

Aménagement, nature

MINISTÈRE DU LOGEMENT

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

**Circulaire du 28 mai 2009 relative à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation
pour le logement et la lutte contre l'exclusion-Dispositions diverses**

NOR : LOGU0912577C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

La ministre du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de région (directions régionales de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (directions départementales de l'équipement) ; Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement et de l'agriculture ; Mesdames et Messieurs les chefs des services de l'habitat (directions de l'urbanisme du logement et de l'équipement).

DISPOSITIONS DIVERSES

1. Hébergement

Article 69

*Plan départemental d'accueil, d'hébergement
et d'insertion des personnes sans domicile*

L'article 69 a pour objet :

- d'inclure le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, à établir dans chaque département, dans le plan départemental d'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD), en définir ses contours et préciser la spécificité de la région Ile-de-France, où devra être élaboré un plan régional pour assurer la cohérence entre les plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;
- de définir les capacités en structures d'hébergement et en certaines catégories de logements à atteindre par les communes qui répondent aux conditions indiquées ;
- de préciser les modalités de mise en œuvre du prélèvement à effectuer sur leurs ressources fiscales lorsque les communes concernées ne remplissent pas leurs obligations et le calcul du prélèvement ;
- d'exclure du prélèvement, en fonction de leur situation, un certain nombre de communes, notamment celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSUCS) et celles situées dans un EPCI compétent ou non en matière de PLH, si le nombre de places est respecté à l'échelle du périmètre de l'EPCI ou de l'agglomération ;
- de préciser l'utilisation du produit du prélèvement.

Compte tenu des dispositions précédentes, cet article :

- remplace dans le code de l'action sociale le schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale par le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ;
- abroge l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, qui prévoyait l'établissement d'un plan d'hébergement d'urgence des personnes sans abri.
- modifie les articles 2 et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement pour inclure dans le PDALPD le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile.

Il précise ensuite la destination et la définition des logements-foyers, des résidences sociales, des pensions de famille et des résidences accueil.

Pour ce qui concerne les résidences hôtelières à vocation sociale, cet article 69 précise que les ménages occupants ne nécessiteront pas d'accompagnement social ou médico-social sur le site, afin de sécuriser les gestionnaires.

Enfin, cet article inscrit dans le CCH l'obligation pour l'exploitant d'un établissement destiné à l'hébergement, lorsqu'il engage une procédure d'expulsion de l'hébergé dont le logement loué meublé constitue la résidence principale, de notifier cette décision (via un huissier de justice) au préfet, par lettre recommandée avec avis de réception, un mois avant l'audience, afin que celui-ci informe les organismes des aides au logement et le FSL.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application.

Ce texte nécessite également la publication d'un décret en Conseil d'Etat pour ce qui concerne l'élaboration du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile.

Le VII de l'article 69 (complétant l'article L. 633-1 du CCH) précise les dénominations de certains logements-foyers :

- la résidence sociale est destinée aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;
- la résidence sociale dénommée « pension de famille » (ex-maison relais) est destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation rend difficile l'accès à un logement ordinaire ;
- la résidence accueil est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

Le VIII de l'article 69 modifie substantiellement l'article L. 443-15-6 qui avait été introduit en 2006 au sein du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir expressément la possibilité pour les organismes d'HLM, les collectivités territoriales et les sociétés d'économie mixte de vendre à certaines personnes morales des logements-foyers leur appartenant. L'intention du législateur était de permettre la clarification et la codification spécifique du régime juridique de la vente de ces structures collectives.

Cependant, la rédaction initiale de l'article L. 443-15-6 ne constituait pas une base juridique suffisante pour répondre tout à la fois au souci de gestion des opérateurs de logements sociaux et au souci des pouvoirs publics de ne pas mettre en péril la vocation sociale des logements-foyers. En effet, une fois la première vente effectuée et à l'expiration de la convention APL conclue en application de l'article L. 351-2 du CCH (d'une durée d'un an avec possibilité de libre dénonciation anticipée) et opposable à tout propriétaire en vertu de l'article L. 353-4 du CCH, le logement-foyer pouvait sortir du parc social.

La nouvelle rédaction de l'article L. 443-15-6 encadre donc davantage les ventes :

- en reprenant la condition d'ancienneté de la détention applicable aux logements locatifs sociaux ordinaires, soit une durée de détention de dix ans, comme préalable à la vente ;
- en introduisant l'obligation à la charge des nouveaux bailleurs de respecter pendant au moins dix ans à compter de la vente des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de redevance par l'autorité administrative. Ces règles seront précisées par un décret en Conseil d'Etat.

Par ailleurs, l'article est complété par des dispositions d'ordre financier. Ainsi, en ce qui concerne le sort des emprunts contractés par les organismes d'HLM avant la première vente, des dispositions de nature à permettre la bonne fin de certaines cessions sont prévues : le transfert des emprunts est possible au bénéfice des acheteurs visés à l'alinéa premier de l'article L. 443-15-6. En revanche, il est prévu le remboursement par l'organisme des aides perçues de l'Etat depuis moins de cinq ans pour effectuer des travaux d'amélioration du logement-foyer. En outre, il est prévu que le surplus du produit de la vente par un organisme d'HLM soit affecté par ce dernier dans les mêmes conditions que le surplus issu de la vente de logements sociaux ordinaires.

Enfin, les articles L. 632-1 et L. 632-2 (c'est-à-dire les mesures de protection des occupants de meublés) sont dorénavant d'ordre public, toutes clauses contraires sont ainsi nulles.

Article 71

Veille sociale départementale

Cet article, comme le suivant, précise le rôle et le fonctionnement de la veille sociale qui consiste à mettre en place un dispositif chargé de procéder à une première évaluation de la situation des personnes en difficulté avant de les orienter vers les structures adaptées.

Le préfet du département est informé en temps réel des places vacantes dans le parc d'hébergement.

Article 72

Veille sociale en Ile-de-France

En Ile-de-France, c'est un dispositif régional unique qui sera mis en place, sous l'autorité du préfet de région.

Ces articles 71 et 72 sont d'application immédiate.

Article 73

Hébergement d'urgence

Cet article rappelle le principe de l'inconditionnalité de l'accueil en hébergement d'urgence de toute personne en situation de détresse et il définit les prestations dont les personnes accueillies bénéficient.

Cet article est d'application immédiate.

Article 68

Femmes enceintes et mères isolées

Dans l'objectif d'harmoniser les pratiques de tous les départements, l'article 68 rend obligatoire pour les conseils généraux l'accueil des femmes enceintes et mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans « notamment parce qu'elles sont sans domicile ».

2. Autres mesures diverses

CGLLS/financement ANRU

Article 5

Cet article prévoit que la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) verse un montant de 30 millions d'euros par an à l'ANRU jusqu'au terme du PNRU, ainsi qu'un concours exceptionnel de 3 millions d'euros permettant de compléter les versements insuffisants de l'année 2007.

Article 12

Vente HLM – Plus-values

L'article 12 a pour objet de modifier l'article L. 443-12-1 du CCH relatif au dispositif anti-spéculatif mis en œuvre lors d'une vente d'un logement social lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'estimation du service des domaines et qu'il revend ce logement dans les cinq ans qui suivent cette acquisition.

Désormais, il sera tenu de verser à l'organisme HLM ou SEM une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cependant, cette somme ne pourra pas excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. Il s'agit simplement, pour l'acquéreur, de restituer à l'organisme HLM, au plus, le montant de l'avantage dont il a bénéficié lors de l'acquisition.

Cette disposition est d'application immédiate.

Article 63

Vente HLM

L'article 63 est d'application immédiate et a pour objet de clarifier le droit.

Il soustrait expressément toute cession d'immeubles conclue au profit d'un organisme d'HLM du champ d'application des mesures protectrices des locataires qui sont prévues par la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 lorsque des logements locatifs sont vendus dans le cadre d'une opération communément appelée « vente à la découpe ».

En effet, des dispositions spéciales du CCH – selon les cas, les dispositions de l'article L. 442-6 ou de l'article L. 443-11 – prescrivent le maintien dans les lieux ou le relogement des locataires dont les logements sont vendus à des organismes d'HLM.

Des dispositions similaires sont également prévues par l'article 63 pour les cessions d'immeubles conclues au profit de SEM, à condition qu'il s'agisse de logements conventionnés à l'APL.

Article 67

Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances

L'article 67 réécrit les dispositions concernant l'ACSE et notamment modifie sa gouvernance tant nationale que locale et précise ses missions.

Article 102

Livre foncier

L'article 102 modifie la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, pour ce qui concerne le livre foncier.

Désormais, ce livre foncier, dont le service est assuré par le tribunal d'instance et par l'établissement public prévu par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002, peut être tenu sous forme électronique. Les annexes à ce livre foncier peuvent également être conservées sur support électronique et consultées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Toute contestation relative au service du livre foncier ou à ses annexes relève de la compétence du juge judiciaire.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine la liste des données consultables, les modes de consultation et les conditions dans lesquelles s'exerce le libre accès aux données du livre foncier et du registre des dépôts.

Article 104
SACICAP

L'article 104 modifie l'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour préciser que les participations prises par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) dans une autre SACICAP ne sont pas soumises à l'obligation d'être supérieures au tiers du capital de la société intéressée.

Cet article est d'application immédiate.

Article 105

Etablissement public foncier – Revente à un bailleur social

L'article 105 complète le 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts et porte de un à trois ans le délai maximal de revente à un bailleur social des biens immobiliers initialement acquis par un établissement public foncier d'Etat ou un établissement public foncier local, auprès de propriétaires ayant bénéficié d'une exonération de taxe sur les plus-values.

Les dispositions de cet article sont d'application immédiate.

Article 114

LME – Surface commerciale

L'article 114 corrige une imprécision de la loi de modernisation de l'économie s'agissant des agents habilités à rechercher et constater les infractions en matière de surface commerciale.

Article 116

Mesures de protection concernant certains vendeurs de biens immobiliers

L'article 116 crée, après l'article L. 281-1 du code de la construction et de l'habitation, un titre IX intitulé « Mesures de protection concernant certains vendeurs de biens immobiliers » composé des articles L. 290-1 et L. 290-2. Il prévoit l'obligation, à peine de nullité, de faire constater par acte authentique toute promesse de vente consentie par une personne physique et ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois. Il prévoit également, à peine de nullité, l'obligation de prévoir dans une telle promesse de vente une indemnité d'immobilisation qui doit être déposée entre les mains du notaire.

Les dispositions de cet article sont applicables aux promesses de vente consenties à compter du 1^{er} juillet 2009.

Article 122

Liens entre agents immobiliers et banques ou sociétés financières

L'article 122 crée, dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, un article 4-1. Il prévoit l'obligation pour les agents immobiliers apparentés à des banques ou à des sociétés financières par des liens de nature capitalistique ou juridique d'en informer leurs clients.

Les dispositions de cet article qui répondent à un souhait de transparence en obligeant les agents immobiliers liés à des établissements financiers à informer leurs clients sur la nature de ces liens sont d'application immédiate.

Article 124

Mayotte

L'article 124 rend applicables à Mayotte les dispositions de la loi relatives au code de l'urbanisme. Il apporte également les corrections rédactionnelles nécessaires aux dispositions de ce code d'ores et déjà applicables à Mayotte.

L'article 124 est d'application immédiate.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Fait à La Défense, le 28 mai 2009.

Pour le ministre du logement et par délégation :
*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*

E. CREPON