

J.O n° 58 du 9 mars 2007 page 4513
texte n° 4

Décrets, arrêtés, circulaires
Textes généraux
Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement

Décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 relatif aux conventions globales de patrimoine des organismes d'habitations
à loyer modéré

NOR: SOCX0600227D

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 351-2, L. 445-1 à L. 445-8, L. 472-1-2 et L. 481-3 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements, notamment son article 59 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 27 novembre 2006 ;

Vu la saisine du conseil général de Guadeloupe en date du 27 novembre 2006 ;

Vu la saisine du conseil régional de Martinique en date du 27 novembre 2006 ;

Vu la saisine du conseil général de Martinique en date du 27 novembre 2006 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guyane en date du 24 novembre 2006 ;

Vu la saisine du conseil général de Guyane en date du 24 novembre 2006 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 27 novembre 2006 ;

Vu l'avis du conseil général de La Réunion en date du 29 novembre 2006 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Décrète :

Article 1

Le titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est complété par un chapitre IV et un chapitre V ainsi rédigés :

« Chapitre IV

« (Néant.)

« Chapitre V

« Dispositions applicables aux conventions globales de patrimoine entre l'Etat et les organismes d'habitations à loyer modéré

« Art. R.** 445-1. - Lorsque la totalité du patrimoine locatif de l'organisme d'habitations à loyer modéré qui propose la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1 se situe dans un seul département, la convention est signée, au nom de l'Etat, par le préfet du département concerné.

« Dans les autres cas, le préfet de la région dans laquelle est situé le siège social de l'organisme signe la convention, après avis du ou des préfets des départements concernés. Lorsque l'organisme dispose d'un patrimoine locatif hors de la région de son siège social, le préfet de région précité recueille l'avis du ou des préfets des régions concernées.

« Art. R.* 445-2. - Les délibérations du conseil d'administration ou, le cas échéant, du conseil de surveillance de l'organisme d'habitations à loyer modéré portant :

« - approbation du plan stratégique de patrimoine mentionné au premier alinéa de l'article L. 445-1 ;

« - adoption du projet de convention soumis à la consultation des établissements publics de coopération intercommunale et des départements prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-1 ;

« - autorisation au représentant légal de l'organisme de signer la convention globale de patrimoine avec l'Etat, doivent être séparées chacune par un délai d'au moins deux mois.

« La consultation des établissements publics de coopération intercommunale et des départements prévue à l'alinéa précédent est effectuée par le préfet signataire de la convention ou, lorsque l'établissement public ou le département n'est pas situé dans la région du siège social de l'organisme, par le préfet du département concerné. L'avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département est réputé donné à l'expiration du délai de deux mois suivant la date de transmission des dispositions du projet relatives aux immeubles situés sur son territoire.

« Le projet de convention fait l'objet d'une concertation avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires. Les modalités pratiques de la concertation sont déterminées par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme, au plus tard lors de la délibération relative à l'adoption du projet de convention. L'avis des représentants des locataires, qui est réputé rendu à l'expiration du délai de deux mois suivant la date de transmission du projet de convention, est transmis au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme et au préfet ou au préfet de région concerné, avant toute délibération autorisant le représentant légal de l'organisme à signer la convention.

« Art. R.* 445-3. - Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers locatifs mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 445-1 porte sur l'ensemble des logements locatifs à l'égard desquels l'organisme d'habitations à loyer modéré dispose d'un droit réel. Les immeubles ou ensembles immobiliers locatifs sont classés en catégories distinctes en fonction du service rendu aux locataires. Les logements-foyers constituent une catégorie autonome.

« Chaque immeuble ou ensemble immobilier locatif est identifié au moins par son adresse, le nombre de logements qu'il comporte, la nature du financement principal dont il a bénéficié et la mention, s'il y a lieu, de sa situation en zone urbaine sensible.

« Art. R.* 445-4. - L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

« Art. R.* 445-5. - Les engagements sur la qualité de service mentionnés au sixième alinéa de l'article L. 445-1 font l'objet d'une concertation avec les représentants des locataires. Ils portent sur les objectifs précis à atteindre et, pour les immeubles et ensembles immobiliers situés dans les zones urbaines sensibles, détaillent les actions à mener par l'organisme d'habitations à loyer modéré en vue d'améliorer l'entretien et la gestion.

« Art. R.* 445-6. - Le cahier des charges de gestion sociale récapitule les engagements quantifiés d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales pris par l'organisme d'habitations à loyer modéré et, en particulier, ceux pris en application des articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que les

moyens d'accompagnement prévus par l'organisme pour la mise en oeuvre de ces engagements. En l'absence de tels engagements, le cahier des charges de gestion sociale peut fixer des engagements de même nature pour la durée de la convention.

« Art. R.* 445-7. - Le cahier des charges de gestion sociale prévoit, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu et destiné à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, un pourcentage minimal de logements devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % de ces mêmes plafonds, qui ne peut être inférieur à 30 %.

« La vérification de l'engagement d'occupation sociale est effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5. Les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent à cet effet au préfet du département de situation des immeubles, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu, les pourcentages des ménages, parmi l'ensemble des locataires et parmi les locataires ayant emménagé depuis moins de trois ans, dont les ressources déclarées à l'enquête n'excèdent pas, d'une part, les plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, d'autre part, 60 % de ces mêmes plafonds. Si le préfet constate que cet engagement n'est pas rempli dans un immeuble ou un ensemble immobilier, il notifie à l'organisme que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est à nouveau respecté.

« Art. R.* 445-8. - I. - Lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30 %.

« II. - Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement mentionnées au 5° de l'article L. 301-2, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, aux plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 445-3 dans la limite de ceux applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8. Cette dérogation est subordonnée à l'accord, réputé donné passé un délai de trois mois après la demande, du représentant de l'Etat dans le département de situation des logements et, le cas échéant, du représentant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département ayant conclu, en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, une convention dans le périmètre de laquelle se trouve l'immeuble.

« III. - En tout état de cause, les plafonds de ressources fixés dans le cahier des charges de gestion sociale ne peuvent excéder les plafonds applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R. 391-8.

« Art. R.* 445-9. - I. - Le prix au mètre carré fixé en euros dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier est au plus égal à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Un plafond spécifique est fixé par le même arrêté pour les immeubles ou ensembles immobiliers comprenant des logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12.

« Lorsqu'il est exprimé en euros par mètre carré de surface utile, le prix maximal fixé dans le cahier des charges peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

« II. - Pour l'application des dispositions de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 445-4, les dispositions du 4° de l'article R. 353-16 s'appliquent au conventionnement global de patrimoine.

« Art. R.* 445-10. - Lorsque la réglementation en vigueur à la date d'établissement du cahier des charges de gestion sociale ne prévoit pas de plafond de loyer pour un immeuble ou un ensemble immobilier, le calcul prévu à l'article L. 445-4 du montant maximal de la masse des loyers de l'organisme d'habitations à loyer modéré s'effectue en prenant en compte la somme des loyers pratiqués dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier, dans la limite d'un montant mensuel fixé par arrêté du ministre chargé du logement, et exprimé en euros par mètre carré de surface utile, ou de surface corrigée lorsque le loyer pratiqué est exprimé en euros par mètre carré de surface corrigée.

« Art. R.* 445-11. - Le prix en euros par mètre carré fixé dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier et le montant du loyer maximal applicable à chaque logement prévus à l'article L. 445-4 sont actualisés au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Art. R.* 445-12. - Le supplément de loyer de solidarité n'est pas applicable, dans le respect des orientations du

programme local de l'habitat prises en application de l'article L. 441-3-1, aux immeubles ou ensembles immobiliers faisant l'objet des dérogations aux plafonds de ressources mentionnées aux I et II de l'article R. 445-8.

« Art. R.* 445-13. - L'organisme d'habitations à loyer modéré porte sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement.

« Art. R.* 445-14. - L'organisme d'habitations à loyer modéré fournit à tout moment à la demande du préfet du département de situation des logements toutes les informations et tous les documents nécessaires au contrôle du respect des engagements de la convention globale de patrimoine.

« Art. R.* 445-15. - Le cahier des charges de gestion sociale dresse la liste des conventions ou arrêtés relatifs aux droits à réservation du préfet prévus à l'article R. 441-5.

« Art. R.* 445-16. - A l'issue de la révision du cahier des charges de gestion sociale prévue au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, la convention globale de patrimoine est renouvelée pour une nouvelle période de six ans, selon les modalités prévues aux articles R. 445-1 et R. 445-2. »

Article 2

Le 3° de l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation est complété par les termes : « , sauf en cas de signature d'une convention globale de patrimoine telle que prévue à l'article L. 445-1 fixant le montant maximal des loyers au mètre carré de surface utile. »

Article 3

Le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par l'article suivant :

« Art. R.* 472-3. - Les dispositions du chapitre V du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement, au financement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement des territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer et aux sociétés d'économie mixte locales, pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

« Pour l'application de ces dispositions :

« - la surface utile est la surface financée définie par l'arrêté prévu à l'article R. 372-2 déterminant les caractéristiques techniques à respecter pour bénéficier des subventions de l'Etat ;

« - aux articles R. 445-7, R. 445-8 et R. 445-10, les références aux plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 sont remplacées par les références aux plafonds prévus au premier alinéa de l'article R. 372-7. La référence à 60 % de ces plafonds est remplacée par les plafonds de ressources prévus au deuxième alinéa de l'article R. 372-7 ;

« - les arrêtés mentionnés aux articles R. 445-9 et R. 445-10 applicables dans les départements d'outre-mer et fixant des plafonds de loyer sont signés conjointement par les ministres chargés de l'outre-mer, de l'économie et des finances, et du logement. »

Article 4

Le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par l'article suivant :

« Art. R.* 481-5-1. - Les dispositions du chapitre V du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2. »

Article 5

Les dispositions du présent décret peuvent être modifiées par décret en Conseil d'Etat à l'exception de celles figurant à l'article R.** 445-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6

Le Premier ministre, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre de l'outre-mer sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 8 mars 2007.