d'arrondissement (ou leurs représentants, aux termes de la loi, article L. 441-2) des communes de Paris, Marseille et Lyon, sont membres des commissions d'attribution avec voix consultative pour les logements de leur arrondissement.

L'article R. 441-11 qui interdit tout lien entre contrat de location et contrat de travail a été complété d'une exception visant les personnels des bailleurs affectés à des tâches de gardiennage d'immeuble. Cette disposition nouvelle ne fait que consacrer une pratique ancienne et bien établie qui, il est vrai, n'était pas en accord avec la lettre d'un texte pris à l'évidence pour des cas différents.

3. Mesures d'ordre

L'article R. 441-5 relatif aux conditions de réservation de logements confère aux préfets, au lieu des ministres concernés, la possibilité de déroger aux plafonds de réservation par l'Etat, en application du décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 portant déconcentration des mesures administratives.

L'article 4 du décret modifie des renvois d'articles à la suite de leur renumérotation, dans chacun des articles fixant la composition de la commission d'attribution des différentes catégories d'organismes.

Quatre articles sont supprimés, considérant que leurs dispositions font l'objet de mentions désormais suffisantes en partie législative ou pourraient, si nécessaire, être précisées par le règlement départemental d'attribution ; il s'agit des articles R. 441-6, R. 441-8, R. 441-13 et R. 441-14 anciens.

Hormis les conditions d'enregistrement des demandes (numéro unique départemental) qui feront l'objet d'un décret ultérieur, les dispositions nouvelles de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions concernant les attributions de logements sociaux peuvent désormais être mises en œuvre sans délai.

La circulaire du 30 décembre 1992 relative à la politique d'attribution des logements sociaux et la circulaire du 26 avril 1994 relative à la réservation et l'attribution des logements sociaux sont abrogées.

Vous me saisissez sous le timbre UC/OC3 de toute difficulté que vous pourriez rencontrer dans l'application de ces nouvelles mesures.

ANNEXE

Attributions. - Modifications de la section réglementaire : tableau de correspondance

ARTICLES anciens	ARTICLES nouveaux	ARTICLES nouveaux	ARTICLES anciens
R. 441-1	R. 441-1	R. 441-1	R. 441-1
441-	441-	R. 441-1-1	R. 441-15-1 et 2
R. 441-2	R. 441-2	R. 441-2	R. 441-2
R. 441-3	R. 441-3	R. 441-3	R. 441-3 R. 441-4
R. 441-4	R. 441-3	R. 441-4	R. 441-5
R. 441-5	R. 441-4	R. 441-5	R. 441-9 R. 441-10 R. 441-11 R. 441-12 R. 441-15
R. 441-6	-	R. 441-6	-
R. 441-7	R. 441-10	R. 441-7	-
R. 441-8	-	R. 441-8	-
R. 441-9	R. 441-5	R. 441-9	R. 441-18
R. 441-10	R. 441-5	R. 441-10	R. 441-7
R. 441-11	R. 441-5	R. 441-11	R. 441-16
R. 441-12	R. 441-5	R. 441-12	-
R. 441-13	-	R. 441-13	-
R. 441-14	-	R. 441-14	R. 441-17
R. 441-15	R. 441-5		
R. 441-15-1	R. 441-1-1		
R. 441-15-2	R. 441-1-1		
R. 441-16	R. 441-11		
R. 441-17	R. 441-14		
R. 441-18	R. 441-9		