

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

NOR : DEVU0920370D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 252-1, L. 253-1, L. 301-1, L. 321-10, L. 321-10-1, L. 353-20, L. 365-1 à L. 365-7, L. 422-2, L. 422-3, L. 441-2, L. 442-9, L. 442-8-1 et L. 642-1 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-1, L. 322-1 et L. 345-2 ;

Vu le code de la sécurité sociale, notamment son article L. 851-1 ;

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, notamment son article 3 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 9 novembre 2009 ;

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

Décète :

Art. 1^{er}. – I. – L'intitulé du titre VI du livre III du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est complété de la manière suivante :

« et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement ».

II. – Dans le titre VI du livre III du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), il est inséré un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« *Organismes concourant aux objectifs
de la politique d'aide au logement*

« Section 1

« *Définition des activités conduites en faveur
du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées*

« Art. R. 365-1. – 1° Les activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées à l'article L. 365-2 recouvrent :

« a) Les opérations concourant au développement de l'offre de logement et de l'hébergement mentionnées aux articles R. 331-1 et R. 331-96 ;

« b) Les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement mentionnées aux articles R. 321-12 et R. 323-1 ;

« c) Les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition mentionnée à l'article L. 642-1 ;

« d) La conclusion en qualité de preneur d'un bail à réhabilitation mentionné à l'article L. 252-1 ;

« e) La conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit mentionné à l'article L. 253-1 ;

« f) L'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé dans les conditions prévues à l'article R. 381-5.

« 2° Les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées à l'article L. 365-3 consistent en :

« a) L'accueil, le conseil, l'assistance administrative et financière, juridique et technique des personnes physiques, propriétaires ou locataires, dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par voie réglementaire, en vue de l'amélioration de leur logement ou de l'adaptation de celui-ci au handicap et au vieillissement ;

« b) L'accompagnement social effectué pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement, réalisé principalement dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Cet accompagnement consiste notamment en :

« – l'aide à la définition d'un projet de logement adapté aux besoins et aux ressources des personnes concernées ;

« – l'aide à l'installation dans un logement par l'assistance à l'ouverture des droits, la mobilisation des aides financières existantes, l'aide à l'appropriation du logement et, le cas échéant, l'assistance à la réalisation des travaux nécessaires pour conférer au logement un caractère décent ;

« – l'aide au maintien dans les lieux, notamment par l'apport d'un soutien dans la gestion du budget, l'entretien du logement et la bonne insertion des occupants dans leur environnement.

« A ce titre, les organismes mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et à l'article L. 322-1 du code de l'action sociale et des familles, ainsi que ceux qui participent au dispositif de l'article L. 345-2 du même code sont considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-3 pour les activités qu'ils exercent.

« c) L'assistance aux personnes qui forment un recours amiable devant la commission de médiation ou un recours contentieux devant le tribunal administratif aux fins de reconnaissance du droit au logement opposable ;

« d) La recherche de logements en vue de leur location à des personnes défavorisées ;

« e) La participation aux réunions des commissions d'attribution des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnée à l'article L. 441-2 ;

« 3° Les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées à l'article L. 365-4 consistent en :

« a) La location :

« – de logements auprès d'organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 ou d'organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues par l'article L. 442-8-1 ;

« – de logements à des bailleurs autres que des organismes d'habitations à loyer modéré en vue de leur sous-location à des personnes défavorisées dans les conditions prévues aux articles L. 321-10, L. 321-10-1 et L. 353-20 ;

« – de logements en vue de l'hébergement de personnes défavorisées dans les conditions de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« – auprès d'un organisme d'habitations à loyer modéré d'un hôtel destiné à l'hébergement, mentionnée au 8° de l'article L. 421-1, au onzième alinéa de l'article L. 422-2 ou au 6° de l'article L. 422-3 ;

« – de structures destinées à l'hébergement auprès d'un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 ;

« b) La gérance de logements du parc privé ou du parc public, selon les modalités prévues à l'article L. 442-9 ;

« c) La gestion de résidences sociales mentionnée à l'article R. 353-165-1.

« Les organismes exerçant les activités de maîtrise d'ouvrage prévues au 1° sont considérés comme détenteurs de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires.

« Section 2

« Modalités d'obtention et de retrait des agréments délivrés pour l'exercice d'activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

« Art. R. 365-2. – L'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 est accordé par arrêté du ministre chargé du logement après avis du comité régional de l'habitat compétent ou de chaque comité régional de l'habitat compétent, lorsque l'organisme exerce son activité dans plusieurs régions. Il peut être délivré à tout organisme à gestion désintéressée, hors organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte, en tenant compte :

« 1° De ses statuts ;

« 2° De la compétence en matière de gestion financière et comptable de ses dirigeants et de son personnel, salarié ou bénévole ;

« 3° De sa situation financière, de sa capacité à mobiliser les ressources financières pour mener ses activités ou le concours que lui apportent des institutions publiques, financières et associatives ;

« 4° De sa capacité technique et financière à assurer le montage des opérations et l'entretien de son parc ;

« 5° De sa capacité de gestion locative et sociale, lorsqu'il gère lui-même les logements ;

« 6° De l'appui qui lui est éventuellement apporté par la fédération ou l'union à laquelle il adhère.

« La demande d'agrément comportant la liste des pièces prévue par l'article R. 365-5 est adressée par le représentant légal de l'organisme au ministre chargé du logement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Le ministre dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer. L'agrément est délivré sans limitation de durée pour toutes les activités mentionnées au 1° de l'article R. 365-1. Il fixe le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme.

« *Art. R. 365-3.* – L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 est délivré par l'autorité mentionnée à l'article R. 365-6 et dans les conditions fixées à cet article, pour une durée de cinq ans renouvelable.

« L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités mentionnées au 2° de l'article R. 365-1 à tout organisme à gestion désintéressée, hors organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte.

« Il est accordé après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités en tenant compte :

« 1° De ses statuts ;

« 2° De la compétence sociale, financière, technique et juridique de ses dirigeants et de son personnel salarié ou bénévole dans le domaine du logement ou de l'hébergement des personnes défavorisées ;

« 3° Des moyens en personnel qu'il affecte à chaque activité sur le territoire concerné ;

« 4° De sa situation financière ;

« 5° De l'appui qui lui est éventuellement apporté par l'union ou la fédération à laquelle il adhère.

« *Art. R. 365-4.* – L'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 est délivré par l'autorité mentionnée à l'article R. 365-6 et dans les conditions fixées à cet article, pour une durée de cinq ans renouvelable.

« L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités mentionnées au 3° de l'article R. 365-1 à tout organisme à gestion désintéressée, hors organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte.

« Il est accordé après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités, en tenant compte :

« 1° De ses statuts ;

« 2° De la compétence sociale, financière, technique et juridique de ses dirigeants et de son personnel, salarié ou bénévole, dans le domaine du logement ou de l'hébergement des personnes défavorisées ;

« 3° Des moyens en personnel qu'il affecte à chaque activité sur le territoire concerné ;

« 4° De sa situation financière ;

« 5° De l'appui qui lui est éventuellement apporté par l'union ou la fédération à laquelle il adhère.

« *Art. R. 365-5.* – A l'appui de sa demande ou du renouvellement de sa demande d'agrément prévu aux articles L. 365-2, L. 365-3, L. 365-4, l'organisme fournit les pièces et renseignements suivants :

« 1° Ses statuts ;

« 2° La composition de son conseil d'administration ou de son conseil de surveillance et de son directoire et la description de l'activité professionnelle de chacun des membres de ces conseils ;

« 3° Pour les sociétés commerciales, la composition de leur capital social ;

« 4° L'organigramme, la qualification et la part des personnels, salarié et bénévole, ainsi que les activités qu'ils exercent en son sein ;

« 5° La décision de ses instances dirigeantes de solliciter un ou plusieurs des agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 ;

« 6° Le budget de l'année en cours, le budget prévisionnel du prochain exercice, les comptes financiers des deux derniers exercices clos, sauf s'il a été créé plus récemment ;

« 7° Un compte rendu d'activités portant sur les actions concernées par l'agrément qu'il a engagées l'année précédente, sauf s'il a été créé plus récemment, et une évolution prévisionnelle de ces activités ;

« 8° La justification de ses compétences, sur le territoire concerné, au regard de l'activité pour laquelle il souhaite être agréé ;

« 9° Lorsqu'il est membre d'une union ou d'une fédération, la justification de son adhésion ;

« 10° Et, dans le cas où il sollicite l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 :

« a) Un état du patrimoine comprenant le nombre et la localisation des logements détenus, leur typologie, ainsi que leur mode et leur date d'entrée dans leur parc ;

« b) Un programme de construction, d'acquisition-amélioration et de rénovation pour les trois prochaines années ainsi qu'une estimation prévisionnelle du coût des travaux ;

« c) Une copie de l'avis du comité régional de l'habitat ou de chaque comité régional de l'habitat concerné par la demande d'agrément, saisis par ses soins.

« Lorsque l'organisme entend exercer l'activité de gérance prévue au b du 3° de l'article R. 365-1, il doit produire la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

« Art. R. 365-6. – La demande d'agrément relative à l'ingénierie sociale, financière et technique ou à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, est adressée par le représentant légal de l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au préfet du département dans lequel l'organisme exerce son activité. La demande doit comporter la liste des pièces prévue à l'article R. 365-5.

« Lorsqu'un organisme souhaite mener son activité dans plusieurs départements d'une même région, il présente sa demande d'agrément au préfet de région, selon les mêmes modalités que définies à l'alinéa précédent. Le préfet de région se prononce sur la demande d'agrément après consultation de chaque préfet de département concerné.

« Lorsqu'un organisme bénéficie d'un agrément dans un département et qu'il souhaite étendre son activité à tout ou partie de la région, il présente une nouvelle demande au préfet de région. Celui-ci se prononce après consultation de chaque préfet de département concerné. Le nouvel agrément rend caduc l'agrément précédemment délivré.

« Le préfet compétent dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer sur la demande d'agrément.

« Art. R. 365-7. – Un compte rendu de l'activité concernée et les comptes financiers de l'organisme sont adressés annuellement à l'autorité administrative qui a délivré les agréments prévus aux articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4. Cette dernière peut à tout moment contrôler les conditions d'exercice de l'activité de l'organisme.

« Toute modification statutaire est notifiée sans délai à l'autorité administrative.

« Art. R. 365-8. – L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, technique et financière prévu à l'article L. 365-3 ou l'agrément relatif à l'intermédiation locative et gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 peuvent être retirés à tout moment par l'autorité administrative compétente si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément ou s'il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations. Le retrait est prononcé après avoir mis les dirigeants de l'organisme en mesure de présenter leurs observations. ».

Art. 2. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A l'article R. 302-25, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations » ;

2° Au 9° de l'article R. 323-1 les mots : « dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

3° Au 4° de l'article R. 331-14, les mots : « dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

4° Au deuxième alinéa du 1° de l'article R. 353-165-1, les mots : « du préfet de département d'implantation de la résidence sociale ou des résidences sociales pour en assurer la gestion » sont remplacés par les mots : « relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 » ;

5° L'article R. 362-2 est modifié comme suit :

– Après le 5°, est inséré un 6° ainsi rédigé : « 6° Sur les demandes ou modifications des agréments relatifs à la maîtrise d'ouvrage visé à l'article L. 365-2. » ;

– Au dernier alinéa le mot : « 5° » est remplacé par le mot : « 6° » ;

6° A l'article R. 381-5 les mots : « dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

7° a) Au deuxième alinéa du 4° du II de l'article R. 441-9, les mots : « des associations menant des actions d'insertions ou en faveur du logement des personnes défavorisées, » sont remplacés par les mots : « des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, » ;

b) Dans le dernier alinéa du 4° du II du même article, les mots : « membre du corps préfectoral » sont supprimés.

8° L'article R. 441-9-1 est ainsi rédigé :

« Art. R. 441-9-1. – Le représentant siégeant à la commission d'attribution au titre du deuxième alinéa du 4° du II de l'article R. 441-9 est désigné par les organismes bénéficiant, dans le département, de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, lorsque cet agrément inclut la participation aux commissions d'attribution.

« A défaut d'accord entre les organismes agréés pour désigner un représentant, celui-ci est désigné par le préfet parmi les personnes proposées par ces organismes.

« Le mandat de ce représentant ne peut excéder une durée de cinq ans renouvelable. » ;

9° Les articles R. 441-9-2 et R. 441-9-3 sont abrogés.

10° Au dixième alinéa de l'article R. 441-13, les mots : « agréés dans le département » sont remplacés par les mots : « et organisations » ;

11° L'article R. 441-13-1 est abrogé ;

12° Le chapitre III du titre II du livre VI (partie réglementaire) est abrogé ;

Art. 3. – Le ministre d'État, ministre l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme 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 le 30 décembre 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*
BRICE HORTEFEUX

*Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,*
BENOIST APPARU