

Décret n° 2017-760 du 3 mai 2017 pris pour application de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et portant diverses dispositions relatives aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement de logements sociaux

NOR: LHAL1702309D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/5/3/LHAL1702309D/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/5/3/2017-760/jo/texte>

Publics concernés : Etat, établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, bailleurs sociaux.

Objet : définition de l'autorisation spécifique nécessaire pour la réalisation de logements destinés à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et dispositions diverses visant à dématérialiser et simplifier les procédures d'instruction des demandes de financement de logement social et de suivi des opérations financées.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication.

Notice : l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a introduit la possibilité pour la commission d'attribution des logements sociaux d'attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. Le présent décret prévoit que cette autorisation est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ce décret définit par ailleurs les modalités de dématérialisation de l'instruction de la demande de décision favorable de financement de logement social, au moyen notamment du système de programmation et de suivi des aides à la pierre (SPLS).

Il propose également des modifications du code de la construction et de l'habitation visant à simplifier et clarifier les procédures d'instruction et de suivi des demandes de financement de logement social (contenu, suivi et clôture de la décision de financement, clause de refinancement, articulation avec le conventionnement APL, règle de versement des acomptes de subvention...).

Enfin, ce projet de décret permet de mettre à jour les références de certains articles du code de la construction et de l'habitation pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

Le décret ainsi que le code de la construction et de l'habitation qu'il modifie peuvent être consultés sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-2 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'évaluation des normes du 6 avril 2016 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 6 juin 2016 ;

Vu l'avis du Comité national des retraités et des personnes âgées du 9 septembre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées du 13 février 2017,

Décète :

Article 1

La partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est modifiée conformément aux dispositions des articles 2 à 4 du présent décret.

Article 2

La section 1 du chapitre III du titre II du livre III est ainsi modifiée :

1° L'article R. 323-5 est ainsi modifié :

a) Les mots : « qui vaut décision favorable au sens des dispositions du a du 7° bis de l'article 257 du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

2° L'article R. 323-12-1 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase, les mots : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, la métropole de Lyon ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du présent code, du II de l'article L. 5217-2, du II de l'article L. 5218-2, du VI de l'article L. 5219-1 ou de l'article L. 3641-5 du code général des collectivités territoriales » ;

b) La deuxième phrase est ainsi rédigée :

« Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision de subvention mentionnée à l'article R. 323-5 est assurée par les services déconcentrés de l'Etat chargés du logement en application de l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, du II de l'article L. 5217-19, du V de l'article L. 5219-10 ou du IV de l'article L. 3651-3 du code général des collectivités territoriales ou par le délégué. »

Article 3

Le chapitre unique du titre III du livre III est ainsi modifié :

1° L'article R. 331-1 est ainsi modifié :

a) Au sixième alinéa, les mots : « et qu'ils n'aient pas précédemment bénéficié de financement au titre du chapitre Ier du titre Ier du livre III ou du livre IV (première partie) » sont supprimés ;

b) Au onzième alinéa, les mots : « à l'article L. 261-3 » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 261-3 et L. 262-1 » ;

c) Au douzième alinéa, après les mots « la sous-section 2 peuvent », est ajouté le mot : « être » ;

2° Au troisième alinéa de l'article R. 331-4, après les mots : « à l'exception des », sont ajoutés les mots : « logements loués en application des articles L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 631-12 et des » ;

3° Le deuxième alinéa de l'article R. 331-5 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« a) Les logements faisant ou ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat à l'investissement sauf dispositions contraires expresses et à l'exception des logements ayant fait l'objet d'une convention dans les conditions des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L. 351-2 résiliée depuis plus de dix ans et des logements n'ayant jamais fait l'objet d'une telle convention ; »

4° L'article R. 331-6 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« L'instruction de la demande de décision favorable prévue à l'article R. 331-3 est assurée par les services déconcentrés de l'Etat chargés du logement au vu d'un dossier joint à la demande et dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances. Ce dossier peut être fourni sous forme dématérialisée dans les conditions et par le système national d'information prévus à l'article D. 331-113. La décision favorable est prise par le représentant de l'Etat dans le

département et notifiée au demandeur. » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorisation spécifique mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article R. 331-3. Les pièces à fournir en vue de la délivrance de cette autorisation sont énumérées dans l'arrêté mentionné au premier alinéa et jointes au dossier qui y est également mentionné. » ;

d) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « bénéficiant de » sont remplacés par les mots : « éligibles aux » ;

- le mot : « conclusion » est remplacé par le mot : « signature » ;

- la référence à l'article R. 331-16 est remplacée par la référence à l'article D. 331-16 ;

- après les mots : « l'article R. 331-16 » sont ajoutés les mots : « , et obligatoirement avant la mise en location » ;

e) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La décision favorable ne peut faire l'objet d'un changement de bénéficiaire, sauf en cas de fusion d'organismes et après accord du représentant de l'Etat dans le département. »

;

5° l'article R. 331-7 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

i) le mot : « déposée. » est remplacé par les mots : « déposée ou, à défaut, lui communiquer le procès-verbal de réception des travaux, à l'exception des opérations d'acquisition sans travaux. » ;

ii) Les mots : « dans le département dans le même délai » sont remplacés par les mots : « dans le département, dans le délai maximum de vingt-quatre mois à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux ou de l'achèvement des travaux d'amélioration, ou à défaut du procès-verbal de réception des travaux, un dossier dont la composition est fixée par l'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article R. 331-6. Au vu de ce dossier, le représentant de l'Etat prend une décision de clôture d'opération. La décision est notifiée au demandeur. » ;

iii) La dernière phrase est remplacée par la phrase ainsi rédigée : « Une prorogation de deux ans du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa peut être accordée par le représentant de l'Etat dans le département. A titre exceptionnel, une dernière prorogation peut être accordée par le représentant de l'Etat dans la limite d'un an, dans les cas d'opérations dont la réalisation est retardée suite à la présence d'amiante, à la faillite d'entreprises ou à des opérations de fouilles d'archéologie préventive. » ;

b) Le troisième alinéa est remplacé par les dispositions ainsi rédigées : « Le non-respect des dispositions du présent article entraîne la caducité de la décision favorable. » ;

6° Au deuxième alinéa de l'article R. 331-12, les mots : « et qui bénéficient de subventions prévues aux 2° et 3° de l'article R. 331-15 » sont supprimés ;

7° L'article R. 331-13-1 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, la métropole de Lyon ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du présent code, du II de l'article L. 5217-2, du II de l'article L. 5218-2, du VI de l'article L. 5219-1 ou de l'article L. 3641-5 du code général des collectivités territoriales » ;

b) La dernière phrase est ainsi rédigée :

« Cette convention prévoit si l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 331-6 et de décision de clôture mentionnée à l'article R. 331-7 est assurée par les services déconcentrés de l'Etat chargés du logement en application de

l'article 112 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, du II de l'article L. 5217-19, du V de l'article L. 5219-10 ou du IV de l'article L. 3651-3 du code général des collectivités territoriales ou par le délégataire. » ;
8° L'article R. 331-16 qui devient l'article D. 331-16 est ainsi rédigé :

« Art. D. 331-16. - La subvention est versée dans les conditions suivantes :
« Au vu d'un dossier dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances, des acomptes de la subvention peuvent être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, au prorata des dépenses, dans les conditions fixées par le même arrêté.
« Le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 p. 100 du montant de la subvention. La subvention ne donne pas lieu au versement d'avances.
« Le règlement pour solde de la subvention est subordonné à la production de la décision de clôture de l'opération mentionnée à l'article R. 331-7. Il est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article R. 331-15. »

9° L'article R. 331-19 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « et à la passation par le demandeur d'une convention prévue aux 3° ou 5° de l'article L. 351-2 dont la durée est au moins égale à la durée initiale de la part de prêt qui ne finance pas la charge foncière sans pouvoir être inférieure à quinze ans ni supérieure à quarante ans. La conclusion de la convention intervient au plus tard lors de la signature du contrat de prêt » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est supprimé ;

10° A l'article R. 331-25-1, la référence à l'article R. 331-16 est remplacée par la référence à l'article D. 331-16 ;

11° A l'article R. 331-87, les mots : « et L. 301-5-2 du présent code », sont remplacés par les mots : « ou L. 301-5-2 du présent code, au II de l'article L. 5217-2, au II de l'article L. 5218-2, au VI de l'article L. 5219-1 ou à l'article L. 3641-5 du code général des collectivités territoriales » ;

12° Au septième alinéa de l'article R. 331-98, après les mots : « prévus au 8° », sont ajoutés les mots : « et au 13° » ;

13° A l'article R. 331-106, les mots : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 » sont remplacés par les mots : « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, la métropole de Lyon ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du présent code, du II de l'article L. 5217-2, du II de l'article L. 5218-2, du VI de l'article L. 5219-1 ou de l'article L. 3641-5 du code général des collectivités territoriales ».

Article 4

Le chapitre unique du titre III du livre III est complété par une section 6 ainsi rédigé :

« Section 6

« Gestion et suivi statistique des subventions, prêts et décisions favorables accordées au titre du logement social

« Art. D. 331-111. - Afin d'améliorer la connaissance des logements sociaux financés et de s'assurer de l'adéquation entre la production et la demande de logement social, un système national d'information et de suivi des aides à la pierre est mis en œuvre par le ministère chargé du logement.

« Ce système poursuit les finalités suivantes :

« 1° Faciliter la programmation des opérations mentionnées au 2° ;

« 2° Instruire les demandes de décisions favorables ou de subventions au logement locatif social, aux logements bénéficiant des dispositions de l'article 279-0 bis A du code général des impôts, aux opérations de location-accession nécessitant l'agrément prévu à l'article R. 331-76-5-1 ;

« 3° Suivre les opérations mentionnées au 2° jusqu'à l'édition de la décision de clôture ;

« 4° Collecter les données d'identification, techniques et financières des opérations mentionnées au "2°" ;

« 5° Fournir le numéro du dossier nécessaire à l'immatriculation en continu du logement dans le répertoire des logements locatifs mentionné à l'article L. 411-10.

« Art. D. 331-112. - Les catégories d'informations enregistrées sont les suivantes :

« 1° Identification de l'opération ;

« 2° Les caractéristiques générales de l'opération ;

« 3° Les informations techniques de l'opération ;

« 4° Le plan de financement de l'opération ;

« 5° Les informations de suivi de l'opération ;

« 6° L'historique des actions effectuées sur l'opération ;

« La liste détaillée des informations est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances.

« Art. D. 331-113. - Les pièces nécessaires à l'instruction du dossier peuvent être transmises sous forme dématérialisée. Dans ce cas, elles sont transmises au représentant de l'Etat dans le département via le système mentionné à l'article D. 331-111 et le maître d'ouvrage a accès en continu au suivi du traitement de sa demande de décision favorable. En cas de subvention, il peut également effectuer ses demandes de paiement sous forme dématérialisée.

« Des mesures de protection sont prises pour assurer la sécurité de transmission et l'opposabilité des pièces au représentant de l'Etat dans le département, aux maîtres d'ouvrage et aux financeurs des opérations, notamment à la société mentionnée à l'article L. 313-19, à la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

« Art. D. 331-114. - Les données du système peuvent être accessibles et diffusées dans le cadre d'une convention conclue avec le ministre chargé du logement. »

Article 5

Le ministre de l'économie et des finances, la ministre des affaires sociales et de la santé et la ministre du logement et de l'habitat durable sont chargés de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 3 mai 2017.