

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

**Circulaire UHC/DH/15 n° 2003-52 du 12 août 2003 relative à la présentation des dispositions de la loi urbanisme et habitat qui ne concernent pas l'urbanisme**

NOR : EQUU0310206C

*Référence* : loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

*Le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer à Mesdames et Messieurs les préfets départementaux (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets régionaux (pour attribution) ; DDE (pour attribution) ; DRE (pour attribution) ; CIFP (pour information) ; ANAH (pour information) ; ANPEEC (pour information) ; DGUHC (pour attribution) ; DAEI (pour information) ; DPS (pour information) ; CGPC (pour information) ; MILOS (pour attribution) ; CILPI (pour information).*

L'objet de la présente circulaire est de présenter et commenter les articles 78 à 97 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat. Les articles 1 à 77 (Titre 1<sup>er</sup> : dispositions relatives à l'urbanisme) et 98 (dispositions relatives aux éoliennes) font l'objet de la circulaire n° 2003-48/UHC/DUI/14 du 31 juillet 2003 du ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, et de son annexe.

**TITRE II  
DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ  
DES CONSTRUCTIONS**

Article 78

Cet article permettra par décret d'étendre le champ du contrôle technique obligatoire à certaines constructions nouvelles réalisées dans les zones d'exposition à des risques naturels et technologiques, délimitées soit par un plan de prévention, soit par le zonage sismique.

Articles 79 et 80

Ces articles contiennent les dispositions destinées à assurer la sécurité des ascenseurs. Leurs propriétaires devront faire réaliser par période de cinq ans au plus des dispositifs de sécurité déterminés par décret. Les exigences portant sur l'entretien des ascenseurs et le contenu des contrats d'entretien sont renforcées et précisées. L'état de fonctionnement des ascenseurs et la sécurité des personnes feront l'objet de contrôles périodiques par des personnes qualifiées ou compétentes.

Ces dispositions entreront en application après parution d'un décret en Conseil d'Etat.

Article 81

Cet article pose le principe d'une politique de prévention des accidents dûs aux intoxications par le monoxyde de carbone dont les modalités seront fixées par décret.

**TITRE III  
DISPOSITIONS RELATIVES À LA PARTICIPATION  
DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION**

Article 82

Cet article renforce le contrôle de l'usage des fonds 1 % utilisés par les organismes qui ne sont pas agréés pour collecter, à l'exception des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM) :

Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des foyers ou des résidences sociales doivent être agréés pour bénéficier de fonds « 1 % » ;

- en cas d'irrégularité dans l'emploi des fonds, une procédure de redressement et des sanctions, notamment pécuniaires, sont créées ;

- les contrôles de l'ANPEEC, dont l'efficacité devient plus grande, pourront s'exercer, si nécessaire, sur les autres activités de l'organisme.

L'entrée en vigueur de cet article est subordonnée à la parution d'un décret en Conseil d'Etat

## Article 83

Cet article a pour objet, conformément à l'article 2 de la convention du 11 octobre 2001 entre l'Etat et les partenaires sociaux, de renforcer le pouvoir de recommandation de l'UESL sur les transformations des caractéristiques des prêts en cours délivrés par les associés collecteurs et sur les conditions d'emploi des fonds issus de la PEEC pour les opérations nouvelles.

## TITRE IV

### **DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ, DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE, AUX COPROPRIÉTÉS ET À L'OFFRE LOCATIVE**

## Article 84

Cet article exclut du champ d'application du dispositif de pérennisation du logement social défini par l'article L. 411-3 du CCH deux nouvelles catégories de logements HLM :

- les logements devenus propriété de l'associée personne physique d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443.7.1, postérieurement à la dissolution de la SCI ;
- les logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par un organisme HLM.

## Article 85

Cet article, restructuré, complète le dispositif de pérennisation applicable aux logements des sociétés d'économie mixte (art. L. 411-4 du CCH).

Le 2<sup>o</sup> institue une obligation d'information des acquéreurs successifs par le biais de l'acte de vente, identique à celle déjà prévue pour les logements HLM.

Le 4<sup>o</sup> prévoit les deux mêmes exclusions du champ d'application du dispositif que celles figurant à l'article 84 précédent.

## Article 86

Cet article institue et organise le contrôle, par l'administration, du respect des conditions de loyers et de ressources applicables aux logements soumis au dispositif de pérennisation. Ce contrôle est effectué par les agents de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS).

## Articles 87 et 88

Ces articles étendent les compétences des organismes d'HLM. Ceux-ci pourront intervenir pour le compte de l'association foncière du 1 % logement et de ses filiales sociétés civiles immobilières, à travers trois types d'activités : la vente d'immeubles à construire, et dans des conditions définies par décret, des prestations de services et la gérance d'immeubles.

## Article 89

Cet article a pour objet de reporter d'un an, à savoir au 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'entrée en vigueur des règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété introduites par la loi SRU.

## Article 90

Cet article corrige la rédaction imparfaite de l'article 150 de la loi SRU : deux ou plusieurs organismes d'HLM pourront désormais créer une filiale commune ayant le statut de société anonyme HLM afin de coordonner leurs actions sur un territoire donné.

La loi urbanisme et habitat précise l'objet social de ces filiales qui est :

- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires et, sur le même territoire de projet commun, des immeubles appartenant à d'autres partenaires locaux ;
- de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec les collectivités territoriales ou EPCI compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières et les actions ou opérations d'aménagement nécessaires.

Après y avoir été spécialement agréées, elles peuvent également exercer d'autres compétences communes aux organismes d'habitations à loyer modéré.

La loi explicite aussi les dérogations au code de commerce rendues nécessaires par l'absence d'actionnaires personnes physiques et par la réduction à deux du nombre minimum des associés.

Elle prévoit enfin la présence à son conseil d'administration de représentants élus des locataires des logements gérés par la filiale.

Ces dispositions entreront en vigueur après l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat.

#### Article 91

Cet article met en place un nouveau dispositif fiscal destiné à encourager l'investissement locatif privé.

Ce dispositif (couramment désigné par le vocable « dispositif Robien ») se distingue du régime antérieur (« dispositif Besson ») par le relèvement des plafonds de loyers, la suppression des plafonds de ressources des locataires et l'extension aux logements anciens dégradés à condition d'y faire des travaux de remise à neuf. Ce nouveau dispositif est applicable à partir du 3 avril 2003. Un décret en précisera les modalités d'application. Pour plus de détail, on se reportera à la documentation diffusée par le MELTTM.

#### Article 92

Lorsqu'un logement n'est pas décent, l'allocation de logement (AL) ne peut pas être versée en tiers payant au bailleur (art. L. 553-4 et 835-2 du code de la sécurité sociale). Cet article, qui est d'application immédiate, introduit une exception à ce principe général : il maintient le versement de l'AL en tiers payant pour les logements sociaux qui ne sont pas décents sous réserve que les bailleurs s'engagent par convention avec l'Etat sur l'échéance du programme de mise aux normes. Sont considérés comme logements sociaux ceux qui appartiennent ou qui sont gérés par les bailleurs mentionnés dans cet article.

#### Article 93

Cet article, d'une part, assouplit les règles de majorité pour les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite à réaliser dans les immeubles en copropriété, en permettant à l'assemblée générale de les approuver sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble, à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) ou d'autoriser à cette même majorité un copropriétaire à effectuer ces travaux à ses frais ; d'autre part, il permet à l'assemblée générale de supprimer les vide-ordures pour des impératifs d'hygiène à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) et le cas échéant de l'article 25-1.

#### Article 94

Cet article a pour objet de modifier les dispositions de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 qui prévoit que le versement par l'Etat d'une subvention d'un montant annuel supérieur à 23 000 Euro à un organisme de droit privé doit donner lieu à l'établissement d'une convention.

Cette convention faisant double emploi avec les dispositions réglementaires applicables au financement des logements locatifs sociaux, la loi urbanisme et habitat permet, au titre des simplifications administratives, d'exonérer de cette obligation les maîtres d'ouvrage HLM et SEM réalisant des opérations financées à l'aide des subventions réglementées dans le code de la construction et de l'habitation, notamment celles prévues aux articles R. 323-1 à 12 pour la PALULOS et art R. 331-1 à 28 pour les PLUS et PLA-I. Cette mesure est d'application immédiate.

### TITRE V

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS**

Articles 95, 96 et 97

Ces articles visent à simplifier les procédures d'élaboration des pays, notamment en fusionnant les deux phases actuelles d'élaboration du périmètre du pays que sont la reconnaissance d'un périmètre d'étude et celle de mise en place du périmètre définitif et en supprimant l'obligation d'un avis conforme des conférences régionales de l'aménagement et du développement du territoire (CRADT). Ils comportent également des mesures de coordination entre pays, parc naturel régional et SCOT.

Pour le ministre et par délégation :  
*La directrice adjointe  
au directeur général de  
l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,*  
N. Klein