

**N° 68
Juillet
1998**

**LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES
EXCLUSIONS
(Loi du 29 juillet 1998 : Journal Officiel du 31 juillet
1998)**

LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS

(Loi du 29 juillet 1998 : Journal Officiel du 31 juillet 1998)

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a été définitivement adoptée le 29 juillet 1998. Elle est publiée au Journal Officiel du 31 juillet 1998.

“ Elle tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance. ”

Sont abordés dans ce numéro spécial les volets logement, surendettement et saisie immobilière auxquels la loi consacre plus de la moitié de ses 159 articles.

L'objectif général étant de faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement des personnes démunies, la loi s'articule autour de plusieurs thèmes : le renforcement du droit au logement, l'accroissement de l'offre, la réforme des attributions de logements sociaux, la prévention des exclusions et l'amélioration des conditions de vie dans l'habitat.

Quatre mesures concernant le logement ont fait l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel, qui a fait l'objet d'une décision en date du 29 juillet 1998 (JO du 31.7.98).

La création d'une taxe sur les logements vacants et d'un dispositif de réquisition avec attributaire n'ont pas été remises en cause par le Conseil Constitutionnel, qui a toutefois apporté des réserves à leur interprétation.

En revanche, le Conseil Constitutionnel a considéré non conformes à la Constitution :

- l'obligation pour le créancier d'acquiescer, en l'absence d'enchère, le bien immobilier saisi au montant de la mise à prix fixée par le juge ;
- l'obligation pour le préfet de prévoir une offre d'hébergement aux personnes expulsées avant de requérir le concours de la force publique.

Les modifications d'importance inégale qu'apporte la loi, touchent de nombreux dispositifs juridiques ou fiscaux qui sont successivement analysés ici, et dont la simple énumération donne une idée de l'étendue du champ d'application de la loi.

L'ACCES AU LOGEMENT

- Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Les fonds de solidarité logement
- Aide aux associations ou organismes concourant au logement des personnes défavorisées
- Nouvelles conditions de versement des aides au logement
 - Suppression du délai de carence
 - Ouverture de l'allocation de logement temporaire aux centres communaux d'action sociale
 - Versement de l'allocation logement en tiers payant

L'ACCROISSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Mesures fiscales
 - Exonération de taxe d'habitation et de droit de bail pour certaines sous-locations
 - Exonération partielle de revenu foncier, en cas de bail à réhabilitation
 - Nouvelle exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties
 - Création d'une taxe sur les logements vacants
- Création d'un régime de réquisition avec attributaire

LE PARC LOCATIF SOCIAL

- Réforme des attributions des logements locatifs sociaux
- Dispositions diverses concernant le parc social
 - Extension des compétences de certains organismes HLM aux hôtels meublés
 - Suppression de l'obligation de construire des parkings dans le parc social
 - Dissociation du parking et du logement dans le parc HLM conventionné
 - Supplément de loyer de solidarité
 - Délai de préavis du locataire
 - Candidature aux élections HLM
 - Versement de l'allocation logement en tiers payant
 - Sanctions du locataire en cas de troubles de voisinage
 - Modification de la loi d'orientation pour la ville

LA PREVENTION DES EXCLUSIONS

- Réforme du surendettement et du cautionnement
- Réforme de la saisie immobilière
- Réforme de la procédure d'expulsion

L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE DANS L'HABITAT

- Les mesures d'urgence contre le saturnisme
- Un statut pour les sous-locataires
- Meublés
 - Protection des occupants de certains meublés
 - Hôtels meublés : confiscation du fonds de commerce
- Fourniture minimum d'énergie, d'eau et de téléphone

DISPOSITIONS DIVERSES

- Consultations des associations
- Création de comités départementaux de coordination des politiques de prévention et de lutte contre les exclusions
- Dispositifs de veille sociale
- Création d'un observatoire national de la pauvreté

■ Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées / PDALPD (art. 32 à 35)

La loi du 31 mai 1990 a institué dans chaque département un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées ; sa durée minimale est dorénavant fixée à trois ans, il intègre le plan pour l'hébergement d'urgence créé par la loi sur l'habitat du 20 juillet 1994 et qui était jusqu'alors dissocié.

Le plan doit être établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins en distinguant les personnes ayant simplement des difficultés financières de celles qui cumulent problèmes financiers et difficultés d'insertion sociale.

La priorité doit être donnée aux personnes sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Le plan fixe, par bassin d'habitat et en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes concernées la disposition durable d'un logement, par la centralisation des demandes de logements, la mise en place d'aides financières et des mesures d'accompagnement social si nécessaire.

Le plan désigne les instances locales chargées d'évaluer les besoins et de mettre en oeuvre tout ou partie des actions fixées au niveau départemental. Des conventions peuvent être passées entre les participants de ces instances locales pour la réalisation des objectifs définis dans le plan.

Le plan est rendu public par le président du Conseil général et le préfet après avis du Conseil départemental de l'habitat et du Conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, co-présidé par le préfet et le président du Conseil général, est chargé de suivre sa mise en oeuvre.

En Ile-de-France, la coordination des plans départementaux est assurée par une section de la conférence régionale du logement social qui réunit sous la présidence du préfet de région, le président du Conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents des Conseils généraux.

■ Les fonds de solidarité logement/ FSL (art. 36 à 39)

Depuis 1990, les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ont institué des fonds de solidarité destinés à accorder des aides financières et à prendre en charge les mesures d'accompagnement social liées au logement.

Outre l'ouverture des fonds aux sous-locataires, les modifications apportées visent essentiellement à harmoniser les conditions de fonctionnement des FSL sur l'ensemble du territoire.

○ Modalités d'intervention

Les aides accordées ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département. Les critères d'éligibilité ne peuvent reposer que sur le niveau des ressources des personnes et l'importance et la nature de leurs difficultés.

Le PDALD définit les modalités de saisine du fonds (accès direct du locataire, par l'intermédiaire d'un travailleur social, par le bailleur...). Toute demande d'aide doit faire l'objet d'une instruction, tout refus doit être motivé.

Un décret devra préciser les délais maxima d'instruction des demandes et déterminera les principales règles de fonctionnement que devront respecter tous les fonds.

○ Accompagnement social

Le FSL prend en charge l'accompagnement social individuel ou collectif nécessaire à la recherche d'un logement ou à l'installation ou au maintien dans le logement, des locataires, des sous-locataires ou des propriétaires.

Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à des conventions entre les associations, l'Etat, le département et les bailleurs sociaux, le cas échéant ; ces mesures d'accompagnement font l'objet d'une évaluation.

○ Modalités de gestion

Le FSL peut être constitué sous la forme d'un GIP, groupement d'intérêt public. L'Etat et le département sont membres de droit de ce groupement et y disposent conjointement de la majorité des voix dans l'assemblée et le conseil d'administration. La présidence du conseil d'administration est assurée alternativement, par périodes annuelles, par le préfet et par le président du Conseil général. Les autres personnes morales participant au financement du fonds sont admises

sur leur demande comme membres du groupement. Le groupement d'intérêt public peut déléguer sa gestion à une caisse d'allocations familiales.

A défaut de constituer un GIP, le PDALD prévoit la composition de son instance et indique la personne morale -CAF ou association- chargée d'assurer la gestion comptable et financière du fonds. Un décret précisera les conditions d'application de ces dispositions et un autre déterminera le montant maximum des frais de fonctionnement des FSL quel que soit leur mode de gestion.

■ Une aide forfaitaire aux associations ou organismes concourant au logement des personnes défavorisées (art. 40)

Une aide forfaitaire par logement est créée au bénéfice des associations qui pratiquent la sous-location ou la gestion immobilière de logements destinés aux personnes défavorisées. Peuvent bénéficier de cette aide les associations, les CCAS (centres communaux d'action sociale), les organismes à but non lucratif et les unions d'économie sociale agréées par le préfet qui signent une convention de trois ans maximum avec l'Etat. Cette aide ne peut se cumuler avec l'allocation logement temporaire.

Une aide forfaitaire pour la gestion des résidences sociales, initialement évoquée dans le projet de loi exclusion, devrait être prévue dans la prochaine loi de finances et intervenir à compter du 1er janvier 1999.

■ Nouvelles conditions de versement des aides au logement

● Suppression du délai de carence (art. 44 et 45)

Le principe du délai de carence d'un mois après la prise d'effet du bail pour bénéficier du versement des aides au logement (APL, ALF ET ALS) n'est pas remis en cause, mais il ne s'applique plus aux personnes qui sortent d'une structure d'hébergement éligible à l'allocation logement temporaire. Le versement des aides au logement intervient immédiatement après la sortie de la structure d'hébergement dès le premier mois d'entrée dans les logements.

● Ouverture de l'allocation de logement temporaire aux centres communaux d'action sociale (art. 53)

Le bénéfice de l'ALT, allocation logement temporaire, jusqu'alors destinée uniquement aux associations qui offrent des hébergements temporaires est ouvert aux CCAS, centres communaux et intercommunaux d'action sociale.

● Versement de l'allocation logement en tiers payant (art.116)

L'allocation logement est incessible et insaisissable.

Toutefois, trois dérogations sont possibles :

○ Le titulaire de l'AL peut donner son accord pour le versement direct de l'allocation au bailleur, lorsqu'il est locataire, ou au prêteur en cas d'accession à la propriété ; ces modalités de versement ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord de l'allocataire lui-même.

○ En cas de non paiement du loyer (ou du non-remboursement de la dette contractée en vue de l'accession à la propriété), le bailleur ou le prêteur peut demander à l'organisme débiteur, que l'AL soit versée entre ses mains pendant une période déterminée, et au plus tard, jusqu'à l'extinction de la dette résultant des impayés.

○ En cas de location d'un logement social non conventionné, le versement de l'allocation (ALF et ALS) en tiers payant, c'est-à-dire directement au bailleur, est désormais obligatoire comme en matière d'APL, sous deux conditions :

- le bailleur ne peut être qu'un organisme d'HLM au sens strict : OPAC, OPHLM, SAHLM, société anonyme de crédit immobilier (SACI), SA coopérative de production d'HLM ou fondation d'HLM ;
- le logement doit faire partie d'un patrimoine d'au moins dix logements afin d'éviter le développement du coût unitaire de gestion.

Dans tous les cas, le montant de l'ALF doit apparaître clairement en déduction du montant du loyer ou des charges d'emprunt du titulaire qui doit être informé du montant exact de cette imputation par le bailleur ou le prêteur.

■ MESURES FISCALES

■ Sous-locations à des personnes défavorisées (art. 42 et 43)

○ Exonération de la taxe d'habitation pour certains logements en sous-location (art. 42)

Sont exonérées d'office de la taxe d'habitation à compter du 1^{er} janvier 1998 :

- les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, à raison des logements situés dans ces foyers ;
- les organismes à but non lucratif, agréés par le préfet ou ayant passé une convention avec l'Etat, pour les logements qu'ils louent en vue de leur sous-location ou de leur attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990 (art. 1).

Les obligations déclaratives, incombant aux personnes ou organismes concernés, seront fixées par décret.

○ Exonération du droit de bail pour certaines sous-locations (art. 43)

Les sous-locations consenties à des personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990 (art. 1) par des organismes à but non lucratif agréés par le préfet, sont exonérées du droit de bail à compter de la période d'imposition s'ouvrant le 1^{er} octobre 1998.

■ Exonération partielle de revenu foncier en cas de bail à réhabilitation (art. 49)

La valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation, ne sera plus imposée au titre des revenus fonciers.

Cette mesure vise à lever un obstacle, souvent évoqué par les bailleurs, pour qui la sortie du bail à réhabilitation entraînait des conséquences fiscales négatives.

■ Nouvelle exonération de la taxe foncière (art. 50)

Afin de conforter la situation financière des organismes participant au logement des personnes défavorisées, la loi facilite leur accès à l'exonération de quinze ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements qu'ils ont construits ou acquis.

○ Prise en compte du financement 1 %

En cas de construction de logements avec un PLA complété par un prêt du 1 % logement, ce dernier peut désormais être pris en compte pour l'appréciation de la quotité de 50 % de financement aidé par l'Etat, qui permet de bénéficier de l'exonération de TFPB pendant quinze ans.

Cette mesure s'applique aux constructions achevées à compter du 25 mars 1998.

○ Nouvelles opérations exonérées de TFPB

Sont également exonérés de TFPB pendant quinze ans :

- les logements financés à l'aide de PLA acquisition-amélioration, les logements foyers de jeunes travailleurs et les logements foyers assimilés ;
- les logements acquis par des associations ou organismes à but non lucratif et améliorés avec une subvention de l'ANAH en vue de leur location à des personnes défavorisées.

Cette disposition s'applique aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 1998.

La mise en place de ces exonérations permanentes entraîne la suppression des exonérations facultatives, désormais inutiles, que pouvaient décider les collectivités territoriales.

■ Création d'une taxe sur les logements vacants (art. 51)

A compter du 1^{er} janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants est instituée dans les communes appartenant à des agglomérations de plus de 200 000 habitants où existe un déséquilibre entre offre et demande de logements " qui se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logements par rapport au parc locatif et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant " ; la liste de ces communes sera précisée par décret.

La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation qui dispose du logement depuis au moins deux ans. Les bailleurs sociaux HLM et SEM en sont exclus.

Un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du propriétaire.

Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision du 29 juillet 1998, a considéré que ne sauraient être assujettis des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants, les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition ou les logements

mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur.

○ Le propriétaire n'a pas de déclaration de vacance à faire : les services des impôts utiliseront pour déterminer les logements vacants depuis plus de deux ans, les informations dont ils disposent en matière d'exonération de la taxe d'habitation des logements vacants.

○ Le montant de la taxe est progressif : il est égal à 10 % de la valeur locative du logement la première année d'imposition, 12,5 % la deuxième année ; 15 % à compter de la troisième année.

Le produit de la taxe est versé à l'ANAH.

■ LA REQUISITION AVEC ATTRIBUTAIRE (art. 52)

La loi institue un nouveau régime de réquisition avec attributaire prononcée par le préfet. Elle ne touche ni au droit de réquisition du maire qui s'exerce dans le cadre de ses pouvoirs de police, ni au régime de réquisition général prévu par l'ordonnance du 21 octobre 1945 puis par l'ordonnance du 21 décembre 1958, peu utilisé et auquel le régime des réquisitions avec attributaire prononcé par le préfet s'ajoute.

Bien que tombé en désuétude, le régime de réquisition d'office par le préfet, qui autorise à réquisitionner les logements vacants ou insuffisamment occupés, est maintenu pour permettre aux pouvoirs publics de faire face aux conséquences d'événements graves et exceptionnels entraînant une pénurie absolue de logements. Le régime de réquisition avec attributaire est créé parallèlement pour répondre aux besoins des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Le nouveau régime de réquisition crée un " intermédiaire " entre le propriétaire des locaux réquisitionnés et le bénéficiaire : l'attributaire, qui désormais assurera les travaux nécessaires à la place du bénéficiaire du logement et versera directement une indemnité au propriétaire.

● Les logements réquisitionnables

Le préfet peut réquisitionner des locaux appartenant à des personnes morales, qui sont vacants depuis plus de dix-huit mois (un an auparavant), dans les communes, où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements.

Les locaux détenus par des sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition avec attributaire.

● La procédure

○ *Le repérage des logements vacants*

Le préfet peut nommer des agents assermentés, astreints au secret professionnel, pour l'assister dans la procédure de réquisition. Ceux-ci peuvent :

- consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone ainsi que les fichiers tenus par les professionnels, en vue de recenser les locaux vacants.

- visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés, avec l'accord du propriétaire ou, à défaut, sur autorisation du juge judiciaire.

Les services fiscaux fournissent en outre au préfet, les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance (non paiement de la taxe d'habitation notamment).

○ *La notification de la réquisition*

Après avoir sollicité l'avis du maire, le préfet notifie au titulaire du droit d'usage des locaux (propriétaire, usufruitier...) l'intention de procéder à une réquisition, la liste des éventuels attributaires et le projet de convention d'attribution, lorsque l'attributaire est une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

La notification, qui indique les motifs et la durée de la réquisition envisagée, est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

○ *La réponse du titulaire du droit d'usage à la notification de réquisition*

Dans les deux mois suivant la notification, le titulaire du droit d'usage peut faire connaître au préfet :

- soit son accord ou son opposition ;

* Le " titulaire du droit d'usage des locaux " peut être le propriétaire, le nu-propriétaire, l'usufruitier ou toute personne ayant un droit d'usage et d'habitation sur le local.

- soit son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;
- soit son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance; dans ce cas un échéancier est soumis à l'approbation du préfet.

A compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le préfet lui notifie sa décision (arrêté de réquisition, accord sur l'échéancier ou abandon de la procédure) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas d'arrêté de réquisition, celui-ci indique l'attributaire et la durée de la réquisition. A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, il est affiché à la porte des locaux réquisitionnés.

A compter du retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification ou à défaut, à l'expiration d'un délai de dix jours à compter de l'affichage, le préfet peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux.

● **Durée de la réquisition**

Elle est de un an au minimum à six ans maximum ; en cas de travaux importants la durée maximum peut être portée à douze ans.

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent à l'expiration de la réquisition retrouver leur affectation sur simple déclaration.

Qui peut être l'attributaire ?

L'attributaire est l'organisme auquel le local est attribué par le préfet à charge pour lui de le mettre en location : ce peut être l'Etat, une collectivité territoriale, un organisme HLM, une SEM, un organisme agréé par le préfet et dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

L'attributaire peut réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité.

Il donne à bail le local réquisitionné à des personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le préfet.

● **Relations entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire du logement réquisitionné**

Les relations entre le titulaire du droit d'usage et l'attributaire sont régies par les dispositions du code civil relatif au louage de choses (sections 1 et 2 du chapitre II du titre VIII du livre III)

○ *L'information du titulaire du droit d'usage*

L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux qu'il réalise et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

○ *Indemnité versée par l'attributaire au titulaire du droit d'usage*

A compter de la prise de possession, l'attributaire verse chaque mois, une indemnité au titulaire du droit d'usage.

L'indemnité est égale au loyer déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par lui pour satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité et des frais de gestion des locaux. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux et des frais de gestion est supérieur au loyer, aucune somme ne peut être perçue par le titulaire du droit d'usage. Les conditions de l'amortissement et du calcul des frais de gestion seront fixées par décret. Le loyer est déterminé en fonction du prix de base au m² de surface habitable, fixé par décret.

○ *Indemnisation par l'Etat*

Le juge judiciaire fixe, le cas échéant, l'indemnisation par l'Etat du préjudice matériel, direct et certain causé par la mise en oeuvre de la réquisition.

○ *Droit de reprise du titulaire du droit d'usage*

Le titulaire du droit d'usage du local réquisitionné peut exercer un droit de reprise après neuf ans à compter de la notification de l'arrêté de réquisition. Il doit, dans ce cas, avoir adressé à l'attributaire un préavis d'un an et l'avoir indemnisé, trois mois avant l'expiration du délai de préavis, du montant des travaux non amortis.

○ *Transmission des locaux*

La vente ou la transmission à titre gratuit des locaux réquisitionnés n'affecte pas la réquisition.

○ *Contentieux entre le propriétaire et l'attributaire*

Il relève du juge judiciaire.

● Relations entre l'attributaire et l'occupant du logement

Les bénéficiaires du logement sont des personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le préfet en raison de leurs mauvaises conditions de logement.

○ Le bail

L'attributaire conclut avec le bénéficiaire, c'est-à-dire l'occupant du logement, un bail régi par la loi du 6 juillet 1989. Certaines conditions particulières sont prévues :

- la durée du bail est d'un an ou de la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an ;
- aucun dépôt de garantie, ni caution simple ou solidaire ne sont demandés ;
- le loyer payé chaque mois à terme échu est déterminé en fonction du prix de base au m² de surface habitable, fixé par décret. Il est révisé chaque année en fonction de la variation moyenne de l'indice du coût de la construction et des indices des trois trimestres qui précèdent ;
- l'occupant peut donner congé à tout moment, avec un préavis d'un mois. Il ne peut céder ni sous-louer le logement.

○ A l'expiration du bail

- Trois mois avant l'expiration du contrat intervenant avant la fin de la réquisition, le préfet peut proposer au bénéficiaire du logement un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Sauf motif sérieux et légitime, en cas de refus de l'offre de relogement, le bénéficiaire est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.

A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour un an ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

- Si au plus tard, trois mois avant la fin de la réquisition, le titulaire du droit d'usage et le bénéficiaire du logement n'ont pas conclu de bail, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions d'attribution d'un logement HLM, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

A défaut, le préfet doit proposer un logement au bénéficiaire, aux mêmes conditions. En cas de refus, le bénéficiaire est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition.

○ Dispositions pénales

Les dispositions pénales (un an d'emprisonnement et 100 000 F d'amende) sont prévues pour ceux qui dissimuleraient frauduleusement la vacance de locaux ou détérioreraient des locaux en vue de faire obstacle à leur réquisition.

■ REFORME DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (art. 54 à 56, 58, 62, 63, 66)

La réforme vise notamment à améliorer la transparence des attributions et l'information du demandeur et d'autre part à faciliter l'accueil des ménages qui présentent un cumul de difficultés.

La conclusion d'accords collectifs départementaux et la mise en place de conférences intercommunales du logement, la création d'un numéro départemental d'enregistrement des demandes et de commissions de médiation, constituent les éléments importants de ce nouveau dispositif d'attribution.

Les acteurs de cette politique demeurent :

- les collectivités territoriales, qui participent à l'attribution des logements locatifs sociaux "en fonction de leur compétence et notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales" ;
- les organismes d'HLM qui continuent d'attribuer les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions réglementaires ;
- l'Etat qui est chargé de veiller au respect des règles d'attribution des logements sociaux.

● Règles générales d'attribution (art. 56)

Les conditions dans lesquelles les logements locatifs sociaux sont attribués sont, comme auparavant, fixées par un décret en Conseil d'Etat qui précise :

- les éléments devant être pris en considération dans les attributions (la composition, le niveau des ressources et la situation actuelle du ménage ; l'éloignement des lieux de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs notamment).

Les plafonds de ressources sont désormais révisés en fonction de l'évolution du SMIC et non plus en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation ;

- les critères permettant d'attribuer en priorité un logement aux personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant notamment des difficultés particulières de logement pour des raisons financières ou tenant à leurs conditions d'existence. Cette dernière précision qui est

nouvelle doit permettre notamment de prendre en compte les personnes qui ont des difficultés en raison de leur mauvaise insertion sociale ou de leur état de santé ;

- les modalités de consultation et d'information du maire de la commune d'implantation du logement ;
- les conditions dans lesquelles les organismes HLM peuvent en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservations pour la mise en location initiale ou ultérieure des logements sociaux. Les conventions de réservation, qui sont réalisées en dehors de ces limites, sont nulles de plein droit ;
- le contingent que le préfet doit utiliser au profit des personnes prioritaires, notamment les personnes mal logées ou défavorisées.

● **Règlement départemental des attributions** (art. 56)

Le règlement départemental continue d'être établi par le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat. Il a, comme à l'heure actuelle, pour objet de préciser les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de réservation au profit des personnes prioritaires, ainsi que les modalités de l'information du préfet dans le département, des maires et des conférences intercommunales du logement.

Les précisions qu'il apporte, doivent tenir compte du principe de mixité sociale des villes et quartiers ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties du département.

La liste des documents, dont doit tenir compte le règlement départemental, est complétée : au programme local de l'habitat et au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées sont ajoutés, les accords collectifs départementaux et les chartes intercommunales.

En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, le préfet peut pour une durée n'excédant pas un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme.

● **Les accords collectifs relatifs aux attributions** (art. 56)

La contractualisation des rapports, entre l'Etat et les HLM en matière d'attribution, est confirmée par l'instauration de deux types d'accords : les accords nationaux et les accords départementaux.

○ *Les accords nationaux*

Ils sont conclus entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux.

Le premier accord de ce type a été conclu le 17 décembre 1997 ; il a pour principal objectif d'améliorer la transparence des procédures d'attribution et de renforcer leur efficacité notamment par rapport aux personnes en difficulté. Il annonce également qu'il sera complété, dans chaque département par un accord collectif départemental.

○ *Les accords départementaux*

ÿ *La conclusion d'un accord départemental*

Après consultation des conférences intercommunales et du conseil départemental de l'habitat, le préfet conclut tous les trois ans, un accord collectif avec les organismes HLM disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord a pour but de définir, pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales visées dans le PDALD, plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les personnes concernées par les objectifs quantifiés d'attribution sont définies à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990.

Cet accord doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique. Il est précisé et complété par les dispositions des chartes intercommunales et il organise les moyens d'accompagnement nécessaires à la réalisation des objectifs qu'il détermine (engagements annuels quantifiés).

L'accord collectif définit au regard des circonstances locales, les délais d'attente manifestement anormaux au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire ainsi que les conditions de cet examen.

A défaut, ces délais sont fixés par arrêté préfectoral.

L'accord collectif tient compte des dispositions des protocoles d'occupation du patrimoine social en vigueur. Il ne peut cependant plus être conclu de nouveau POPS après la publication de la loi exclusion. Les POPS cessent d'ailleurs de produire

des effets dès l'adoption définitive d'une charte intercommunale (art. 62).

• Sanctions en cas de non-respect de l'accord départemental :

L'Etat accepte que la réalisation de certains de ses objectifs interviennent par voie contractuelle, mais il prévoit des moyens propres à les imposer :

. refus de signature de l'accord : si dans un délai de six mois après que le préfet le lui ait proposé, un organisme HLM refuse de signer un accord collectif, le préfet désigne à l'organisme HLM, les personnes prioritaires qu'il est tenu de reloger ainsi que le délai dans lequel cette obligation doit être remplie.

Ces attributions s'imputent sur le contingent préfectoral et sont prononcées après consultation des maires des communes concernées, en tenant compte des impératifs liés au maintien de la mixité sociale.

. refus d'application de l'accord : si un organisme refuse d'appliquer les obligations de logement résultant d'un accord collectif qu'il a signé, le préfet est en droit de prononcer, après consultation des maires des communes concernées, un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord.

. obstacle à la mise en oeuvre des sanctions : le préfet peut désigner pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements, au nom et pour le compte de l'organisme, lorsque notamment l'organisme HLM ne permet pas au préfet d'identifier les logements relevant de ses droits de réservation. Cette désignation intervient après tentative préalable de conciliation, suivie au besoin d'une mise en demeure. Les attributions de logements par le délégué spécial ont lieu après consultation des maires des communes concernées et dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

● Les conférences et les chartes intercommunales du logement (art. 56 et 63)

La mise en place de conférences intercommunales du logement au niveau des bassins d'habitat redonne un rôle aux maires dans le dispositif d'attribution des logements sociaux.

Des conférences intercommunales (qui existent actuellement dans les zones sensibles) sont créées

au niveau des bassins d'habitat délimités par le préfet (cf. § ci-dessous), lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées.

○ Composition et fonctionnement des conférences intercommunales

Après délimitation d'un bassin d'habitat, le ou les préfets compétents réunissent les maires des communes concernées afin qu'ils créent une conférence intercommunale du logement. Celle-ci comprend :

- le ou les représentants de l'Etat concernés ;
- les maires des communes concernées ;
- les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat ;
- les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ;
- les représentants des associations agréées, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, lorsqu'ils sont titulaires de droit de réservation dans le bassin de l'habitat.

La conférence intercommunale est présidée par le représentant des maires des communes intéressées désigné par ses pairs. Elle doit se réunir dans le délai d'un an suivant la publication de la loi ; à défaut, elle peut être présidée et au besoin préalablement créée par le ou les préfets du ou des départements concernés.

La conférence intercommunale se réunit au moins une fois l'an et délibère à la majorité de ses membres.

○ Rôle de la conférence intercommunale du logement (art. 56)

- Elle définit les orientations prioritaires d'attribution à partir du contenu de l'accord collectif départemental, des engagements quantifiés d'attributions propres à chaque organisme que lui transmet le préfet et des autres demandes de logements locatifs sociaux. Elle peut également émettre un avis sur le niveau des plafonds de ressources dans le bassin d'habitat.

- Elle élabore une charte intercommunale du logement.

Cette charte définit la répartition des objectifs quantifiés d'accueil des personnes défavorisées dans le parc de logements locatifs sociaux du bassin d'habitat. Elle prend en compte les

engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme dans l'accord collectif départemental.

Pour l'élaboration de la charte, la composition de la conférence exclut les maires des communes dont le territoire ne comporte pas de logements locatifs sociaux.

S'agissant de répartir les attributions entre les communes qui possèdent un parc social important, il a paru en effet normal au législateur que les communes n'accueillant pas de logements locatifs sociaux n'interviennent pas dans la répartition des attributions.

La charte est soumise à l'agrément du préfet, qui peut présenter à la conférence, des demandes motivées de modification. Dans le cas où la conférence intercommunale réunit des communes situées dans des départements différents, la charte est soumise à l'agrément des préfets des départements concernés.

Si la charte n'est pas élaborée dans un délai de six mois après transmission de l'accord collectif ou si celle-ci n'est pas agréée par le préfet, les attributions de logements locatifs sociaux se font dans les conditions du règlement départemental.

La conférence intercommunale évalue annuellement la situation des demandes non satisfaites dans les délais, ainsi que les conditions de mise en oeuvre de la charte.

Les chartes intercommunales du logement doivent être prises en compte par les programmes locaux de l'habitat au même titre que les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et les protocoles d'occupation du patrimoine social (art. 54).

Les chartes communales ou intercommunales mises en place avant la publication de la loi exclusion, cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive d'une charte intercommunale prise sur le même territoire en application des textes nouveaux (art. 63).

○ *Délimitation du bassin d'habitat*

Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le préfet doit délimiter les bassins d'habitat ; il le fait après consultation de la commission départementale de la coopération intercommunale et du conseil départemental de l'habitat.

Dans la région Ile-de-France, la conférence régionale est également consultée pour avis sur la délimitation de tout bassin d'habitat.

Pour la délimitation des bassins d'habitat, le préfet doit tenir compte :

- des structures de coopération intercommunale compétentes en matière de logement et d'urbanisme,
- des périmètres des programmes locaux de l'habitat à caractère intercommunal existants
- le cas échéant, des bassins d'habitat déterminés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et des conférences intercommunales du logement existantes à la date de publication de la loi.

Les bassins d'habitat sont constitués par le territoire de plusieurs communes contiguës dont l'une au moins comprend :

- soit une ou plusieurs zones sensibles,
- soit plus de 5 000 habitants et comporte un parc de logements locatifs sociaux, représentant plus de 20 % des résidences principales.

Les bassins d'habitat peuvent également être constitués, à la demande de la majorité des maires concernés, par le territoire des communes agglomérées lorsqu'il existe d'importants déséquilibres de peuplement.

Les communes situées dans un bassin d'habitat ainsi délimité doivent créer une conférence intercommunale dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi.

Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa délimitation est faite par les préfets concernés, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale (CDCI) et des conseils départementaux de l'habitat (CDH).

Par exception, cette prérogative revient au préfet de région en Ile de France, après consultation des CDCI, des CDH et de la conférence régionale du logement social.

● **Traitement des demandes d'attribution de logements locatifs sociaux (art. 56)**

○ *Commission d'attribution (art. 56)*

Chaque organisme HLM doit créer une commission d'attribution. Cette obligation s'applique également à toute société civile immobilière comportant un capital majoritaire de fonds 1 % et disposant de logements sociaux.

Comme c'est déjà le cas actuellement, la commission est composée de six membres qui élisent en leur sein, un président disposant d'une voix prépondérante.

Le maire de la commune concernée par les attributions est membre de droit des commissions d'attribution.

Elément nouveau, le préfet ou l'un de ses représentants, membre du corps préfectoral, peut assister sur sa demande aux réunions de la commission d'attribution.

○ *Attribution d'un numéro départemental d'enregistrement*

Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

En pratique, ces demandes continueront d'être faites auprès des organismes HLM, des mairies et des préfectures.

Chaque demande fait désormais l'objet d'un numéro d'enregistrement départemental unique.

Un numéro d'enregistrement départemental est obligatoirement communiqué au demandeur dans le délai d'un mois à compter du dépôt de sa demande. Il appartient au service (à l'organisme ou à la personne morale) qui a reçu la demande de procéder à cette communication.

Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre que le bailleur, (une mairie par exemple), l'attestation délivrée au demandeur indique le ou les organismes bailleurs auxquels le dossier de demande de logement a été transmis.

Les modalités de transmission font l'objet d'une convention entre les bailleurs et cette personne morale.

Le système d'enregistrement est géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux. Il vise à garantir les droits des demandeurs et permettre l'examen prioritaire des demandes non satisfaites dans les délais manifestement anormaux (délais déterminés dans les accords collectifs).

Lors de la demande d'attribution d'un logement HLM ou par la suite lors de la signature d'un bail, le bailleur ne peut réclamer au demandeur ou au preneur le paiement de frais (*art. 58*).

La durée de validité des demandes d'attributions de logements sociaux est limitée dans des conditions définies par décret (actuellement un an).

Le demandeur doit être informé de toute radiation le concernant dans le mois qui précède cette opération (les demandeurs ne pourront donc plus

être radiés sans en être avertis comme c'est le cas actuellement).

L'attribution d'un numéro départemental d'enregistrement est un préalable nécessaire à l'examen d'une demande ou à l'attribution d'un logement.

Lorsqu'un demandeur ne reçoit pas communication de son numéro d'enregistrement dans le mois qui suit le dépôt de la demande, le préfet peut procéder d'office à l'inscription auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande, après mise en demeure.

Une sanction est mise en place pour les organismes qui auraient attribué un logement en méconnaissance des règles du présent article.

Les organismes devront rembourser tout ou partie des aides de l'Etat rattachées au logement concerné. L'expression "aides rattachées au logement" vise toutes les aides à l'investissement accordées par l'Etat aux organismes HLM.

Le numéro départemental d'enregistrement est testé à titre expérimental dans une dizaine de départements avant d'être étendu à l'ensemble du territoire lors de la publication du décret.

○ *Motivation des décisions de refus d'attribution (art. 56)*

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur dans un document qui expose le ou les motifs de refus d'attribution.

○ *Pouvoirs des maires*

Le maire est entendu à sa demande par le conseil d'administration du ou des organismes HLM possédant ou gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

Commission de médiation (art. 56)

Dans chaque département, est créée une commission de médiation qui reçoit les réclamations des demandeurs relatives à l'absence d'offre dans le délai normal.

La commission de médiation émet un avis qui est adressé aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités territoriales concernées.

Elle peut également saisir le préfet de son avis et le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, lorsque le requérant est une personne défavorisée.

La commission de médiation est composée de :

- quatre représentants au plus des organismes bailleurs ;
- deux représentants des associations de locataires oeuvrant dans le département ;
- deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département.

Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations.

Information sur l'attribution des logements locatifs sociaux (art. 56)

Les dispositions actuellement écartées dans le code de la construction et de l'habitation concernant les informations que les bailleurs sociaux doivent fournir aux représentants de l'Etat et aux maires sont reprises et réorganisées.

Dispositions applicables en Ile-de-France (art. 56)

En région Ile-de-France, est créée une conférence régionale du logement social, qui se réunit une fois l'an sous la présidence du préfet de région.

Elle élabore pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation visant à harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux et évalue annuellement la mise en oeuvre du schéma d'orientation en tenant compte des accords départementaux.

Application des règles d'attribution dans les DOM (art. 66)

Les mesures actuellement applicables dans les DOM, aux sociétés d'économie mixte, et aux sociétés d'économie mixtes locales pour les logements locatifs leur appartenant et ayant bénéficié d'aide de l'Etat sont recensées à l'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la loi exclusion, seules les dispositions relatives au SLS et à l'établissement tous les trois ans d'un rapport sur l'occupation des logements locatifs sociaux leur étaient applicables.

Désormais, les dispositions relatives à l'attribution des logements locatifs sociaux leur sont également applicables.

■ DIVERSES DISPOSITIONS RELATIVES AU PARC LOCATIF SOCIAL

■ Extension des compétences de certains organismes HLM aux hôtels meublés (art. 41)

Afin d'éviter la disparition des hôtels meublés, les organismes d'HLM ont dorénavant la possibilité de les acquérir et de les donner ensuite en location à des associations agréées pour le logement des défavorisés en vue d'offrir des hébergements temporaires.

■ Suppression de l'obligation de construire des parkings dans le parc social (art. 46)

L'objectif de cette série de mesures ponctuelles concernant les parkings est de réduire les coûts de construction des logements locatifs destinés aux personnes défavorisées.

Dorénavant, ne peut être exigée la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les plans d'occupation des sols peuvent prévoir qu'aucune aire de stationnement n'est obligatoire en cas de construction de logements avec un PLA.

Il n'y a aucune obligation de création de parking en cas de transformation ou d'amélioration.

A titre temporaire, les permis de construire délivrés à compter de la publication de la loi et jusqu'au 31 décembre 2002 pour la construction de logements réalisés en PLA, mais destinés aux personnes défavorisées (actuellement PLA-intégration et PLA à loyer minoré), ne sont plus soumis à aucune obligation de versement pour dépassement du plafond légal de densité. Ces mêmes logements peuvent être exonérés du versement pour dépassement du coefficient d'occupation des sols.

■ Dissociation de la location du parking et du logement dans le parc HLM conventionné (art. 47 et 48)

Dans les immeubles collectifs sociaux construits à compter du 1er janvier 1977, la location du parking, en même temps que l'appartement, ne peut plus être imposée. A compter de la publication de la loi, les locataires dont le bail est en cours peuvent renoncer à la location du parking associé à leur logement. Ils bénéficient d'une réduction de

loyer et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de ce parking.

L'application de cette disposition ne porte pas atteinte à la validité du bail en cours.

Les majorations de loyer applicables au parking sont les mêmes que celles applicables au logement dont il est dissocié.

■ **Supplément de loyer de solidarité** (art. 56, 57 et 60)

○ *Modification des règles de déclenchement du supplément de loyer de solidarité*

Le seuil de déclenchement du SLS est relevé. Les organismes HLM peuvent appliquer le SLS lorsque les ressources du foyer excèdent 20 % (10 % auparavant) du plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Le SLS devient obligatoire lorsque le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 40 % (seuil non modifié).

○ *Calcul du SLS* (art. 56)

Les modalités de calcul du SLS sont modifiées afin de le plafonner.

L'organisme HLM fixe, par département, les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance du dépassement. Les valeurs de ce coefficient ne peuvent désormais excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.

○ *Communication des justificatifs de ressources* (art. 56)

Les organismes HLM demandent annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu afin de déterminer s'il est redevable du SLS. Une dispense existait déjà pour les locataires bénéficiant de l'APL ; cette dispense est étendue aux locataires bénéficiant de l'allocation logement dont les ressources sont également connues.

○ *Calcul du SLS dans les immeubles ILM 28* (art. 60)

Le SLS est applicable aux ILM 28 et le plafond de ressources pris en compte pour les locataires de ces logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 est supérieur de 50 % au plafond de ressources de droit commun.

■ **Délai de préavis du locataire** (art. 59)

- Les locataires de logements HLM (conventionnés ou non) sont tenus à un délai de préavis réduit à un mois, en cas d'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement.

Le délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents.

- Le délai de préavis du locataire est également réduit à un mois lorsqu'une SEM attribue au locataire un autre logement conventionné dans son parc.

Cette disposition s'applique également, dans les DOM aux SEM constituées en application de la loi du 30 avril 1946.

■ **Candidature aux élections HLM** (art. 61)

Les conseils d'administration des organismes HLM comportent des représentants de locataires.

Ces représentants sont élus sur des listes de candidats présentés par les associations oeuvrant dans le domaine du logement. Seules les associations indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et poursuivant des objectifs compatibles avec ceux du logement social ou ceux du droit à la ville peuvent désormais présenter des candidats.

■ **Versement de l'allocation logement en tiers payant** (cf. p. 5)

■ **Sanctions du locataire en cas de troubles de voisinage** (cf. p. 20)

■ **Modification de la loi d'orientation pour la ville** (art. 64 et 65)

○ *Seuil de population pour l'application de la loi d'orientation pour la ville*

Le dispositif de la LOV qui a pour objet d'inciter les communes à réaliser des logements sociaux, avait été limité aux communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants, par la loi du 21 janvier 1995.

Le seuil de 3 500 habitants est maintenu en province, mais abaissé à 1 500 habitants en Ile-de-France.

Selon le Secrétariat d'Etat au logement, l'abaissement de ce seuil en région Ile de France ajoute 36 nouvelles communes soumises à l'obligation de construction de logements sociaux.

○ Définition du logement social

Les communes sont tenues de permettre la réalisation d'une certaine quotité de logements sociaux sur leur territoire.

La définition des logements sociaux est modifiée afin de réduire les catégories de logements considérées comme logement social.

Seuls les logements locatifs sociaux sont pris en considération. Les logements en accession sociale ne sont plus comptabilisés.

Les logements foyers "résidences sociales" entrent en revanche dans la définition.

Ces mesures s'appliquent à compter du 1er janvier 1999.

■ REFORME DU SURENDETTEMENT ET DU CAUTIONNEMENT (art. 85 à 104, 137)

Le dispositif mis en place par la loi Neiertz est modifié pour tenter d'apporter des solutions aux situations de surendettement passif caractérisées par l'absence de ressources et l'impossibilité pour le débiteur de faire face, à court ou moyen terme à cette situation.

Composition de la commission de surendettement (art. 86)

La commission est complétée par un nouveau membre, le directeur des services fiscaux.

Le préfet, le trésorier payeur général et le directeur des services fiscaux peuvent se faire représenter par un seul et même délégué. Cette disposition est prise afin d'assurer une permanence des personnes siégeant au sein de la commission. Les conditions de la représentation sont fixées par décret.

La commission comprend toujours également :

- le représentant local de la Banque de France qui en assure le secrétariat,
- deux personnalités désignées par le préfet dans le département, l'une représentant les créanciers, l'autre les débiteurs. Un suppléant de chacune de ces personnalités est désigné dans les mêmes conditions que les titulaires. Les représentants des débiteurs sont souvent des bénévoles qui ont des difficultés à être disponible, c'est pourquoi le texte prévoit la possibilité d'un remplacement, le cas échéant, par un suppléant.

Détermination de l'état de surendettement (art. 85, 89, 90)

○ Après avoir jugé le dossier recevable, la commission doit fixer précisément l'état de surendettement du débiteur.

Pour ce faire, le débiteur déclare les éléments actifs et passifs de son patrimoine à la commission qui en informe les créanciers. Ceux-ci disposent d'un délai de trente jours pour fournir en cas de désaccord sur cet état, les justificatifs de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

A défaut d'informations communiquées par les créanciers à la commission, la créance est prise en compte au vu des seules déclarations du débiteur.

A l'occasion de la contestation, les créanciers doivent indiquer si les créances sont garanties par une caution et préciser si elle a été mise en cause.

A sa demande le débiteur est entendu par la commission.

Le législateur a souhaité maintenir le principe de l'audition de toute personne utile au déroulement de la procédure et garantir la gratuité absolue de cette assistance.

A cet effet, a d'ailleurs été prévue la nullité de la convention portant sur l'intervention pour le compte du débiteur d'un intermédiaire rémunéré. La nullité est de plein droit et concerne les interventions sous quelque forme que ce soit pour les besoins de la procédure de surendettement (art. 86)

○ Saisine du juge de l'exécution pour vérification des créances

La commission a la faculté de saisir le juge de l'exécution d'une demande de vérification de la validité des créances et du montant des sommes réclamées, en cas de difficultés. Cette faculté existe déjà dans la procédure actuelle.

Elle est dorénavant tenue de saisir le juge de l'exécution d'une demande de vérification lorsque le débiteur conteste l'état du passif qui lui est adressé par la commission et à la condition que :

. la contestation du débiteur intervienne dans un délai de vingt jours ;

. le débiteur précise les éléments du passif contestés, ainsi que les motifs qui justifient sa demande.

Au terme du délai de vingt jours, le débiteur ne peut plus former de demande.

Instauration de ressources minimales restant au ménage (art. 87 et 88)

Le reste à vivre était déjà intégré dans l'élaboration des plans de redressement ou dans les

recommandations par les commissions ; cependant la grande disparité d'approches des commissions se traduisait pour les débiteurs par des inégalités de situation.

La loi prévoit désormais une harmonisation de la définition du reste à vivre et instaure un double plancher.

- Le montant maximal des remboursements, résultant de la mise en place du plan conventionnel ou des mesures recommandées par la commission, est fixé dans des conditions fixées par décret, par référence au dispositif de la saisie sur salaires (code du travail : L. 145-2).

- En tout état de cause, le ménage doit disposer d'une part de ressources minimales nécessaires aux dépenses courantes. Cette part des ressources ne peut être inférieure au montant du revenu minimum d'insertion. Elle doit être indiquée dans le plan conventionnel de redressement ou dans les recommandations.

Elargissement des pouvoirs de la commission en cas d'échec de la conciliation (art. 92)

Lorsque la commission constate qu'il lui est impossible de recueillir l'accord des intéressés sur un plan conventionnel, elle le notifie au débiteur qui peut la saisir pour lui demander d'élaborer des recommandations auxquelles le juge confèrera force exécutoire par ordonnance.

Le pouvoir de recommandation de la commission est modifié :

○ Rééchelonnement

La commission peut toujours recommander le rééchelonnement et y compris dorénavant en différé, le cas échéant, le paiement d'une partie des dettes.

Le délai de rééchelonnement maximal des dettes est porté de cinq à huit ans (ou au-delà, à la moitié de la durée de remboursement restant à courir).

○ Réduction du taux d'intérêt

Le taux d'intérêt applicable à tous les plans de redressement, quelle que soit leur durée est limité au taux légal (l'actuel taux légal est fixé à 3,36 % : décret du 2 février 1998).

○ Effacement des dettes immobilières

Dans le cadre des recommandations et en cas de vente forcée du logement, la commission propose

la réduction du capital restant dû après imputation du prix de vente sur le capital restant dû.

○ Mise en place d'une possibilité de moratoire et d'effacement des dettes en cas d'insolvabilité du débiteur (art. 93)

Après échec de la tentative de conciliation et en cas d'insolvabilité du débiteur, caractérisée par l'absence de ressources et de biens saisissables, la commission peut recommander un moratoire de dettes, pour une durée maximale de trois ans.

Le moratoire ne peut pas concerner les créances fiscales ou alimentaires. Il n'annule pas la dette mais il en reporte l'exécution.

Sauf proposition contraire de la commission, la suspension de la créance entraîne la suspension des intérêts dus à ce titre.

Durant la période de suspension de la créance, les sommes dues au titre du capital peuvent être, de plein droit, productives d'intérêts au taux inférieur ou égal au taux légal.

A l'issue du moratoire de trois ans, deux solutions sont possibles :

- si la situation du débiteur s'est améliorée, la procédure reprend au stade de la phase de recommandation et la commission de surendettement peut alors recommander les mesures entrant dans le dispositif ;

- si la situation d'insolvabilité du débiteur est toujours aussi grave, la commission de surendettement peut alors recommander l'abandon partiel ou total des créances autres que fiscales et alimentaires. Cette solution est préconisée par une proposition spéciale et motivée.

Aucun nouvel effacement ne peut intervenir dans une période de huit ans pour les dettes similaires à celles qui ont donné lieu à un effacement.

Sort des dettes fiscales (art. 94)

Les dettes fiscales ne peuvent faire l'objet de remises totales ou partielles que dans les conditions visées par le livre des procédures fiscales, c'est-à-dire lorsque le contribuable est dans l'impossibilité de payer par suite de gêne ou d'indigence (livre des procédures fiscales : art. 247).

Le livre des procédures fiscales est cependant modifié : l'administration saisie d'une demande de remise de dettes présentée par une personne surendettée, devra intégrer aux éléments qui fondent sa décision, les recommandations de la commission ou les mesures prises par le juge

Pouvoirs du juge (art. 93 IV et 95)

- En l'absence de contestation des créanciers ou du débiteur le juge donne force exécutoire aux mesures recommandées après en avoir vérifié la régularité et le bien fondé.

- En cas de contestation, par les créanciers ou le débiteur, soit des recommandations, soit du moratoire, soit des mesures d'effacement ou de réduction, le juge peut alors décider des mesures entrant dans le champ des recommandations (rééchelonnement, réduction du taux d'intérêt, moratoire ou effacement de la dette).

Le juge retrouve alors la plénitude de son pouvoir d'appréciation dans la limite des possibilités offertes par la loi et de l'existence du "reste à vivre".

La part des ressources nécessaires aux dépenses courantes du ménage est mentionnée dans la décision du juge.

Saisine du juge de l'exécution en vue de la suspension des poursuites (art. 91)

La commission de surendettement n'est plus seule à pouvoir saisir le juge de l'exécution aux fins d'obtenir la suspension des procédures d'exécution engagées contre le débiteur. Cette prérogative est désormais accordée au président de la commission ou à son délégué, ou au représentant local de la Banque de France ou au débiteur lui-même.

La commission est ensuite informée de cette saisine.

Effet de l'effacement des créances (art. 96)

Le débiteur qui bénéficie d'un effacement de créances est relevé de l'interdiction d'émettre des chèques.

Inscription au fichier sur les incidents de paiements (art. 97)

Le dispositif du fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) n'est pas remis en cause. Toutefois, désormais, afin de permettre une inscription du débiteur dès que son dossier est déclaré recevable par la commission, celle-ci doit en informer la Banque de France.

La même obligation pèse sur le greffe du juge de l'exécution, lorsque le juge saisi d'un recours contre la décision de recevabilité ou non du dossier par la commission, déclare le dossier recevable.

Le fichier recense également les mesures du plan conventionnel de redressement. Les mesures sont communiquées à la Banque de France par la

commission et l'inscription est conservée pendant toute la durée de l'exécution du plan conventionnel, sans pouvoir excéder huit ans.

Le fichier recense également les mesures recommandées (rééchelonnement, réduction de taux d'intérêt, suspension ou effacement des créances, notamment) et devenues exécutoires. Elles sont communiquées à la Banque de France par le greffe du juge de l'exécution.

La durée de conservation des données est fonction de la durée d'exécution des mesures sans pouvoir excéder huit ans.

En cas d'effacement de la dette, la durée d'inscription de la mesure est fixée à huit ans.

Conditions d'entrée en vigueur des dispositions relatives au surendettement (art. 99)

Les différentes dispositions relatives au surendettement seront précisées par décret.

Elles sont applicables aux procédures en cours, toutefois lorsque la commission a dressé l'état d'endettement du débiteur, les dispositions relatives aux contestations du créancier et du débiteur ne sont pas applicables à ces procédures.

Tarif des huissiers (art. 98)

La personne qui a déposé un dossier jugé recevable devant la commission de surendettement bénéficie d'une réduction de la tarification des rémunérations dues à l'huissier dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Droit à un compte bancaire ou postal (art. 137)

Toute personne physique résidant en France a droit à l'ouverture d'un compte de dépôt dans l'établissement de crédit de son choix ou auprès des services financiers de La Poste ou du Trésor Public.

Cette ouverture intervient après remise auprès de l'établissement de crédit d'une déclaration sur l'honneur attestant du fait que le demandeur ne dispose d'aucun compte. En cas de refus de la part de l'établissement choisi, la personne peut saisir la Banque de France afin qu'elle lui désigne soit un établissement de crédit, soit les services financiers de la Poste, soit ceux du Trésor Public.

Toute décision de clôture de compte à l'initiative de l'établissement de crédit désigné par la Banque de France doit faire l'objet d'une notification écrite et motivée adressée au client et à la Banque de France pour information. Un délai minimum de

quarante-cinq jours doit être consenti obligatoirement au titulaire du compte.

■ MODIFICATION DES REGLES DE CAUTIONNEMENT (art. 100 à 104)

● Dispositions relatives à la caution dans le cadre de la procédure de surendettement

- La caution est informée de la procédure de surendettement en cours par la commission, dès que celle-ci a connaissance de l'existence du cautionnement. La caution peut faire connaître par écrit à la commission ses observations.

- Au cas où la caution se trouve surendettée du fait de dettes résultant d'un cautionnement, les règles relatives au calcul du "reste à vivre" lui sont applicables (l'article 2024 du code civil est complété par un nouvel alinéa).

● Information de la caution sur l'évolution des créances

Un dispositif d'information sur l'évolution des créances est mis en place.

Il concerne les cautionnements indéfinis contractés par les personnes physiques.

La caution est informée chaque année au moins, à une date convenue entre les parties ou à défaut à la date anniversaire du contrat, de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires.

A défaut de respecter cette obligation, la caution ne sera pas tenue du paiement des accessoires de la dette, ni des frais et pénalités (l'article 2016 du code civil est complété par un nouvel alinéa).

Lorsque le cautionnement indéfini est consenti à l'occasion d'un contrat de location, le bailleur sera tenu de ces obligations.

Information de la caution en cas d'incident de paiement

Lorsque le cautionnement est consenti par une personne physique, le créancier professionnel est tenu d'informer la caution de la défaillance du débiteur principal, dès le premier incident de paiement non régularisé dans un délai d'un mois suivant la date de son exigibilité.

A défaut, la caution n'est pas tenue du paiement des pénalités, ni des intérêts de retard échus entre la date de ce premier incident et celle à laquelle elle en est informée.

Lorsque le cautionnement est consenti par une personne physique pour garantir des dettes professionnelles, le créancier est tenu des mêmes obligations et sanctions.

■ LA SAISIE IMMOBILIERE (art. 105 à 113)

Les dispositions prises dans ce cadre concernent toutes les saisies immobilières, mêmes celles diligentées par les syndicats de copropriété à la suite d'impayés de charges.

○ Une loi récente du 23 janvier 1998 a renforcé la protection des personnes surendettées en cas de vente forcée de leur résidence principale en instaurant un contrôle judiciaire de la mise à prix. Le débiteur peut contester le montant de la mise à prix fixé par le créancier si elle est manifestement insuffisante ; le tribunal de grande instance peut alors modifier la mise à prix en tenant compte de la valeur vénale de l'immeuble et des conditions du marché. En l'absence d'enchère, le bien est remis en vente sur baisses successives du prix fixées par le juge, dans la limite de la mise à prix initiale ; à défaut d'adjudication, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix initiale.

Le texte adopté prévoyait l'abrogation de cette procédure et instaurait de nouvelles modalités de remise en vente du logement, qui ont été déclarées non conformes par le Conseil Constitutionnel, car contraires au principe du libre consentement qui doit présider à l'acquisition de la propriété. (Le texte adopté prévoyait notamment qu'en l'absence d'enchère, le créancier est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix fixée par le juge).

○ Il est prévu que l'adjudication devra donner lieu à "une large publicité visant à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible". Elle pourra dépasser la seule information faite dans un journal d'annonces légales et au tribunal. Un décret précisera les modalités de cette publicité.

○ La procédure dérogatoire et simplifiée, dont bénéficiaient, depuis le décret du 28 février 1852, les sociétés de crédit foncier (le Crédit Foncier de France et le Crédit Agricole) en matière de saisie immobilière, est abrogée (art. 105).

○ Par ailleurs, un droit de préemption, destiné à assurer le maintien dans les lieux du propriétaire saisi, est institué au bénéfice de la commune en cas de vente sur saisie immobilière de la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement HLM.

■ REFORME DE LA PROCEDURE D'EXPULSION (art.114 à 122)

En matière d'expulsion, la loi a pour objectif de substituer une logique de travail social et de prévention à une logique de maintien de l'ordre public.

Dans l'esprit du législateur, seules les personnes de mauvaise foi devraient dorénavant faire l'objet d'une expulsion, la situation des autres devant être réglée, soit par l'obtention d'aides du fonds de solidarité pour le logement notamment, soit par un relogement.

La procédure d'expulsion se déroule désormais selon les modalités suivantes :

● Commandement de payer

Est inchangé le principe selon lequel “ toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie, ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ”.

L'obligation d'indiquer non seulement l'existence du FSL, mais également son adresse, est ajoutée au formalisme que doit respecter le commandement de payer.

● Assignation devant le tribunal

L'assignation du locataire devant le juge d'instance, préalable au déclenchement de la procédure d'expulsion, doit être notifiée par l'huissier de justice, non seulement au locataire défaillant, mais également au préfet par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification doit être faite deux mois au moins avant la date de l'audience, à peine d'irrecevabilité de la demande d'expulsion.

Le préfet doit mettre à profit ces deux mois pour saisir en tant que de besoins, les organismes dont relèvent les aides au logement, le FSL ou les services sociaux.

Les bailleurs sociaux quant à eux, préalablement à toute assignation devant le juge, doivent saisir la SDAPL, section départementale des aides publiques au logement ou de CAF, caisse d'allocations familiales.

L'assignation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de ces organismes, sauf si leur décision intervient avant.

● Décision du juge

A la date de l'audience, si l'affaire est maintenue :

- Le juge peut accorder d'office des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à deux ans, au locataire en situation de régler sa dette locative. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités de paiement fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

- Le juge peut également ordonner l'expulsion assortie ou non de délai de grâce pour partir (trois mois à trois ans : CCH art. L. 613-1 et L. 613-2 non modifiés). La décision d'expulsion ou la décision d'octroi de délai avant le commandement de quitter les lieux, peut être transmise par le juge au préfet afin qu'un relogement soit prévu dans le cadre du PDALD.

● Commandement de quitter les lieux

A l'issue de la phase judiciaire, l'expulsion ne peut être réalisée qu'au terme d'un délai de deux mois après qu'un commandement de quitter les lieux ait été signifié au locataire par voie d'huissier. Le commandement de quitter les lieux doit être également transmis au préfet par l'huissier, en lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, le délai de deux mois pour pouvoir expulser ne court pas.

● Tentative d'expulsion par l'huissier

Lors de la tentative d'expulsion, l'huissier ne peut plus entrer dans les lieux, accompagné du maire, de la police ou de deux témoins majeurs, qu'en cas d'abandon manifeste des lieux.

● Expulsion avec le concours de la force publique

Si le locataire est absent ou refuse de libérer les lieux, l'huissier ne peut expulser et doit requérir auprès du préfet, le concours de la force publique.

Le texte adopté prévoyait que le préfet, s'il accordait son concours, devait s'assurer qu'une offre d'hébergement avait été préalablement proposée aux personnes expulsées : ce dispositif a été jugé non conforme par le Conseil

Constitutionnel, car il porte atteinte à la force exécutoire des décisions de justice et remet en cause le principe de la séparation des pouvoirs.

● **Charte de prévention des expulsions** (art. 121)

Une charte départementale pour la prévention des expulsions, élaborée avec l'ensemble des partenaires concernés, devra intervenir dans un délai de deux ans après la promulgation de la loi.

● **Locataires HLM et troubles de voisinage** (art. 122)

Par voie d'amendement parlementaire, la loi crée un dispositif de déplacement, alternatif à l'expulsion, à l'encontre des locataires HLM qui commettent des troubles de voisinage.

En cas de non-respect par le locataire HLM de son obligation de jouissance paisible des lieux et après mise en demeure restée infructueuse, l'organisme HLM peut adresser au locataire une offre de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

Cette offre de logement n'est pas une obligation pour le bailleur qui peut directement assigner le locataire devant le tribunal d'instance pour obtenir la résiliation du bail. Le juge saisi d'une telle demande, prononce ou non l'expulsion. Il juge aux vues des preuves rapportées, du bien fondé de la demande.

S'il résilie le bail, il ne peut accorder au locataire les délais de grâce habituels de trois mois à trois ans pour partir. Il ne peut y avoir de sursis à l'expulsion. Celle-ci est applicable dès la signification du jugement et après envoi du commandement de quitter les lieux. Le délai de deux mois entre le commandement de quitter les lieux et l'expulsion effective peut être réduit par le juge comme pour les squatters.

● **Saisine du juge de l'exécution** (art. 118)

Dans un délai de trois mois à compter de la publication de la loi, un décret devrait préciser les nouvelles modalités de saisine simplifiée du juge de l'exécution pour les affaires d'expulsion.

La saisine devrait se faire par lettre recommandée avec accusé de réception ou déclaration au greffe.

■ **LES MESURES D'URGENCE CONTRE LE SATURNISME** (art. 123)

Tout médecin qui dépiste un cas de saturnisme (intoxication au plomb) chez une personne mineure doit, de façon confidentielle, le porter à la connaissance du médecin de la DASS, direction de l'action sanitaire et sociale, qui informe le médecin responsable du service de la protection maternelle et infantile.

Dès que le préfet est informé d'un risque de saturnisme pour les occupants d'un immeuble, il fait procéder par ses propres services ou par un opérateur agréé à un diagnostic sur l'immeuble ou une partie de l'immeuble.

Dans le cas où le diagnostic se révèle positif, le préfet en informe le médecin de la DASS.

Le préfet notifie en outre, au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires, son intention de faire exécuter sur l'immeuble incriminé, à leurs frais, les travaux nécessaires dont il précise la nature après avis des services ou de l'opérateur qui ont effectué le diagnostic.

● **Les obligations du propriétaire**

Dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision du préfet, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires peut :

ÿ soit contester la nature des travaux envisagés. Dans ce cas, le président du tribunal de grande instance statue en référé. Sa décision est de droit exécutoire à titre provisoire ;

ÿ soit fait connaître au préfet son engagement de procéder aux travaux dans un délai d'un mois à compter de la notification. Le préfet procède alors, un mois après la notification de sa décision à un contrôle des lieux, afin de vérifier que le plomb est supprimé. S'il subsiste, le préfet fait exécuter les travaux aux frais du propriétaire et procède à un nouveau contrôle.

Il en est de même à défaut soit de contestation, soit d'engagement du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires dans un délai de dix jours à compter de la notification.

Si les travaux nécessitent la libération temporaire des locaux, le préfet prend les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement provisoire des occupants.

Le coût de réalisation de travaux et le cas échéant, le coût de l'hébergement provisoire des occupants sont mis à la charge du propriétaire. La créance est

recouvrée comme en matière de contributions directes.

Si le locataire ou le propriétaire refuse de laisser accéder aux locaux les personnes chargées du diagnostic, des travaux ou du contrôle des lieux, le préfet saisit le juge du tribunal de grande instance qui statue en référé.

● Qui peut effectuer les diagnostics, contrôles et travaux ?

Le préfet peut agréer des opérateurs pour réaliser les diagnostics et contrôles et pour faire réaliser les travaux.

Un décret en conseil d'Etat précisera les conditions d'application de ce dispositif, en particulier les modalités de détermination du risque d'intoxication au plomb et celles auxquelles doivent satisfaire les travaux.

● Vente d'immeubles présentant des risques d'exposition au plomb

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat de vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le préfet, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb. Il doit avoir été établi depuis moins d'un an.

A défaut d'annexion de l'état des risques d'accessibilité au plomb, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constatés par l'accessibilité au plomb.

Lorsque l'état annexé à l'acte authentique révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le préfet qui met en oeuvre en tant que de besoin les dispositions prévues (diagnostic travaux éventuels à la charge du propriétaire).

Un décret déterminera les conditions d'application de cette mesure concernant la vente et notamment les conditions de publicité du zonage.

■ UN STATUT POUR LES SOUS-LOCATAIRES (art. 125)

● Sous-location de logements conventionnés du parc privé (art. 125)

○ Les bailleurs autres que les organismes HLM peuvent louer, meublés ou non meublés, des logements conventionnés ouvrant droit à l'APL :

- aux centres communaux d'action sociale ;
- aux organismes et associations afin de sous-louer à des personnes défavorisées ou ayant pour objet l'insertion ;
- aux associations contribuant au logement des jeunes ou aux établissements publics assurant le logement des étudiants.

○ Le sous-locataire est assimilé au locataire. Certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et des conventions sont applicables à la sous-location. Le locataire peut donner congé à tout moment au sous-locataire dans deux cas :

- si le sous-locataire de centres communaux d'action sociale, d'associations déclarées ou d'organismes agréés visant au logement des personnes défavorisées, a refusé une offre de relogement définitif correspondant à ses besoins et à ses possibilités ;
- si le sous-locataire d'associations se consacrant au logement des étudiants, ne remplit plus les conditions d'âge ou de statut permettant d'accéder à ces logements.

● Sous-location de logements conventionnés du parc social (art. 125)

Le régime juridique des contrats de sous-location de logements loués dans le parc social des organismes HLM par les associations, les CCAS et autres organismes est précisé.

Le sous-locataire est assimilé au locataire. La sous-location peut-être meublée ou non meublée.

Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et celles du 1^{er} septembre 1948 sont partiellement applicables aux sous-locations.

Le sous-locataire perd cependant le bénéfice du droit au maintien dans les lieux s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

■ MEUBLES

■ Protection des occupants de certains meublés (art. 126)

Un chapitre nouveau est inséré dans le code de la construction et de l'habitation afin de garantir un

minimum de droits aux locataires des hôtels, pensions de famille et meublés lorsque le local loué constitue leur résidence principale.

Toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, a droit à l'établissement d'un contrat écrit d'une durée d'un an, dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds, doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de redressement judiciaire, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats. En cas de changement de bailleur, le contrat est tacitement reconduit. Si en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution (hôtels sociaux et autres...)

■ Hôtels meublés : confiscation du fonds de commerce (art. 124)

L'objectif est de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil en évitant la fermeture des hôtels meublés qui correspondent à un besoin,

même transitoire, de personnes en difficulté ; il s'agit donc de faciliter leur rachat par des organismes HLM ou des organismes agréés, afin de les louer après travaux éventuels à un prix raisonnable (*cf. § extension des compétences de certains organismes HLM aux hôtels meublés*)

A cette fin, une peine complémentaire de confiscation du fonds de commerce, est instituée en cas d'hébergement de personnes dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine ; elle a pour conséquence le transfert à l'Etat de la propriété du fonds confisqué.

■ FOURNITURE MINIMUM D'ENERGIE, D'EAU ET DE TELEPHONE (art. 136)

La loi du 1^{er} décembre 1988 sur le RMI prévoit que toute personne en situation de précarité a droit à une aide de la collectivité pour accéder ou préserver son accès à une fourniture d'eau et d'énergie. Un dispositif conventionnel d'aide est prévu à la fois sur le plan national et le plan départemental, avec les établissements publics chargés de la distribution d'électricité et de gaz ; les collectivités territoriales, les CCAS et les organismes de protection sociale sont invités à participer au mécanisme au niveau des conventions départementales.

Deux conventions ont été conclues sur le plan national en 1996 :

- une charte "solidarité-énergie" signée entre l'Etat, d'une part, et Electricité de France et Gaz de France, d'autre part.

- une charte "solidarité-eau" signée entre l'Etat et les distributeurs d'eau. Le dispositif concerne les consommateurs qui sont abonnés directement à ce service public ; les usagers qui n'ont pas de compteurs individuels et qui acquittent les frais de facture d'eau dans leurs charges locatives continuent à relever des Fonds de solidarité logement.

La loi apporte trois modifications par rapport au dispositif existant :

- la garantie d'une aide de la collectivité, pour accéder ou préserver un accès à une fourniture minimum, est étendue aux services téléphoniques ;
- le principe de l'aide à l'accès ou à la préservation de l'accès aux services, est complété par celui du maintien de la fourniture d'eau et d'énergie en cas de non-paiement jusqu'à l'intervention du dispositif d'aide défini par voie conventionnelle.

Cette obligation de non-coupure concerne le maintien de la fourniture d'énergie (électricité et gaz, mais pas les services téléphoniques)

○ le dispositif national d'aide et prévention jusqu'alors réservé à la fourniture d'électricité et de gaz est étendu aux distributeurs d'eau. Les "organismes professionnels de distributeurs d'eau" doivent conclure des conventions nationales. Ces distributeurs d'eau doivent s'associer aux conventions passées au plan départemental avec le préfet. Il est précisé que ces conventions "déterminent les conditions d'application des conventions nationales".

■ DISPOSITIONS DIVERSES

■ Consultations des associations (art. 31)

Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement seront consultées aux plans, national, départemental, et local sur les mesures visant à la mise en oeuvre du droit au logement. Les conditions précises d'application de cette décision de principe, en ce qui concerne notamment le choix des associations et les modalités de leur consultation, seront déterminées par décret. Sans attendre sa parution, la loi prévoit déjà la participation de ces associations à l'élaboration et la mise en oeuvre des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

■ Création de comités départementaux de coordination des politiques de prévention et de lutte contre les exclusions (art. 155)

Un comité de coordination des politiques de prévention et de lutte contre les exclusions est créé dans chaque département. Présidé par le préfet, il comprend le président du conseil général, des représentants des collectivités territoriales, des administrations et de diverses instances locales oeuvrant dans le domaine de la prévention et de la lutte contre l'exclusion.

Le comité établit un diagnostic des besoins et examine l'adéquation à ceux-ci des programmes d'action; il fait des propositions et coordonne la mise en oeuvre des programmes, plans et schémas départementaux dans le ressort géographique le plus approprié.

La composition, les missions et modalités de fonctionnement du comité seront précisées par décret.

■ Dispositifs de veille sociale (art. 157)

A l'instar du SAMU social, un dispositif de veille sociale est mis en place dans chaque département, à l'initiative du préfet. Il est chargé d'informer et

d'orienter les personnes en difficulté ; il fonctionne en permanence tous les jours de l'année et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité.

Ce dispositif a pour mission :

- d'évaluer l'urgence de la situation de la personne ou de la famille en difficulté ;
- de proposer une réponse immédiate en indiquant notamment l'établissement ou le service dans lequel la personne ou la famille intéressée peut être accueillie, et d'organiser sans délai une mise en oeuvre effective de cette réponse, notamment avec le concours de services publics ;
- de tenir à jour l'état des différentes disponibilités d'accueil dans le département.

■ Création d'un observatoire national de la pauvreté (art.153 et 159)

L'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, créé auprès du ministre chargé des affaires sociales, est chargé de rassembler, analyser et diffuser les informations et données relatives aux situations de précarité, de pauvreté et d'exclusion sociale ainsi qu'aux politiques menées en ce domaine.

Sa composition, ses missions et modalités de fonctionnement seront fixées par décret.

Il est chargé d'élaborer, chaque année, à destination du Premier ministre et du Parlement un rapport rendu public, qui synthétise les travaux d'études, réalisés, aux niveaux national et régional, en liaison étroite avec le Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Le Gouvernement présentera tous les deux ans au Parlement un rapport d'évaluation de la loi relative à la prévention et la lutte contre l'exclusion qui s'appuiera en particulier sur les travaux de l'Observatoire.

N° ISSN : 09996-4304

Date de publication : 31 juillet 1998

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Frédérique LAHAYE, Nicole MAURY, Hélène ROQUE, Jean BOSVIEUX