

Cahier 5.

La mobilisation de l'offre

« Le PDALHPD définit les mesures concernant la mobilisation d'une offre adaptée de logement. »

Loi 90-449, article 4.

NB : Nous abordons dans ce cahier les dispositions générales qui visent à mobiliser l'offre de logements au profit des ménages modestes ou défavorisés. Les procédures d'attribution des logements et de mise en relation entre la demande et l'offre seront traitées au cahier suivant.

1. En secteur HLM

« Pour l'attribution des logements appartenant aux organismes HLM ou gérés par ceux-ci, il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. »¹

1.1. Le respect des conditions de ressources

« Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements aux personnes physiques (...) dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté ministériel; ces plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente. »²

« Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. »³

« Pour apprécier la situation de chaque ménage au regard du plafond de ressources, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée correspond à la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location. »⁴

1. CCH, article L441-1.

2. CCH, article R441-1. Voir sur ce point le chapitre 2, §1.2.

3. CCH, article L441.

4. Arrêté du 29 juillet 1987.

En 2022,

- Les plafonds de ressources annuelles applicables à un logement à vocation sociale (financé par un prêt locatif à usage social - PLUS) sont les suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1 - Une personne seule	24 316	24 316	21 139
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	36 341	36 341	28 231
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47 639	43 684	33 949
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56 878	52 326	40 985
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	67 672	61 944	48 214
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	76 149	69 707	54 338
Personne supplémentaire	+ 8 486	+ 7 767	+ 6 061

- Les plafonds de ressources annuelles applicables aux logements à vocation très sociale (financés avec un prêt locatif aidé d'intégration - PLAI) sont les suivants :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	13 378	13 378	11 626
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21 805	21 805	16 939
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	28 582	26 210	20 370
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	31 287	28 779	22 665
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	37 218	34 071	26 519
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	41 884	38 339	29 886
Personne supplémentaire	+ 4 666	+ 4 270	+ 3 333

Cette accessibilité financière est évaluée au regard du taux d'effort :

« **Le taux d'effort est égal au rapport suivant :**

- **numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial. Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivent au foyer ;**

- **dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivent au foyer. »⁵**

Il ne paraît pas raisonnable que ce taux d'effort soit supérieur à 25 % pour les ménages défavorisés et à 30 % pour les ménages modestes.

⁵. Arrêté du 10 mars 2011.

1.2. Les ménages prioritaires

« En sus des logements attribués à des personnes reconnues prioritaires DALO, les logements sociaux sont attribués prioritairement aux :

- personnes en situation de handicap, ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique;
- personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé ;
- personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Le PDALHPD, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs déterminent les conditions dans lesquelles ces critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. »⁶

1.3. L'objectif de mixité sociale

« Sur le territoire des intercommunalités tenues de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris,

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :
 - à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'intercommunalité ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;
 - ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile.

6. CCH, article L 441-1.

▪ *La convention intercommunale d'attribution*

La convention intercommunale d'attribution fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.

En l'absence de conclusion d'une convention intercommunale d'attribution dans un délai de deux ans à compter du jour où ils remplissent les conditions, chaque intercommunalité, chaque établissement public territorial de la métropole du Grand Paris et la Ville de Paris disposent d'un délai de quatre mois pour fixer à chaque bailleur et à chaque réservataire, après consultation des maires, des objectifs correspondant aux engagements.

A défaut de notification des objectifs ou de conclusion d'une convention intercommunale d'attribution, le taux de 25 % pour l'engagement s'applique uniformément à chaque bailleur social.

Lors de la conclusion d'une convention intercommunale d'attribution, les engagements et objectifs d'attribution qu'elle contient se substituent aux objectifs fixés unilatéralement.

▪ *La mise en œuvre*

Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité.

Dans ces territoires, chaque bailleur informe le Préfet de département des attributions intervenues en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le bailleur transmet ces données arrêtées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dans les quinze jours suivants chacune de ces dates.

Lorsque l'objectif, fixé au bailleur, d'attribution en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville n'est pas atteint en flux sur les six derniers mois ou lorsque le bailleur n'a pas transmis la totalité des informations, le Préfet de département enjoint le bailleur de l'informer de chacun de ses logements qui se libère en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il procède alors à l'attribution de ces logements aux publics concernés jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur.

1.4. Les autres objectifs d'attribution

Sur ces territoires, la convention intercommunale d'attribution fixe un objectif d'attributions

- aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation. Les modalités de mise en œuvre sont précisées par la conférence intercommunale du logement en fonction des besoins du territoire ;
- aux personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire.

Le Gouvernement publie annuellement des données statistiques relatives à l'application de ces objectifs à l'échelle de chaque intercommunalité concernée, de la commune de Paris et de chaque établissement public territorial de la métropole du Grand Paris. »⁷

1.5. Les droits de réservation

▪ **Les droits de réservation généraux**

« Les organismes HLM peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure, à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ou des établissements publics de santé qui sont identifiés précisément. Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un

⁷. CCH, article L 441-1.

groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes prioritaires. En cas de manquement à cette obligation, le Préfet de département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements réservés par la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales concerné.»⁸

« Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement et les organismes à caractère désintéressé.

Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules. Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties par les organismes HLM en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant.

Une convention, obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur, définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Toute convention de réservation de logement est communiquée sans délai au préfet du département. »⁹

▪ **La réservation des logements adaptés très sociaux**

« Le versement de la subvention en faveur du logement locatif très social¹⁰ est subordonné à la signature entre le maître d'ouvrage, l'Etat et les autres réservataires d'une convention spécifique à cette opération. La convention spécifique comporte une clause prévoyant que les candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements, identifiés parmi les ménages relevant des catégories de publics auxquels sont destinés les logements sociaux réservés par l'Etat ou des catégories au profit desquelles des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements ont été pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal ou de l'accord collectif départemental, sont déterminés d'un commun accord avec les réservataires.

La convention spécifique prévoit les modalités d'attribution de ces logements lors de la première attribution et en cas de changement de locataire, les modalités selon lesquelles il est rendu compte au préfet et aux autres réservataires des attributions réalisées ainsi que les modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, des mesures d'accompagnement des occupants. »¹¹

▪ **La réservation spécifique à destination des victimes de violence conjugale**

« Des conventions sont passées avec les bailleurs de logements pour réserver dans chaque département un nombre suffisant de logements, répartis géographiquement, à destination des personnes victimes de violences, protégées ou ayant été protégées par une ordonnance de protection. »¹²

⁸. CCH, articles L441-1.

⁹. CCH, article R441-5.

¹⁰. Cf. Chapitre 5, §4.4.

¹¹. CCH, article R331-25-1.

¹². Loi 90-449, article 5.

1.6. Les logements non réservés

« Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le Préfet de département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire. »

1.7. Le cahier des charges de gestion sociale

« La convention d'utilité sociale conclue entre les organismes HLM et l'Etat comporte (...) un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme. »¹³

« Le cahier des charges de gestion sociale récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements qui tiennent compte des engagements fixés par les accords collectifs¹⁴ ainsi que celles relatives à la détermination des loyers. Il précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes rencontrant des difficultés de logement.

Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :

- les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;
- le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles.

Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement. »¹⁵

1.8. L'accord collectif

▪ L'accord collectif départemental

« Dans chaque département, le préfet conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes reconnus prioritaires au titre du DALO et aux personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social;
- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du PDALHPD. »¹⁶

« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il lui a été proposé un organisme refuse de signer l'accord départemental, le préfet désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Ces attributions s'imputent sur ses droits à réservation. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune, après consultation des maires des communes intéressées, jusqu'à la signature de l'accord départemental.

13. CCH, article L445-1. Cf. Chapitre 2, §2.

14. Cf. § 1.5.

15. CCH, article L445-2.

16. CCH, article L441-1-2.

Si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre d'un tel accord, le préfet procède à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord, après consultation des maires des communes intéressées.

Si l'organisme fait obstacle à la mise en œuvre des dispositions précédentes, notamment en ne mettant pas le préfet en mesure d'identifier des logements relevant de ses droits à réservation, ce dernier, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, 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, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées. »¹⁷

▪ L'accord collectif intercommunal

« L'EPCI compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord.

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes reconnus prioritaires au titre du DALO et aux personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social;
- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du PDALHPD.

L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'EPCI. Cette commission est composée du préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Après agrément du préfet, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental.

Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'EPCI un organisme bailleur refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'EPCI désigne à l'organisme bailleur des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'EPCI et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'Etat ou les communes membres de l'EPCI, avec l'accord respectivement du préfet ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de cet organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature, par l'organisme bailleur, de l'accord intercommunal.

En cas de manquement d'un organisme bailleur aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'EPCI peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées.

Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'EPCI, celui-ci saisit le préfet. »¹⁸

¹⁷. CCH, article L441-1-3.

¹⁸. CCH, article L441-1-1.

« La commission de coordination examine les dossiers des demandeurs déclarés prioritaires par la commission de médiation pour l'attribution en urgence d'un logement lorsque ces personnes relèvent également d'un accord collectif intercommunal. »¹⁹

▪ La convention intercommunale annexée au contrat de ville

« Dès lors que le contrat de ville est élaboré sur des territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, le préfet, les communes signataires et l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il est compétent en matière d'habitat, concluent avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect du droit au logement; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Cette convention, annexée au contrat de ville, est conclue après consultation des associations de locataires, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. »²⁰

2. En secteur privé

« Les logements faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas un certain plafond. »²¹

« Le règlement général de l'ANAH peut prévoir les conditions et modalités dans lesquelles l'attribution de la subvention est subordonnée à l'octroi à celle-ci d'un droit de réservation sur tout ou partie des logements objets d'une aide. »²²



Le principe du dispositif Loc'Avantages, est d'inciter les propriétaires à louer un logement à prix modéré en contrepartie de réductions d'impôt. Le zonage est remplacé par des prix plafond par commune. Trois niveaux de loyers sont prévus, avec ou sans intermédiation locative. Les collectivités pourront y voir une façon de lutter contre la vacance locative. Et les logements concernés pourront être décomptés au titre de l'inventaire SRU.

« Le contribuable domicilié en France bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison du logement qu'il donne en location, sous réserve des conditions suivantes :

- le logement est donné en location dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ;
- le logement est loué nu à usage d'habitation principale pendant toute la durée de la convention ;

19. CCH, article R441-16-4

20. Loi 2014-173, article 8.

21 . CCH, article R321-26.

22 . CCH, article R321-17.

- le loyer et les ressources du locataire, appréciées à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas des plafonds fixés en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale ;
- la location n'est pas conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou avec une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

- **Le niveau de performance énergétique**

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un niveau de performance énergétique globale.

" Pour les logements situés en France métropolitaine, le contribuable justifie :

- Pour les baux conclus, ou renouvelés au plus tard le 31 décembre 2027 :
 - Soit d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/ m²/ an, évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement ;
 - Soit, d'un niveau de performance minimal correspondant à la classe E ;
 - Pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er janvier 2028, d'un niveau de performance minimal correspondant à la classe D. »²³

- **Les plafonds de loyers**

« Les plafonds de loyer mensuel sont définis au niveau de la commune, ou, pour Paris, Lyon et Marseille, de l'arrondissement.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2022, ils sont fixés à partir d'une estimation d'un loyer de marché hors charges déterminée selon la méthode suivante :

Dans les communes ou arrondissements couverts par les observatoires locaux des loyers, l'estimation du loyer de marché hors charges correspond aux loyers médians, exprimés en euros par mètre carré, payés par les locataires qui ont emménagé depuis moins d'un an dans leur logement, calculés par les observatoires des loyers à partir des données pour 2018 sur chaque zone du territoire d'observation et publiés sur leur site internet, révisés à partir de la variation de l'indice de référence des loyers entre le troisième trimestre 2017 et le troisième trimestre 2021 publié par l'INSEE au 1er décembre 2021.

Lorsqu'une même commune est couverte par plusieurs zones , l'estimation du loyer de marché hors charges de référence de cette commune correspond à la moyenne des loyers médians de ces zones, pondérée par le nombre de logements de la commune en stock dans le parc de chacune de ces zones. Dans les communes non couvertes par un observatoire local des loyers, l'estimation du loyer de marché hors charges correspond à l'indicateur des " loyers-appartements " exprimé en euros par mètre carré établi pour les appartements-type de 49 mètres carrés mis en location au troisième trimestre 2018 servant à la confection de la carte des loyers publiée sur le site internet du ministère en charge du logement, révisé à partir de la variation de l'indice de référence des loyers entre le troisième trimestre 2017 et le troisième trimestre 2021 publié par l'INSEE au 1er décembre 2021, et auquel est retranché, après révision, un montant forfaitaire pour les charges locatives de 1,3 euro par mètre carré.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2023, les plafonds de loyer sont définis à partir de l'estimation du loyer de marché hors charges, et actualisés au 1er janvier 2023.

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2024 et les années paires ultérieures, les plafonds de loyer sont définis annuellement au 1er janvier de chaque année, à partir d'une nouvelle estimation des loyers de marché hors charges. Les données à retenir, notamment leur année de collecte, et les modalités de leur actualisation s'il y a lieu, sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

²³. Arrêté du 29 mars 2022.

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2025 et les années impaires ultérieures, les plafonds de loyer définis à partir de l'estimation du loyer de marché hors charges sont actualisés.

Une décote est appliquée sur l'estimation du loyer de marché en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire, sociale ou très sociale. Cette décote est égale à :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire ;*
- 30 % pour le logement affecté à la location sociale ;*
- 45 % pour le logement affecté à la location très sociale.*

Les valeurs des plafonds de loyer hors charges pour le logement affecté à la location intermédiaire, sociale ou très sociale par commune et par arrondissement sont arrondies au centime d'euro le plus proche et publiées chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

Aux plafonds de loyer, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface du logement exprimée en mètres carré de surface habitable. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

- **Les plafonds de ressources des locataires**

Les plafonds de ressources sont les suivants :

- *lorsque le logement est affecté à la location sociale :*

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	28 817	28 817	23 488	21 139	21 139
Couple	43 072	43 072	31 368	28 231	28 231
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	56 460	51 773	37 721	33 949	33 949
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	67 410	62 016	45 539	40 985	40 985
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	80 204	73 415	53 571	48 214	48 214
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	90 254	82 617	60 376	54 338	54 338
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 057	+ 9 206	+ 6 736	+ 6 061	+ 6 061

- *lorsque le logement est affecté à la location très sociale :*

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	LIEU DE SITUATION DU LOGEMENT				
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	15 849	15 849	12 918	11 626	11 626
Couple	25 844	25 844	18 822	16 939	16 939
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	33 877	31 065	22 633	20 370	20 370

Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	37 278	34 295	25 183	22 665	22 665
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	44 114	40 380	29 466	26 519	26 519
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	49 640	45 440	33 207	29 886	29 886
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 5 530	+ 5 063	+ 3 704	+ 3 333	+ 3 333

"Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année.

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location et les personnes à charge s'entendent des personnes à charge fiscalement. »²⁴

- **La réduction fiscale**

« La réduction d'impôt est calculée sur le montant des revenus bruts du logement.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à :

- 15 % pour le logement affecté à la location intermédiaire ;
- 35 % pour le logement affecté à la location sociale.

Toutefois, lorsque le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme agréé, soit en vue de sa location ou de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes en difficulté ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes, les taux sont portés :

- pour le logement affecté à la location intermédiaire, à 20 %;
- pour le logement affecté à la location sociale, à 40 % ;
- pour le logement affecté à la location très sociale, à 65 %. »²⁵

3. L'intermédiation locative

« Les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale consistent en :

- la location :
 - de logements auprès d'organismes agréés ou d'organismes HLM en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées ;
 - de logements à des bailleurs autres que des organismes HLM en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées;
 - de logements en vue de l'hébergement de personnes défavorisées ;
 - auprès d'un organisme HLM d'un hôtel destiné à l'hébergement ;
 - de structures destinées à l'hébergement auprès d'un organisme agréé ;
- la gérance de logements du parc privé ou du parc public ;
- la gestion de résidences sociales»²⁶

3.1. La gestion locative sociale

« La Gestion locative adaptée consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée et attentive » comportant un suivi individualisé, éventuellement un accueil et une animation au quotidien, et, le cas échéant,

²⁴. Décret 2022-465.

²⁵. CGI, article 199 tricies

²⁶. CCH, article R365-1. Une circulaire du 04.06.2018 précise les modalités de mobilisation du parc privé à des fins sociales et le développement de l'intermédiation locative.

une médiation avec l'environnement. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. A terme, l'objectif est l'accès au logement ordinaire.

La gestion locative adaptée se distingue de l'accompagnement social: la GLA est intégrée, son support est la relation locative, même si elle permet de détecter d'autres besoins, elle est en permanence destinée à permettre la poursuite du projet logement de manière tant préventive que curative. Cette prestation peut être réalisée par différents types d'acteurs, mais il faut toujours faire la distinction entre le bailleur et détenteur du patrimoine et le prestataire de la GLA qui relève d'une équipe autonome. »²⁷

3.2. L'agence immobilière à vocation sociale

Une Agence immobilière à vocation sociale est avant tout une agence immobilière répondant aux exigences de la loi Hoguet de 1970. Elle mobilise des logements grâce au mandat de gestion. Celui-ci permet une relation directe entre le propriétaire bailleur et le locataire, l'agence ayant mandat pour gérer le bien comme le ferait une agence immobilière classique.

Accéder au statut de locataire de plein droit est un élément important du parcours résidentiel des personnes en insertion. Le mandat permet en outre de ne plus faire peser le risque financier que fait habituellement peser la location / sous-location sur l'association.

« Dans le respect des textes législatifs en vigueur, l'AIVS veille à adapter tous les actes de la gestion locative aux difficultés des locataires. Elle a une démarche pédagogique par des explications claires, une formation aux droits et devoirs et participe par son action à la prévention des expulsions locatives.

L'AIVS veille à la représentation des locataires au sein de conseils de locataires ou tout autre lieu d'expression et de recueil de leur parole.

L'AIVS propose par ailleurs plusieurs produits de sécurisation du risque locatif (garantie des impayés de loyers, garantie seconde ligne et dégradation locative). Ces outils ont pour finalité de favoriser le logement des ménages en difficulté sociale ou financière en rassurant les bailleurs sur le risque pris. Il appartient à chaque AIVS de veiller à maîtriser autant que faire se peut les risques afin de limiter le nombre de sinistres. Le fonctionnement de ces garanties est de type mutualiste. Une inflation des sinistres conduirait nécessairement à revoir les modalités des dispositifs.

En tant qu'acteur de l'insertion par le logement l'AIVS veille à ancrer son action dans l'environnement local. Notamment, elle développe un partenariat actif avec les organismes chargés de l'accueil de la demande, de l'accompagnement social lié au logement et de la lutte contre les discriminations au logement. »²⁸

3.3. La sous-location

« Les sous-locations peuvent être effectuées meublées ou non meublées. En cas de sous-location meublée, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. »²⁹

« Les logements conventionnés peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes rencontrant des difficultés de logement. »³⁰

« Les organismes HLM et les autres bailleurs peuvent louer, meublés ou non, des logements à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale. »³¹

« Les organismes HLM peuvent prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques.

Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales. Le logement pris à bail doit être vacant

²⁷. Référentiel AVDL-GLA – DHUP-DGCS-DiHAL – 30.06.2011

²⁸. Extrait du cahier des charges des AIVS établi par la Fédération des associations et acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement.

²⁹. CCH, article L353-20.

³⁰. CCH, article L312-10.

³¹. CCH, article L442-8-1 et 353-20.

depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux caractéristiques des logements décents. L'organisme d'habitations à loyer modéré peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant le respect de ces normes.

L'organisme d'habitations à loyer modéré ne peut donner congé au sous-locataire que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le sous-locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué.

Si, à l'expiration du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, il n'a pas été conclu de contrat de location entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement que l'organisme est tenu de restituer au propriétaire libre de toute occupation.

Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-locataire qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. »³²

« Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable. »³³

« Les sous-locataires sont assimilés à des locataires notamment pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement. »³⁴

« Toutefois, la durée minimale du contrat de location des logements ne s'applique pas aux contrats de sous-location. »³⁵

« Les organismes exerçant l'intermédiation locative peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. »³⁶

3.4. Le soutien du FSL

« Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde une aide destinée à financer tout ou partie des suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements à des personnes en difficulté ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires. Cette aide peut aussi être accordée, selon des critères financiers et sociaux définis par le règlement intérieur du fonds de solidarité, aux organismes ci-dessus et aux bailleurs sociaux qui louent directement des logements à des personnes en difficultés. Elle ne peut porter sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées. »³⁷

4. La réquisition

« Dans les villes où il existe une crise grave du logement, des mesures exceptionnelles et temporaires sont prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux de manière que puisse être assurée l'installation de ceux qui, en raison de leur travail et de leur situation de famille, doivent être pourvus de logement. »³⁸

³² . CCH, articles L444-1 à L444-6.

³³ . CCH, article L365-4.

³⁴ . CCH, article L353-20.

³⁵ . CCH, article L321-10-1 et 353-20

³⁶ . CCH, article L353-20.

³⁷ . Loi 90-449, article 6.

³⁸ . CCH, article L611-1.

4.1. La réquisition simple

« Après avis du maire, le Préfet de département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximale d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux vacants, en vue de les attribuer à des personnes dépourvues de logement, logées dans des conditions manifestement insuffisantes ou à l'encontre desquelles une décision judiciaire définitive ordonnant leur expulsion est intervenue.

Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires, à l'exception des hôtels et pensions de famille affectés au tourisme.

A titre transitoire, le Préfet de département peut, après avis du maire, exercer le droit de réquisition dans toutes les communes où sévit une crise du logement.

La durée totale des attributions d'office ne peut excéder cinq ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus dans les conditions fixées par décret.

Les pétitionnaires doivent, préalablement à toute attribution, déposer auprès du Préfet de département une déclaration indiquant qu'ils appartiennent aux catégories potentiellement bénéficiaires ainsi que le nombre de personnes à leur charge.

L'autorité requérante apprécie la suite à donner aux demandes dont elle est saisie ; les présentes dispositions édictées dans l'intérêt public ne confèrent pas un droit aux pétitionnaires.

Les locaux sont affectés dans des conditions d'occupation suffisantes telles qu'elles sont définies par décret. Les bénéficiaires d'attribution d'office, célibataires, veufs ou divorcés sans enfant ne peuvent prétendre qu'à l'occupation d'une seule chambre pour leur habitation.

Le bénéfice de l'attribution d'office cesse lorsque les conditions suffisantes d'occupation cessent elles-mêmes d'être remplies.

Le Préfet de département peut, en outre, mettre fin à tout moment aux logements d'office effectués par lui. Il doit le faire obligatoirement lorsque le bénéficiaire ne jouit pas des lieux paisiblement et raisonnablement. Toute fausse déclaration entraîne la déchéance de l'attribution d'office.

Le détenteur d'un local insuffisamment occupé dispose d'un délai d'un mois, à compter de l'avis qui lui est adressé par le Préfet de département, pour abandonner le logement ou pour pourvoir à l'occupation effective des lieux et au profit de personnes appartenant aux catégories ciblées.

Les attributions d'office ne créent au profit des bénéficiaires qu'un titre à une occupation précaire et personnelle des lieux.

Le bénéficiaire qui n'occupe pas lui-même, mais fait occuper par un tiers, un local à lui attribué, est passible des peines.

L'indemnité d'occupation est réglée directement suivant les usages des lieux au prestataire par le bénéficiaire.

En cas de non-paiement du montant de l'indemnité par le bénéficiaire, le Préfet de département règle celle-ci au nom de l'Etat à charge par lui de se retourner contre le bénéficiaire. L'administration peut contester le montant de l'indemnité fixé d'accord entre les parties, mais doit régler la partie non contestée, il est ensuite procédé à la fixation de ladite indemnité.

Sous peine de déchéance de son recours contre l'Etat, le prestataire adresse au bénéficiaire, dans les quinze jours de toute échéance non réglée de l'indemnité, une mise en demeure par pli recommandé avec demande d'avis de réception, d'avoir à payer dans les quinze jours suivants. Si cette mise en demeure reste sans effet, le prestataire doit notifier au Préfet de département, dans la même forme, la défaillance du bénéficiaire. Le représentant de l'Etat dans le département peut alors prononcer la levée de la réquisition.

Lorsque le montant de l'indemnité d'occupation a été fixé judiciairement, la mise en demeure doit être adressée par le prestataire au bénéficiaire dans les quinze jours de la date à laquelle la décision judiciaire est devenue définitive. Cette mise en demeure vise les indemnités échues, soit depuis la dénonciation de l'accord amiable intervenu originairement, soit, à défaut d'accord amiable, depuis la prise de possession des lieux par le bénéficiaire. Ces indemnités sont réglées par l'Etat en cas de défaillance dénoncée au Préfet de département par le prestataire dans les conditions fixées au précédent alinéa.

Les indemnités dues éventuellement par les bénéficiaires en cas de dommages ayant pu résulter de l'occupation sont fixées dans les mêmes conditions que les indemnités d'occupation et leur recouvrement est garanti par le même privilège.

L'Etat est également responsable du règlement de l'indemnité pour ces dommages, à défaut de paiement par le bénéficiaire, mais peut contester le montant de ladite indemnité, si elle a été fixée par accord entre les intéressés, sauf à régler sans délai la partie non contestée. Il est ensuite procédé à la fixation de l'indemnité.

Les personnes qui se maintiennent dans les lieux à l'expiration du terme de la réquisition ou de la levée de celle-ci sont passibles d'une amende civile au moins égale, par jour de retard, au décalque du loyer quotidien. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble, statuant en référé. Celui-ci prononce en outre l'expulsion.

Le prestataire et le propriétaire des locaux réquisitionnés ne peuvent s'opposer à l'exécution par le bénéficiaire, aux frais de celui-ci, des travaux strictement indispensables pour rendre les lieux propres à l'habitation, tels que l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Aucune indemnité ne peut être exigée par le bénéficiaire à raison des aménagements réalisés. A l'expiration de la réquisition, l'intéressé peut être mis en demeure par le prestataire ou le propriétaire d'avoir à remettre les lieux en l'état à ses frais.

Les attributions d'office de logements en cours au 1er janvier 1976 peuvent être renouvelées en faveur des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.

Dans toutes les communes où sévit une crise du logement, les locaux à caractère artisanal ou professionnel, les locaux définis à [l'article 8](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 et les logements accessoires à chacune de ces catégories de locaux qui sont vacants ou inoccupés, en tout ou partie, peuvent être réquisitionnés.

Le Préfet de département détermine l'affectation des locaux des maisons de tolérance fermées par l'application de la loi n° 46-685. »³⁹

4.2. La réquisition avec attributaire

▪ Principes généraux

« Afin de garantir le droit au logement, le Préfet de département peut réquisitionner des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel en conférant l'usage et qui sont vacants depuis plus de douze mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

Avant de procéder à la réquisition, le Préfet de département informe le maire de la commune d'implantation des locaux de son intention de procéder à la réquisition et recueille son avis sur celle-ci.

Lorsque ces locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, la réquisition n'est possible qu'après l'accord du maire de la commune où les locaux sont implantés.

La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le Préfet de département en raison de leurs mauvaises conditions de logement ou de les utiliser pour assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri.

La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales requises en fonction de l'usage prévu pour les locaux. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

39. CCH, articles L641-1s.

Lorsque les locaux sont réquisitionnés dans l'objectif d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, la durée de la réquisition ne peut excéder deux ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux le justifie, elle peut être supérieure à deux ans, sans dépasser quatre ans.

Dans les autres cas, la durée de la réquisition est comprise entre un an et six ans. Toutefois, lorsque l'importance des travaux le justifie, elle peut être supérieure à six ans, sans dépasser douze ans.

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

Les locaux détenus par les 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.

Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer le logement, l'attributaire de la réquisition peut être :

- l'Etat ;
- une collectivité territoriale ;
- n organisme d'habitations à loyer modéré ;
- une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Lorsque la réquisition a pour objet d'assurer l'hébergement d'urgence de personnes sans abri, l'attributaire de la réquisition est un organisme conventionné par l'Etat à cette fin.

Les rapports entre l'Etat et les attributaires sont régis par une convention ; le projet de convention d'attribution est notifié au titulaire du droit d'usage en même temps que l'intention de procéder à une réquisition de même que la liste des éventuels attributaires.

Le titulaire du droit d'usage sur les locaux réquisitionnés peut exercer un droit de reprise après neuf ans à compter de la notification de l'arrêté de réquisition.

▪ Procédure

Le Préfet de département peut nommer des agents assermentés afin de l'assister dans la procédure de réquisition. Ces agents sont astreints aux règles concernant le secret professionnel. 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 de l'immobilier, en vue de prendre connaissance des informations strictement nécessaires à la recherche des locaux vacants, à la détermination de la durée de la vacance et à l'identification du titulaire du droit d'usage sur les locaux ;
- visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés ; le titulaire du droit d'usage donne son accord pour cette visite ; à défaut, celle-ci ne peut avoir lieu que sur autorisation du juge judiciaire.

Les services fiscaux fournissent au Préfet de département les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance.

Au plus tard un mois avant le début de la réquisition, le Préfet de département informe le maire de la commune d'implantation des locaux de son intention de procéder à la réquisition et recueille son avis sur celle-ci. Il transmet au maire les informations dont il dispose relatives à l'usage prévu pour les locaux, à l'attributaire et aux bénéficiaires envisagés pour la réquisition. Le Préfet de département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à la réquisition.

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

Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux peut faire connaître au Préfet de département :

- son accord ou son opposition ;
- son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;
- son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier de réalisation des travaux et de mise en location, qui ne peut excéder vingt-quatre mois, est

soumis, à l'approbation du Préfet de département. Le délai de réalisation des travaux et de mise en location court à compter de l'approbation de l'échéancier.

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 de département notifie au titulaire du droit d'usage sa décision, qui peut prendre l'une des formes suivantes :

- arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition qui ne peut excéder celle mentionnée dans l'arrêté visé à l'article L. 642-9 ;
- accord sur l'échéancier prévu au 3° de l'article L. 642-10 ;
- abandon de la procédure.

La notification de la décision est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance ou à réaliser les travaux justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du Préfet de département.

En l'absence de justification utile, le Préfet de département peut notifier l'arrêté de réquisition.

A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, les notifications sont affichées à la porte des locaux.

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 de département peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux.

▪ Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition

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

Lorsque les locaux sont donnés à bail à un bénéficiaire, cette indemnité est égale au loyer défini à l'article L. 642-23, 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 défini à l'article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage.

Lorsque les locaux sont réquisitionnés à des fins d'hébergement d'urgence, cette indemnité est équivalente au loyer défini au même article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par l'attributaire pour satisfaire aux normes minimales requises. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux est supérieur au loyer défini audit article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de l'amortissement et du calcul des frais de gestion mentionnés aux deuxième et troisième alinéas du présent article.

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.

La transmission des locaux, à titre onéreux ou gratuit, n'affecte pas la réquisition.

Le titulaire du droit d'usage peut exercer le droit de reprise à condition d'avoir :

- adressé à l'attributaire un préavis d'un an ;
- indemnisé celui-ci, trois mois avant l'expiration du délai de préavis, du montant des travaux non amortis.

Le juge judiciaire connaît du contentieux des relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.

▪ Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire

Le bail, conclu entre l'attributaire et le bénéficiaire, est régi par la loi n° 89-462.

Le contrat de location est conclu pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

Ce contrat ne comporte aucun dépôt de garantie ni caution simple ou solidaire.

Le loyer est déterminé en fonction du prix de base au mètre carré de surface, 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.

Il est payé mensuellement à terme échu.

Le bénéficiaire peut donner congé à tout moment, avec un délai de préavis d'un mois.

Le bénéficiaire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

Trois mois avant l'expiration du contrat intervenant avant la fin de la réquisition, le Préfet de département peut proposer au bénéficiaire un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Sauf motif légitime et sérieux, le bénéficiaire qui n'accepte pas l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.

A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour une durée d'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 n'ont pas conclu de contrat de location, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. A défaut d'une telle proposition, le Préfet de département est tenu de proposer un logement au bénéficiaire aux mêmes conditions.

Le bénéficiaire qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition.

▪ Dispositions pénales

Sont punis d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende :

- le fait de dissimuler, par des manœuvres frauduleuses, la vacance de locaux ;

- le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet d'une notification d'intention de réquisitionner, dans le but de faire obstacle à une réquisition avec attributaire.

Le tribunal peut également ordonner que les travaux de remise en état seront exécutés aux frais du condamné. »⁴⁰

5. Le suivi et l'évaluation

▪ Le PDALHPD

« Le PDALHPD fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;
- la mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative. »⁴¹

▪ Les instances locales du Plan

« Les instances locales peuvent se voir confier par le préfet ou son délégataire, ou par les autres réservataires, un rôle de proposition des demandeurs de logement, dans le cadre de l'exercice de leurs droits

⁴⁰. CCH, articles 642-1s.

⁴¹. Loi 90-449, article 4.

de réservation des logements dans le département au profit des demandeurs reconnus prioritaires et à loger en urgence (DALO), et au profit des personnes prioritaires, ainsi qu'un rôle de proposition d'un logement adapté au profit de ces demandeurs. »⁴²

⁴². Décret 2017-1565, article 9.