

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation

NOR : MLVU0766743D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441 à L. 441-2-6 ;

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment l'article 41 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu le décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat ;

Vu l'avis du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable en date du 24 septembre 2007 ;

Vu la lettre en date du 27 septembre 2007 du préfet de la Martinique sollicitant l'avis du conseil régional de la Martinique ;

Vu la lettre en date du 27 septembre 2007 du préfet de la Martinique sollicitant l'avis du conseil général de la Martinique ;

Vu la lettre en date du 28 septembre 2007 du préfet de la Guadeloupe sollicitant l'avis du conseil régional de la Guadeloupe ;

Vu la lettre en date du 28 septembre 2007 du préfet de la Guadeloupe sollicitant l'avis du conseil général de la Guadeloupe ;

Vu la lettre en date du 28 septembre 2007 du préfet de Guyane sollicitant l'avis du conseil régional de la Guyane ;

Vu la lettre en date du 28 septembre 2007 du préfet de Guyane sollicitant l'avis du conseil général de la Guyane ;

Vu la lettre en date du 5 octobre 2007 du préfet de la Réunion sollicitant l'avis du conseil régional de la Réunion ;

Vu la lettre en date du 5 octobre 2007 du préfet de la Réunion sollicitant l'avis du conseil général de la Réunion ;

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

Décète :

CHAPITRE I^{er}

Dispositions relatives à l'attribution des logements locatifs sociaux

Art. 1^{er}. – Avant le dernier alinéa de l'article R. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les deux alinéas suivants :

« g) Le délai à partir duquel le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que l'adresse de la commission ;

« h) Les cas dans lesquels la commission de médiation peut être saisie. »

Art. 2. – L'article R.* 441-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. R.* 441-3. – Les commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L. 441-1, L. 441-1-1 et L. 441-1-2 ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. »

Art. 3. – Dans le cinquième alinéa de l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « l'alinéa 3 de » sont supprimés.

Art. 4. – L'article R.* 441-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. R.* 441-6.* – Lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Art. 5. – Les articles R. 441-7 et R. 441-8 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Art. 6. – I. – Au premier alinéa de l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, après la référence à l'article « R. 422-9-1 » est insérée la référence : « R. 423-91 ».

II. – Le III du même article est ainsi rédigé :

« *III.* – Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. »

Art. 7. – La première phrase de l'article R. 441-9-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots suivants : « à l'exclusion de toute association qui gère ou donne en location des logements destinés à des personnes défavorisées dans le département. ».

Art. 8. – La dernière phrase du premier alinéa de l'article R. 441-9-3 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Art. 9. – L'article R.* 441-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. R.* 441-12.* – Les bailleurs sociaux transmettent chaque année au préfet les informations statistiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux, arrêtées au 31 décembre de l'année écoulée.

Ces informations permettent notamment de connaître, pour chaque bailleur :

- le nombre total de logements locatifs gérés, ainsi que le nombre total de logements réservés, au sens de l'article R. 441-5 au bénéfice respectivement de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres réservataires ;
- le nombre de logements mis en service ou remis en location dans l'année et le nombre de logements restés vacants plus de trois mois pendant l'année ;
- le nombre de demandes de logement reçues directement ou indirectement dans l'année ;
- les objectifs quantifiés annuels d'attribution en vertu de l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2 et le cas échéant de l'accord collectif intercommunal prévu à l'article L. 441-1-1, et le nombre d'attributions prononcées en application de ces objectifs ;
- le nombre total des attributions prononcées dans l'année, réparties par réservataires de logement bénéficiant des droits mentionnés à l'article L. 441-1, et, parmi celles-ci, celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs.

Le préfet transmet ces informations à la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi qu'au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Dans les communes de Paris, Lyon et Marseille, les maires d'arrondissement sont également destinataires de ces informations pour les logements situés dans l'arrondissement où ils sont territorialement compétents.

Un arrêté du ministre chargé du logement précise les conditions d'application de ces dispositions et, notamment, le délai dans lequel les informations mentionnées au présent article doivent être transmises par les organismes concernés. »

CHAPITRE II

Dispositions relatives au droit au logement opposable

Art. 10. – I. – Après l'article R. 441-12, il est créé une section II du chapitre premier du titre quatrième du livre quatrième du code de la construction et de l'habitation (deuxième partie : réglementaire) intitulée : « Commission de médiation et droit au logement opposable », qui comprend les articles R.* 441-13 à R.* 441-18-1 ainsi rédigés :

« *Art. R.* 441-13.* – La commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 est ainsi composée :

- trois représentants de l'Etat, désignés par le préfet ;

- un représentant du département désigné par le conseil général ;
- un représentant des établissements publics de coopération intercommunale qui ont conclu l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1, désigné sur proposition conjointe des présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés. A défaut de proposition commune, ce représentant est tiré au sort par le préfet parmi les personnes proposées ;
- un représentant des communes désigné par l'association des maires du département ou, à défaut, dans les conditions fixées par l'article R. 371-5. Lorsqu'il n'existe aucun accord collectif intercommunal dans le département, le nombre de représentants des communes est de deux. A Paris, ces représentants sont désignés par le conseil de Paris.

Le préfet désigne, en outre :

- un représentant des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et un représentant des autres propriétaires bailleurs ;
- un représentant des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale ;
- un représentant d'une association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation mentionnée à l'article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- deux représentants des associations agréées dans le département dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- une personnalité qualifiée qui assure la présidence et qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Un suppléant est désigné, dans les mêmes conditions que le titulaire, pour chaque membre, à l'exception de la personnalité qualifiée.

Le préfet nomme par arrêté, pour une durée de trois ans renouvelable une fois, les membres titulaires et suppléants de la commission.

Les fonctions de président et de membre de la commission de médiation sont gratuites. Les frais de déplacement sont remboursés dans les conditions prévues par le décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat.

La commission élit parmi ses membres un vice-président qui exerce les attributions du président en l'absence de ce dernier.

La commission délibère à la majorité simple. Elle siège valablement, à première convocation, si la moitié de ses membres sont présents, et à seconde convocation, si un tiers des membres sont présents. Un règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission.

Le secrétariat de la commission est assuré par un service de l'Etat désigné par le préfet.

« *Art. R. 441-13-1.* – Peuvent être agréées dans un département au titre du I de l'article L. 441-2-3 les associations qui y mènent de façon significative des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées.

L'agrément est accordé par le préfet pour une durée de trois ans renouvelable. Il peut être retiré à tout moment si l'association ne satisfait plus aux conditions de l'agrément ou en cas de manquements graves ou répétés de celle-ci à ses obligations. La décision de retrait ne peut intervenir qu'après que l'association en cause a été mise à même de présenter ses observations.

« *Art. R.* 441-14.* – La commission est saisie par le demandeur dans les conditions prévues au II ou au III de l'article L. 441-2-3. La demande, réalisée au moyen d'un formulaire répondant aux caractéristiques arrêtées par le ministre chargé du logement et signée par le demandeur, précise l'objet et le motif du recours, ainsi que les conditions de logement ou d'hébergement du demandeur. Le demandeur fournit, en outre, toutes pièces justificatives de sa situation et mentionne, en particulier, les demandes de logement ou d'hébergement effectuées antérieurement. Il mentionne, le cas échéant, l'existence d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de fermeture administrative affectant son logement ou d'une procédure engagée à cet effet. La réception de ce dossier donne lieu à la délivrance d'un accusé de réception par le secrétariat de la commission, dont la date fait courir les délais définis aux articles R. 441-15 et R. 441-18.

La commission peut entendre toute personne dont elle juge l'audition utile.

Pour l'instruction des demandes dont elle est saisie, la commission peut demander au préfet de faire appel aux services compétents de l'Etat ou des collectivités territoriales ou à toute personne ou organisme compétent pour faire les constatations sur place ou l'analyse de la situation sociale du demandeur qui seraient nécessaires à l'instruction.

« *Art. R.* 441-14-1.* – La commission, saisie sur le fondement du II ou du III de l'article L. 441-2-3, se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et sur l'urgence qu'il y a à attribuer au demandeur un logement ou à l'accueillir dans une structure d'hébergement, en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées.

Peuvent être désignées par la commission comme prioritaires et devant être logées d'urgence en application du II de l'article L. 441-2-3 les personnes de bonne foi qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social et qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4 ;
- être dépourvues de logement. Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du code civil ;
- être logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le cas échéant, la commission tient compte des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement ;
- avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois, sans préjudice, le cas échéant, des dispositions du IV de l'article L. 441-2-3 ;
- être handicapées, ou avoir à leur charge une personne en situation de handicap, ou avoir à leur charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret, soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, ou, pour une personne seule, d'une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du même décret.

Si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques définies ci-dessus.

« *Art. R. 441-15.* – Lorsqu'elle est saisie au titre du II de l'article L. 441-2-3, la commission de médiation rend sa décision dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande. Dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1^{er} janvier 2011, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois.

« *Art. R*. 441-16.* – Les maires des communes concernées par le logement d'un demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation et que le préfet se propose de désigner à certains organismes bailleurs disposent d'un délai de quinze jours pour donner leur avis, à la demande du préfet, sur ce relogement. A l'expiration de ce délai, leur avis est réputé avoir été émis.

« *Art. R. 441-16-1.* – A compter du 1^{er} décembre 2008, le recours devant la juridiction administrative prévu au I de l'article L. 441-2-3-1 peut être introduit par le demandeur qui n'a pas reçu d'offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités passé un délai de trois mois après qu'il a reçu notification de la décision de la commission de médiation le reconnaissant comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence. Dans les départements d'outre-mer et, jusqu'au 1^{er} janvier 2011, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois.

« *Art. R. 441-17.* – Le délai mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 441-2-3-1 est fixé à trois mois.

« *Art. R. 441-18.* – Lorsqu'elle est saisie au titre du III de l'article L. 441-2-3, la commission rend sa décision dans un délai qui ne peut dépasser six semaines. Le préfet propose, dans un délai de six semaines au plus, une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation en application du III de l'article L. 441-2-3. Passé ce délai, s'il n'a pas été accueilli dans l'une de ces structures, le demandeur peut exercer le recours contentieux défini au II de l'article L. 441-2-3-1.

« *Art. R.* 441-18-1.* – Lorsque, à titre exceptionnel, un logement a été attribué à un demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation ou que celui-ci a été accueilli dans une structure d'hébergement par décision du préfet prise en application des dispositions de l'article L. 441-2-3, qui bénéficiait par ailleurs d'un droit à relogement ou à hébergement en application des articles L. 521-1 et suivants, ledit relogement ou hébergement est sans incidence sur l'application des autres dispositions de ces derniers articles. »

II. – La section II du chapitre I^{er} du titre quatrième du livre quatrième du code de la construction et de l'habitation (deuxième partie : réglementaire) devient la section III. Les sections III et IV sont supprimées.

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Art. 11. – Les articles R. 441-15 et R. 441-16-1 à R. 441-18 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une modification par décret.

Art. 12. – Le 5° de l'article R. 362-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
« 5° Sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. »
Le 6° du même article est abrogé.

Dans le dernier alinéa du même article, les mots : « 2° à 6° » sont remplacés par les mots : « 2° à 5° ».

Art. 13. – Le 5° de l'article R. 371-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
« 5° Sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. »

Le 6° du même article est abrogé.

Dans le dernier alinéa du même article, les mots : « 2° à 6° » sont remplacés par les mots : « 2° à 5° ».

Art. 14. – L'article R.* 423-91 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. R.* 423-91.* – La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément aux dispositions de l'article R. 441-9. »

Art. 15. – La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre du logement et de la ville et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 28 novembre 2007.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de la ville,
CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*
MICHÈLE ALLIOT-MARIE

*Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,*
CHRISTIAN ESTROSI