

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE
ET DU LOGEMENT**Circulaire UHC n° 2007-33 du 4 mai 2007 relative à l'application des dispositions de la loi n° 2007-390 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale**NOR : *SOCU0710666C***Attention : intitulé erroné, consultez le rectificatif**

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, à Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement, directions régionales des affaires sanitaires et sociales) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales des affaires sanitaires et sociales, directions départementales de l'équipement, directions départementales de l'équipement et de l'agriculture, directions de l'équipement de Mayotte et de Saint-Pierre-et-Miquelon, direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de Paris.

L'objet de la présente circulaire est de présenter les articles du chapitre ^{er} de la loi n° 2007-390 du 5 mars 2007, en indiquant notamment pour chacun d'eux les conditions de leur entrée en vigueur.

L'article 1^{er} pose le principe selon lequel le droit au logement décent et indépendant, mentionné à l'article ^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et codifié à l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), est garanti par deux recours, l'un amiable et l'autre contentieux, dont les conditions sont précisées respectivement par les articles 7 et 9 de la loi. L'Etat est le garant de ce droit au logement.

Ce droit est garanti pour les personnes résidant régulièrement sur le territoire, dans des conditions de permanence qui seront définies par décret en Conseil d'Etat, et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs seuls moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

L'article 2 reprend et renforce les dispositions de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, qui avait institué l'obligation d'établir dans chaque département un plan pour l'hébergement d'urgence. Les dispositions de la présente loi présentent l'avantage de proposer une norme tenant compte de la population des communes et non plus des bassins d'habitat, qui n'ont pas de définition juridique. Par ailleurs, cet article introduit un prélèvement financier pour les communes qui n'auront pas rempli leurs obligations au 1^{er} janvier 2009.

Dans l'attente de dispositions complémentaires visant à prévoir l'affectation de ce prélèvement, les directions départementales des affaires sanitaires et sociales pourront utilement établir le décompte de l'ensemble des places d'hébergement et de logement adapté sur les territoires concernés, en distinguant hébergement d'urgence, hébergement de stabilisation, CHRS, CADA, places d'urgence DPM, ALT, maisons relais.

L'article 3 prévoit l'application, par le mécanisme fiscal de la livraison à soi-même, du taux réduit de TVA (5,5%), dans les mêmes conditions que les logements locatifs sociaux, aux opérations d'acquisition, d'amélioration ou de construction de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, dès lors que ladite structure fait l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département.

Ce même article accorde également à ces structures l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant quinze ans.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 4 inscrit dans la loi l'engagement, pris par le gouvernement dans le cadre du plan d'actions renforcé en faveur des sans abri (PARSA) du 8 janvier 2007, de permettre à toute personne accueillie dans un centre d'hébergement d'urgence d'y demeurer si elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une proposition de solution durable de logement ou d'hébergement lui soit faite dans le parc public social, le parc privé conventionné, dans un CHRS, un centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), une résidence sociale, une maison relais ou les futures résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).

Cet engagement est cohérent avec le nouveau rôle de la commission de médiation (article 7), compétente pour décider du caractère prioritaire de la demande d'une personne pour l'attribution d'une solution de logement ou d'hébergement.

Ce point a fait l'objet d'une circulaire signée par la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité le 19 mars dernier.

L'article 5 crée un nouvel article L. 441-2-3-2 disposant que le préfet de département assure l'accès aux informations relatives à la mise en œuvre du droit au logement, pour les deux catégories de personnes pouvant saisir la commission de médiation.

L'article 6 complète l'article L. 451-1 du code de l'action sociale et des familles relatif à la formation et à la qualification des travailleurs sociaux, et inscrit spécifiquement dans le champ des compétences auxquelles ils doivent être formés, la promotion du droit au logement.

L'article 7 modifie très substantiellement l'article L. 441-2-3, relatif aux commissions de médiation, à la fois dans leur composition et dans leur rôle. Les nouvelles commissions devront être mises en place avant le 1^{er} janvier 2008.

Composition de la commission

La commission est présidée par une personnalité qualifiée

nommée par le représentant de l'Etat dans le département.

Elle est en outre composée de quatre catégories de membres, à parts égales :

- représentants de l'Etat ;
- représentants du conseil général, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal, et des communes ;
- représentants des organismes bailleurs, et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, œuvrant dans le département ;
- représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

Le nombre de membres de la commission et les modalités de désignation seront précisés par décret en Conseil d'Etat.

La commission de médiation peut être saisie dans deux cas distincts : par un demandeur de logement social ordinaire (1), par un demandeur d'accueil en structure d'hébergement ou de logement adapté (2).

1. Le recours devant la commission de médiation par un demandeur de logement social ordinaire

1.1. Saisine de la commission

Un demandeur de logement locatif social, lorsque sa demande répond aux conditions réglementaires d'accès au logement social, peut saisir la commission de médiation dans deux cas :

- s'il n'a reçu aucune proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté du préfet ;
- sans condition de délai, s'il est dans l'une des situations suivantes :
 - dépourvu de logement ;
 - menacé d'expulsion sans relogement ;
 - hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
 - logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, ou s'il est handicapé ou a à sa charge au moins une personne en situation de handicap.

Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou menaçant ruine ayant fait l'objet d'un arrêté, assorti d'une interdiction définitive d'habiter, ne sont pas visées par ce texte ; en effet, dans ces cas elles bénéficient d'un droit au relogement opposable à leur propriétaire et, en cas de défaillance de celui-ci, opposable à la commune ou à l'Etat, en application des articles L. 521-1 et suivants du CCH. La loi ne modifie donc pas les obligations de relogement résultant de l'ordonnance du 15 novembre 2005, ratifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006.

1.2. Examen de la demande par la commission

Le demandeur peut être assisté par une association œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion. Il appartiendra au préfet de recenser les associations œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et d'accorder un agrément spécifique aux associations de défense des personnes en situation d'exclusion selon des critères qu'il lui revient de déterminer. Il tiendra à la disposition des requérants qui en feront la demande la liste des associations pouvant les assister.

Le ou les bailleurs en charge de la demande transmettent à la commission les éléments d'information dont ils disposent sur la qualité du demandeur, ainsi que les motifs de l'absence de propositions. Compte tenu de ces éléments, la commission désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires, au regard notamment des critères généraux de priorité pour l'accès à un logement social, et qui doivent se voir attribuer un logement en urgence.

Pour chacun d'entre eux, la commission devra dans sa décision préciser les caractéristiques du logement adapté aux besoins et capacités du demandeur.

La commission disposera d'un délai maximum, fixé par décret, pour rendre sa décision. Celle-ci devra être notifiée au demandeur, et motivée. La nature juridique des décisions de la commission de médiation se trouve modifiée par ces nouvelles dispositions. Ainsi, les décisions négatives de ces commissions sont désormais des actes faisant grief, et donc susceptibles d'un recours devant le juge administratif dans les conditions de droit commun du contentieux administratif. Un soin particulier devra donc être apporté à la motivation des décisions, et au respect des formes et procédures.

La liste des demandeurs désignés par la commission est transmise au représentant de l'Etat.

Si la commission, bien que saisie d'une demande de logement, estime qu'une offre de logement n'est pas adaptée à la situation du demandeur qu'elle reconnaît prioritaire, elle peut transmettre la demande au représentant de l'Etat pour que soit proposé au demandeur un accueil dans une structure d'hébergement ou de logement adapté.

1.3. Le rôle du préfet saisi par la commission de médiation

Pour chacun des demandeurs reconnus par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logés d'urgence, et après avoir recueilli l'avis des maires concernés, le représentant de l'Etat désigne le demandeur à un organisme bailleur disposant d'un logement répondant à la demande, et aux caractéristiques déterminées par la commission de médiation.

Le représentant de l'Etat indique à l'organisme un périmètre au sein duquel le logement proposé devra être situé, et fixe au bailleur un délai maximum pour l'attribution d'un logement. L'attribution prononcée est imputée sur les droits à réservation du représentant de l'Etat. En cas de refus de l'organisme, le représentant de l'Etat peut prononcer directement l'attribution du logement.

Le représentant de l'Etat peut également proposer aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation les logements du parc privé conventionné avec l'ANAH à l'APL (niveaux social et très social – article L. 321-8) :

- pour lesquels les bailleurs se sont engagés sur des conditions spécifiques d'attribution, notamment pour les logements faisant l'objet d'un programme social thématique ;
- et ceux donnés à bail à un organisme public ou privé en vue de leur sous location, meublée ou non, possibilité ouverte par l'article 8 de la présente loi.

2. Le recours devant la commission de médiation par un demandeur d'accueil en structure d'hébergement ou de logement adapté.

La commission peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qui n'a pas reçu de réponse adaptée. Le demandeur doit toutefois, conformément à l'article premier de la loi, résider régulièrement sur le territoire français pour exercer ce recours.

Comme pour les demandes de logement, la commission transmet au représentant de l'Etat la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un accueil dans une structure adaptée. Le préfet, dans un délai qui sera fixé par décret, devra faire une proposition au demandeur. Certaines de ces structures adaptées sont dans le champ de compétence de l'Etat, qui les conventionne et les finance (CHU, CHRS, logements ALT). Il devrait donc être possible pour le préfet d'y faire admettre les personnes désignées dans un délai raisonnable. Dans certaines autres, le préfet dispose d'un contingent (résidences hôtelières à vocation sociale) ou peut en disposer (résidences sociales – y compris maisons relais et résidences accueil – pour laquelle la convention APL type le prévoit). En revanche, dans les logements-foyers pour personnes âgées et handicapées, l'admission est prononcée par le responsable de la structure, qui n'a aucun lien avec l'Etat. Il est envisagé de modifier la convention APL type pour ces structures afin de permettre au préfet de désigner des personnes à admettre dans les cas visés par la loi. Un décret en Conseil d'Etat doit être pris à cette fin.

L'article 8, en introduisant l'article L. 321-10 dans le CCH, prévoit la possibilité pour les organismes publics et privés de prendre en location les logements du parc locatif privé ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH de niveau social, en vue de les sous-louer aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 9 est consacré au recours contentieux annoncé à l'article 1^{er}. Ce recours ne peut être exercé qu'en cas d'échec du recours amiable devant la commission de médiation.

Ce recours contentieux, défini au nouvel article L. 441-2-3-1, peut avoir deux objets, symétriques à ceux du recours amiable exposé à l'article 7 de la loi : soit tendre à ce que soit ordonné le logement ou relogement du demandeur (1) ; soit tendre à ce que soit ordonné l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (2).

1. Le recours contentieux en vue du logement ou relogement du demandeur

Ce recours, exercé devant le tribunal administratif, sera ouvert en deux temps, au profit de deux catégories distinctes de demandeurs, dès lors qu'ils ont été reconnus comme prioritaires et devant être logés d'urgence par la commission de médiation :

- à partir du 1^{er} décembre 2008, pour les personnes visées au deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, c'est-à-dire celles qui peuvent saisir la commission de médiation sans condition de délai ;
- à partir du 1^{er} janvier 2012, pour les personnes visées au premier alinéa du I de l'article L. 441-2-3, c'est-à-dire celles dont la demande de logement n'a pas reçu de réponse adaptée dans le délai fixé localement par arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 441-1-4.

Dès lors que ces personnes n'auront pas reçu, dans un délai fixé par décret, une offre de logement correspondant à leurs besoins et capacités, elles pourront saisir le juge administratif d'un recours tendant à ce que soit ordonné leur logement ou leur relogement. Le délai partira du jour de la notification au demandeur de la décision de la commission de médiation le reconnaissant prioritaire.

Ce recours est dispensé du ministère d'avocat ; le demandeur peut être assisté par le même type d'associations que devant la commission de médiation.

Il est examiné par un juge unique, dans un délai de deux mois suivant la saisine. L'affaire peut également être renvoyée devant une formation collégiale.

Le juge, s'il constate que la demande du requérant a été reconnue prioritaire et devant être satisfaite d'urgence par la commission de médiation et que le demandeur n'a reçu aucune offre de logement, ou une offre inadaptée à ses besoins et capacités, ordonne alors le logement ou le relogement par l'Etat. Il peut également ordonner l'accueil dans une structure d'hébergement.

L'Etat, défendeur à l'instance, aura la charge de démontrer le cas échéant qu'une offre de logement a bien été faite au demandeur.

Le juge a la faculté – ce n'est pas une obligation – d'assortir son injonction d'une astreinte. Le produit de l'astreinte est versé au fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, en application de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.

2. Le recours contentieux en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement ou de logement adapté

Ce second recours contentieux est ouvert au bénéfice des demandeurs reconnus par la commission de médiation comme prioritaires et comme devant être accueillis dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

A compter du 1^{er} décembre 2008, si ces personnes n'ont pas été accueillies dans une telle structure, dans un délai suivant la décision de la commission de médiation qui sera fixé par décret, elles peuvent alors saisir le juge administratif d'un recours tendant à ce que soit ordonné un tel accueil.

La procédure obéit aux mêmes règles que pour le recours précédent.

L'article 10 précise que sous peine de caducité, les conventions de délégation du contingent préfectoral conclues avant le 6 mars 2007, jour de publication de la loi, devront être mise en conformité avec ces nouvelles dispositions au plus tard le 1^{er} décembre 2008, notamment pour s'assurer que ces délégations ne font pas obstacle à ce que l'Etat puisse pleinement assumer son rôle de garant du droit au logement.

L'article 11 étend à compter du 1^{er} janvier 2008, les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux prévues à l'article 55 de la loi SRU (articles L. 302-5 et suivant du CCH) aux communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France et de 3 500 habitants dans le reste du territoire, appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ces communes disposent d'un délai de 6 ans (soit deux périodes triennales), avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales si elles ne disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux. Le premier prélèvement interviendra en 2014.

Ces dispositions sont d'application immédiate et ont deux conséquences : la première est la nécessité d'effectuer, dès cette année, dans les communes non précédemment incluses dans le champ des dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, l'inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2007. Cet inventaire (qui doit être transmis aux maires concernés avant le 1^{er} septembre) sera la base du calcul de l'obligation triennale qui commencera en 2008.

Deuxième conséquence, il importe de signaler cette nouvelle obligation dans le porter à connaissance que vous serez amenés à produire aux EPCI auxquels appartiennent ces communes, lorsque conformément à l'obligation créée par l'article 3 de la loi portant engagement national pour le logement qui a modifié l'article L. 302-1 du CCH, ces EPCI engageront un programme local de l'habitat.

L'article 12 prévoit que le Conseil économique et social remet d'ici le 1^{er} octobre 2010 un rapport d'évaluation.

L'article 13 institue un comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, qui devra remettre son premier rapport le 1^{er} octobre 2007. Le décret n° 2007-295 du 5 mars 2007 précise la composition de ce comité.

L'article 14 introduit la possibilité pour les EPCI délégataires des aides à la pierre en application de l'article L. 301-5-1 du CCH, de conclure, à titre expérimental pour 6 ans, une convention avec l'Etat, ses communes membres et le département concerné afin de devenir en lieu et place de l'Etat le garant du droit à un logement décent et indépendant sur son territoire. Cette convention prévoit la délégation au président de l'EPCI :

1. par l'Etat :

- de tout ou partie du contingent dont bénéficie le préfet en application de l'article L. 441-1 du CCH sur le territoire de l'EPCI ;
- de la mise en œuvre des procédures de résorption d'habitat insalubre et de lutte contre le saturnisme prévues au code la santé publique (L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1334-1 à L. 1334-12) ;
- de la mise en œuvre des procédures de réquisition visées aux chapitres 1^{er} et II du titre IV du livre VI du CCH.

2. par les maires :

- de la mise en œuvre des procédures relatives aux immeubles menaçant ruine visées aux articles L. 511-1 à L. 511-6 du CCH par délégation des maires ;

3. par les Départements :

- de tout ou partie des compétences dans le domaine de l'action sociale visées aux articles L. 121-1 et L. 121-2 du code de l'action sociale et des familles.

La mise en œuvre des procédures nécessaires au traitement de l'habitat insalubre et de la présence de plomb accessible dans l'habitat et à celui des édifices menaçant ruine a pour conséquence de mettre à la charge de l'EPCI délégataire l'hébergement et le relogement des occupants, en cas de défaillance des propriétaires, en application des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Six mois avant le terme de l'expérimentation, un rapport d'évaluation est remis par le gouvernement au Parlement. Ce rapport est assorti des observations de l'EPCI et des collectivités territoriales concernées.

Cet article, introduit par amendement parlementaire, reprend l'idée de l'expérimentation du droit au logement opposable, sur laquelle le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées a remis un rapport à la demande du Premier Ministre, ainsi que, pour partie, l'expérimentation introduite par l'article 74 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui devient alors sans objet.

Dans le cas où un EPCI en ferait officiellement la demande dans votre département, il vous est demandé de nous en faire part afin que les administrations centrales concernées puissent vous aider dans l'élaboration de la convention.

L'article 15 étend l'exonération de TVA, déjà accordée aux organismes d'HLM, aux opérations de portage immobilier, portant sur des logements situés dans des copropriétés dégradées et faisant l'objet d'une OPAH, réalisées par les organismes sans but lucratif ou par les SEM qui agissent comme des marchands de biens (achat immobiliers en vue de leur revente) dans les conditions prévues par la législation spéciale en la matière.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 15 rend par ailleurs plus explicite le champ de l'activité de gestion de copropriétés relevant d'une mission de service d'intérêt général, en déclinant les différentes modalités d'intervention visant à redresser la gestion de copropriétés dégradées, dont le portage de lots (« acquisition en vue de leur revente »).

Enfin, ce même article complète parallèlement l'habilitation législative des organismes HLM à intervenir dans ce domaine particulier de la politique de l'habitat que constitue la prévention – ou la résolution – des difficultés des copropriétés dégradées.

L'article 16 est relatif à l'organisation des établissements publics d'HLM.

Le I ratifie l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat (OPH), prise en application de l'article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Le II précise le statut du directeur général d'OPH. La disposition permettant son recrutement par contrat à durée indéterminée est d'application immédiate. Un décret en Conseil d'Etat est nécessaire pour mettre en œuvre les autres dispositions.

Le III étend aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée et employés dans les OPH la possibilité, déjà ouverte aux fonctionnaires des OPH, de demander à être soumis définitivement au règlement fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des offices publics de l'habitat, c'est-à-dire aux dispositions du décret n° 93-852 du 17 juin 1993.

L'article 17 a pour objet de compléter une disposition prévue à l'article 4 IX de la loi portant engagement national pour le logement, applicable aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

Cette disposition qui prévoit la possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de coefficient d'occupation des sols sur délibération du conseil municipal ne s'appliquait qu'aux communes de plus de 20 000 habitants et à celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat. Elle est ici étendue aux communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération (unité urbaine) au sens du recensement général de la population de plus de 50 000 habitants. En effet, la définition précédente n'était pas cohérente avec celle des communes soumises aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains.

Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 18 relève la participation de l'Etat à l'ANRU de 5 à 6 milliards d'euros sur la période 2004-2013. L'objectif est de pouvoir financer les projets de rénovation urbaine concernant les 530 quartiers pour lesquels une intervention de l'agence avec convention pluriannuelle a été acceptée par le conseil d'administration de juillet 2006.

L'article 19 modifie le code général des collectivités territoriales pour permettre au conseil municipal de déléguer au maire l'exercice, lors des procédures de cessions de terrains de l'Etat, du droit de priorité des communes. Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 20 modifie les dispositions de l'article 81 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale relatives au plan pour l'hébergement, en inscrivant dans la loi les dispositions du plan d'action renforcé en faveur des sans abri pour l'accès au logement, visant à porter à l'horizon de l'année 2007, le nombre de places en maisons relais de 3 000 à 12 000, à transformer 4 500 places de CHU en places de CHRS, et 6 000 places de CHU en places d'hébergement de stabilisation. Cet article modifie également le montant des crédits correspondants.

La nécessité d'une bonne évaluation des besoins en hébergement et en logement temporaire et celle d'initier les projets opérationnels permettant de les satisfaire n'est pas nouvelle. Elle a été rappelée en 2006 par les circulaires du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, du 16 novembre 2006 relative aux résidences accueil et du 13 octobre 2006 relative au plan départemental pour le logement des jeunes. Elle sera prochainement rappelée dans la circulaire de programmation des crédits relative au financement 2007 et dans la circulaire d'application du décret relatif aux plans départementaux d'actions

pour le logement des personnes défavorisées. Une partie des PLAI supplémentaires prévus par les articles 21 et 22 de la loi doit permettre d'accélérer encore la mise à disposition des structures collectives concernées notamment par acquisition de bâtiments existants.

Les articles 21 et 22 ont pour objectif d'accroître l'objectif de réalisation du plan de cohésion sociale sur les années 2005-2009 dans le parc public, conformément aux tableaux ci-dessous.

Aux chiffres de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale :

	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
PLUS – PLAI	58 000	63 000	63 000	63 000	63 000	310 000
PLS	22 000	27 000	27 000	32 000	32 000	140 000
PLS foncière	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Totaux	90 000	100 000	100 000	105 000	105 000	500 000
en MEuro (valeur 2004)	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Autorisations d'engagement	442	482	482	482	482	2 370
Crédits de paiement	465	594	610	610	482	2 761

Se substituent ceux qui résultent de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale :

	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
PLUS – PLAI	58 000	63 000	80 000	100 000	100 000	401 000
dont PLAI au moins			20 000	20 000	20 000	
PLS	22 000	27 000	27 000	32 000	32 000	140 000
PLS foncière	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Totaux	90 000	100 000	117 000	142 000	142 000	591 000
en MEuro (valeur 2004)	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Autorisations d'engagement	442	482	687	798	798	3 207
Crédits de paiement	465	594	631	703	670	3 063

Les engagements supplémentaires portent exclusivement sur la production des PLUS et PLAI : leur nombre est augmenté de 17 000 en 2007 et de 37 000 en 2008 ainsi qu'en 2009. Le nombre de PLAI est désormais spécifié et porté à 20 000 pour chacune de ces trois années, soit 12000 de plus qu'en 2006. Sur la période 2007-2009, les autorisations d'engagement progressent en conséquence de 837 millions d'euros et les crédits de paiement de 302 millions d'euros.

Ces dispositions, d'application immédiate, répondent à une demande de nombreux acteurs du logement et à celle de la Cour des comptes. Elles nécessitent la programmation précise de ces logements.

Dans ces conditions, il vous sera demandé, dans la circulaire de programmation des crédits 2007, de préciser les financements destinés aux résidences sociales (nombre des structures et nombres de logements concernés) en distinguant entre résidences sociales et maisons relais et ceux qui sont destinés aux logements ordinaires.

Par ailleurs, la répartition des objectifs et moyens correspondants vous sera notifiée dans les meilleurs délais. Toutefois, cette perspective ne doit en aucun cas vous conduire à différer la signature des conventions de délégation de compétence 2007 ou des avenants aux conventions antérieures.

L'article 23, qui concerne les départements d'outre-mer, Mayotte et Saint-Pierre-et-Miquelon, précise la programmation quantitative des logements financés par l'Etat pour la période 2007-2009, telle que prévue par l'article 108 de la loi ENL.

Les logements neufs concernés sont :

- les logements locatifs sociaux subventionnés par la ligne budgétaire unique (LBU) : 5 400 logements locatifs sociaux par an, et les logements locatifs sociaux financés par des prêts locatifs sociaux : 1 200 PLS par an ;
- les logements en accession très sociale à la propriété financés par la LBU : 2 000 logements évolutifs sociaux (LES) par an.

Les logements réhabilités concernés sont :

- les logements locatifs sociaux financés par la LBU : 1 500 par an ;
- les logements privés occupés par leurs propriétaires sous plafonds de ressources, financés par la LBU au titre de l'aide à l'amélioration de l'habitat : 2 400 par an.

La programmation comprend toutes les opérations de ce type aidées par l'Etat, y compris celles qui sont réalisées dans le cadre du programme national de rénovation urbaine.

Cet article ne concerne ni les logements locatifs privés réhabilités avec l'aide de l'ANAH, ni les logements bénéficiant de la défiscalisation « Girardin ».

Les programmations correspondantes seront faites sous la responsabilité des préfets dans chaque département ou collectivité territoriale et donneront lieu à des réunions de suivi périodiques et à une remontée des informations auprès du comité national de pilotage du plan de cohésion sociale outre-mer.

L'article 24 crée un article 66-2 dans la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique. Les articles 66 et 66-1 prévoient qu'à partir du 1^{er} juillet 2007, un consommateur d'électricité ou de gaz peut continuer à bénéficier des tarifs réglementés de vente d'une de ces énergies, à la condition que lui-même ou un de ses prédécesseurs sur le site ne soit pas sorti auparavant de ce tarif.

Le nouvel article 66-2 précise que les nouveaux sites de consommation raccordés au réseau d'électricité avant le 1^{er} juillet 2010 pourront bénéficier des tarifs réglementés de vente de l'électricité. Ces tarifs s'appliqueront en particulier aux nouveaux logements.

L'article 20 prévoit la rédaction par le Gouvernement d'un rapport annuel au Parlement sur le fonctionnement du dispositif « numéro unique ». Il devra notamment contenir un bilan des demandes de logements sociaux non satisfaites.

L'article 26 prévoit une révision des barèmes des aides personnelles au logement le 1^{er} janvier de chaque année. Parmi les paramètres du barème, ceux qui sont représentatifs de la dépense de logement des bénéficiaires sont indexés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) : les loyers plafonds en secteur locatif, les mensualités plafonds en accession à la propriété pour les contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision des barèmes, les équivalences de loyers et de charges en foyer ainsi que le forfait de charges. Le I applique ces dispositions à l'aide personnalisée au logement (APL), le II à l'allocation de logement familiale (ALF) et le III à l'allocation de logement sociale (ALS).

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2008 et nécessitent des dispositions réglementaires pour l'actualisation des valeurs des paramètres (arrêtés en APL et décret et arrêté en AL).

L'article 27 apporte les ajustements législatifs nécessaires à la mise en œuvre du dispositif de garantie universelle des risques locatifs, avec le concours de l'union d'économie sociale pour le logement (UESL, « 1 % Logement »).

Le qualificatif « universel » vient compléter le nom du dispositif pour clarifier l'étendue du public couvert : la garantie est applicable, dans la limite d'un plafond de loyer de 2 300 Euro, à tout candidat locataire, indépendamment de son type de contrat de travail ou de son statut de salarié ou de non-salarié. La seule limite résulte de la notion de « taux d'effort » à ne pas dépasser, ce taux maximum étant fixé à 50 %.

Le I de cet article prévoit la création d'un fonds destiné à financer le dispositif au sein de l'UESL. Ce fonds pourra notamment recevoir une contribution de l'Etat pour les publics qu'il couvre (la plupart des locataires non salariés) et une contribution volontaire des collectivités territoriales ou de leurs groupements qui souhaitent étendre le champ de la garantie.

Le II de cet article soumet ce fonds au contrôle de l'Autorité de contrôle des assurances et mutuelles, en raison des engagements du fonds envers les entreprises d'assurances.

Cet article est d'application immédiate. Un décret en conseil d'Etat précisera les règles de fonctionnement du fonds de garantie des risques locatifs.

L'article 28 vise à renforcer la prévention des expulsions locatives en obligeant les bailleurs à saisir la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) ou l'organisme payeur de l'allocation logement (ALF ou ALS) trois mois avant une assignation en prononcé de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers, comme c'était déjà le cas pour une assignation aux fins de constat de résiliation du bail. En effet, un certain nombre de bailleurs sociaux adressaient au locataire une assignation en prononcé de résiliation du bail pour s'abstenir de respecter les procédures de prévention des expulsions mises en place par les lois du 29 juillet 1998 et du 18 janvier 2005. Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 29 prévoit les modalités de cession des baux à construction conclus dans le cadre du dispositif de portage du foncier (« pass foncier »), objet de la convention signée entre l'Etat, la CDC et les partenaires sociaux en décembre 2006. La cession du bail ne pourra se faire qu'avec l'agrément du bailleur. Elle sera de plein droit si le cessionnaire remplit les conditions de ressources et de primo-accession à la propriété et acquiert le logement dans le but d'en faire sa résidence principale. Dans le cas contraire, le cessionnaire devra s'acquitter d'un loyer. Cette disposition ne s'applique pas en cas de vente faisant suite à une défaillance du vendeur vis-à-vis de l'un de ses créanciers.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 30 permet, lorsqu'une hypothèque est prise sur un bien qui fait l'objet d'un bail à construction, que cette hypothèque perdure jusqu'à la fin du remboursement du prêt immobilier, même si cela conduit à aller au-delà de la durée initiale du bail à construction. Les opérations concernées sont, en particulier, les opérations d'accession sociale à la propriété avec achat du foncier différé dans le cadre de la « maison à 100 000 euros » (qui peut aussi concerner un logement en immeuble collectif) et du « pass foncier » défini dans la convention entre l'Etat et l'UESL du 20 décembre 2006.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 31 reporte du 13 juillet 2007 au 31 décembre 2007 la date à laquelle doivent avoir été mis en place les conseils de concertation associant personnes logées et propriétaire ou gérant dans les logements-foyers soumis aux dispositions des articles L. 633-1 et suivants du CCH. Ce report permettra d'installer ces conseils, à l'issue de la parution du décret d'application sur leur composition et leur fonctionnement, dans de bonnes conditions.

L'article 32 étend le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » à la location d'un logement du parc privé conventionné à

l'APL (niveau social et très social de l'article L. 321-8 du CCH) à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement à titre de résidence principale de personnes physiques. Cette déduction fiscale est applicable à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière (par exemple, le petit déjeuner, le nettoyage du logement ou la fourniture de linge de maison). Cette disposition s'applique aux baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi mais nécessite un décret d'application définissant les modalités d'appréciation des loyers et des ressources ainsi que les conditions de location.

L'article 33 aménage le régime d'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) consenti aux bailleurs sociaux pour les logements situés en ZUS.

Afin d'octroyer un délai de deux années supplémentaires pour permettre aux bailleurs sociaux de signer des conventions globales de patrimoine, l'abattement est prorogé jusqu'en 2009 pour les logements ayant fait l'objet d'une convention conclue ou renouvelée en 2007. Cette dernière convention, prévue à l'article 1388 *bis* II du CGI, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour objectif d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, est passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Cette disposition permet, d'une part, aux bailleurs n'ayant pas encore conclu une telle convention de le faire et, d'autre part, de renouveler les conventions existantes qui ont fait l'objet d'un avenant ou d'une prolongation pour 2007. Par ailleurs, pour les logements des organismes ayant passé une convention globale de patrimoine, l'abattement est accordé sur toute la durée du programme national de rénovation urbaine, soit jusqu'en 2013.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 34 précise que la saisine des commissions départementales de conciliation (CDC) sur la question de la décence ou non d'un logement locatif, instaurée par l'article 86 de la loi ENL, n'est pas un préalable obligatoire à la saisine éventuelle du juge.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 35 accroît la liste des pièces qu'un bailleur ne peut pas demander à un candidat locataire, en amont de la signature du bail, liste fixée par l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs. Pour ce qui concerne les demandes de logement adapté ou spécifique, le dossier médical personnel qui peut être demandé par le bailleur doit se limiter à un certificat médical.

Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 36 complète l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, et pose le principe de l'interdiction des coupures d'eau toute l'année, pour les personnes et familles ayant bénéficié d'une décision d'aide du FSL dans les douze derniers mois. Il complète l'article 75 de la loi ENL qui avait posé le principe de l'interdiction des coupures d'électricité, de chaleur, de gaz et d'eau pendant la période du 1^{er} novembre au 15 mars.

Cet article n'est pas d'application immédiate, un décret d'application des dispositions précédentes de l'article 75 ci-dessus mentionnées étant en cours de préparation ; il intégrera les dispositions d'application de l'article 36. La nécessité de consulter la CNIL conduit à envisager une parution à l'automne 2007, juste avant le 1^{er} novembre 2007, première année d'application des dispositions de l'article 75 de la loi ENL.

L'article 37 corrige une erreur de rédaction issue de la loi ENL, qui a simplifié la procédure de commercialisation des lotissements sans travaux, soumis à déclaration préalable, en permettant de consentir une promesse unilatérale de vente avant l'intervention de la décision.

Cette mesure intégrée dans le dispositif plus général de la réforme des autorisations d'urbanisme opérée par l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme entrera en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

L'article 38 a pour objectif de lutter contre l'entrée de « squatteurs » dans des locaux d'habitation qui ne sont pas vacants, mais occupés par une ou des personnes momentanément absentes. Il permet une procédure d'expulsion accélérée par voie de décision administrative, sans passer par une décision de justice.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 39 en introduisant deux articles dans le code de l'action sociale et des familles, harmonise la réglementation concernant en particulier la durée des contrats passés entre les résidents de logements foyers et les gestionnaires. En effet, les dispositions contenues à la fois dans ce code et dans celui de la construction et de l'habitation étaient contradictoires. Cette mesure est d'application immédiate.

L'article 40 modifie l'article L. 443-11 du CCH. Dans les zones urbaines sensibles, il permet aux organismes HLM de louer à titre temporaire des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Cette disposition est d'application immédiate.

L'article 41 soumet l'évolution des loyers en cours de bail des locations meublées au même plafond que les locations nues, c'est-à-dire l'évolution de l'indice de référence des loyers, qui a remplacé depuis le 1^{er} janvier 2006 l'indice du coût de la construction.

Cet article est d'application immédiate pour les nouveaux baux signés à compter de la date de parution de la loi. Elle ne s'impose pas aux baux en cours.

L'article 42 étend le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » aux bailleurs qui renouvellent le bail avec le locataire en place, dès lors que toutes les conditions sont remplies, et notamment celles relatives aux plafonds de ressources et de loyers. Ce dispositif était jusqu'à présent réservé aux bailleurs concluant un nouveau bail avec un nouveau locataire. Cet article est d'application immédiate.

L'article 43 aménage le dispositif d'exonération ou de réduction d'impôt pour les redevables (personnes physiques ou morales) qui cèdent une propriété bâtie ou non bâtie à l'Association foncière logement. Ce dispositif d'exonération s'applique également lorsque la cession est effectuée au profit d'une société civile immobilière dont l'association précitée détient la majorité des parts. Cet article est d'application immédiate.

L'article 44 prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5%) à l'acquisition, l'aménagement ou la construction de logements locatifs détenus par l'Association foncière logement et les sociétés civiles dont cette dernière détient la majorité des parts, situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et loués dans la limite des plafonds du prêt locatif intermédiaire (PLI).

Cet article est d'application immédiate.

L'article 45 prévoit l'application du taux réduit de TVA (5,5%) à l'acquisition, l'aménagement ou la construction d'établissements pour personnes âgées ou handicapées détenus par des organismes sans but lucratif. Pour les structures accueillant des personnes âgées, les entrants doivent disposer de ressources en dessous des plafonds PLS. Il est précisé que cet article ne permet pas l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et le conventionnement APL de la structure. Il vise essentiellement le financement des maisons d'accueil spécialisé qui n'individualisent pas les prestations d'hébergement dans leur facturation, les autres établissements sociaux et médico-sociaux demeurant éligibles au PLS.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 46 ne concerne pas le logement.

L'article 47 accorde l'exonération de TVA en cas de location d'immeubles nus à des gestionnaires d'établissements d'hébergement. Une disposition de la loi de finances pour 2007 soumettait, en effet, à la TVA les locations de locaux nus ou meublés consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement à usage d'habitation, quelle que soit la nature de l'acte liant l'exploitant au bailleur. Cette disposition se traduisait notamment par l'imposition à la TVA des locations d'immeubles nus aux gestionnaires d'hébergements d'urgence, alors que les redevances perçues par ces derniers sont exonérées ou placées hors du champ de la TVA, ce qui est de nature à grever l'équilibre des opérations. C'est pourquoi l'article 47 rétablit l'exonération de TVA pour ce type de locations.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 48 accorde l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans aux opérations d'acquisition ou de construction de logements locatifs neufs par l'Association foncière logement et les sociétés civiles dont cette dernière détient la majorité des parts. Ces logements doivent avoir été financés à plus de 50 % par des subventions versées au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction et bénéficier du taux réduit de TVA en application des dispositions de l'article 278 *sexies* du CGI.

L'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1^{er} mars 2007 et le 31 décembre 2009.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 49 accorde l'exonération de droits de mutation à titre onéreux (droits d'enregistrement) aux cessions d'actif réalisés par l'Association foncière logement et les sociétés civiles dont cette dernière détient la majorité des parts aux régimes complémentaires de retraite des salariés du secteur privé.

Cet article est d'application immédiate.

L'article 50-I ratifie l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

L'article 50-II corrige un oubli de l'article 3 de l'ordonnance du 11 janvier 2007 précitée et restitue la rédaction initiale de l'article L. 129-4 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux créances résultant des travaux d'office exécutés par les maires, au nom de l'Etat, portant sur la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, qui prévoyait que les créances irrécouvrables seraient à la charge de l'Etat ou d'une personne publique s'y substituant.

Ces dispositions sont d'application immédiate.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
A. Lecomte

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de l'action
sociale,*
J.-J. Trégoat