

# 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° 2009-1686 du 30 décembre 2009 pris pour l'application des articles L. 442-9, L. 443-11 et L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation

NOR : DEVU0926848D

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 le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-1, L. 353-9-2, L. 365-2, L. 442-9, L. 443-11, L. 443-15-6 et R. 353-165-5 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-4 et L. 462-1 ;

Vu le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 23 novembre 2009 ;

Vu la saisine du conseil général de Guadeloupe en date du 23 novembre 2009 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guyane en date du 23 novembre 2009 ;

Vu la saisine du conseil général de Guyane en date du 23 novembre 2009 ;

Vu la saisine du conseil régional de Martinique en date du 23 novembre 2009 ;

Vu la saisine du conseil général de Martinique en date du 23 novembre 2009 ;

Vu l'avis du conseil territorial de Saint-Martin en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 8 décembre 2009 ;

Vu l'avis du conseil général de La Réunion en date du 25 novembre 2009 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (Commission consultative d'évaluation des normes) en date du 3 décembre 2009 ;

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

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est modifié conformément aux articles 2 à 13 du présent décret.

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### Dispositions relatives à la vente des logements locatifs sociaux et des logements-foyers

**Art. 2.** – Dans la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV, avant l'article R. 443-10 est inséré une sous-section intitulée « Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers ».

**Art. 3.** – Au premier alinéa de l'article R. 443-12, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième ».

**Art. 4.** – A l'article R. 443-12-1, au premier alinéa, les mots : « société d'économie mixte ou une » et au second alinéa, les termes : « Dans le cas d'une vente réalisée par une collectivité territoriale, » sont supprimés.

**Art. 5.** – L'article R. 443-13 est ainsi rédigé :

« *Art. R. 443-13.* – A peine de nullité de la vente d'un logement vacant par un organisme d'habitations à loyer modéré à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, l'acte authentique doit reproduire le texte de la décision portant agrément. ».

**Art. 6.** – Après l'article R. 443-12-1 est inséré un article R. 443-12-2 ainsi rédigé :

« *Art. R. 443-12-2.* – A peine de nullité de la vente d'un logement vacant à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'acte authentique doit reproduire le texte de l'engagement de cette collectivité ou de ce groupement de mettre le logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1.

« Le délai mentionné à l'alinéa précédent court à compter de la date du transfert de propriété. »

**Art. 7.** – L'article R. 443-18 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers ».

« *Art. R. 443-18.* – Le délai de dix ans fixé par le premier alinéa de l'article L. 443-15-6 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme ou à compter de la date de l'acte d'acquisition.

« *Art. R. 443-19.* – Une copie de l'acte authentique de vente d'un logement-foyer par un organisme d'habitations à loyer modéré est notifiée par celui-ci, dès sa signature, au préfet signataire de la convention d'utilité sociale conclue par l'organisme avec l'Etat.

« Il en est de même de tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ce logement-foyer ou constatant ledit transfert pris au cours du délai mentionné au troisième alinéa de l'article L. 443-15-6.

« *Art. R. 443-20.* – En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat, le délai de cinq ans mentionné au huitième alinéa de l'article L. 443-15-6 court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux ou, pour les travaux ne donnant pas lieu à la délivrance d'un permis de construire ou à la déclaration prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, de la date de leur réception par le maître d'ouvrage.

« *Art. R. 443-21.* – I. – Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement-foyer faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, celle-ci s'impose de plein droit aux propriétaires successifs de l'établissement.

« Par dérogation à l'article R. 353-165-5, la convention peut être renouvelée pour une durée inférieure à trois ans lorsque son terme est fixé à une date postérieure à l'achèvement d'une période de dix ans à compter de la cession de l'établissement par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« II. – Si la convention conclue en application de l'article L. 351-2 est dénoncée par le nouveau propriétaire ou par le gestionnaire au cours de la période mentionnée à l'alinéa précédent, les locaux d'habitation à usage privatif situés dans l'établissement demeurent soumis, au moins jusqu'au terme de ladite période, aux règles de la convention telles qu'elles existaient à la date de l'expiration de la convention, pour l'attribution et la fixation de la redevance.

« Les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquent également en cas de résiliation unilatérale de la convention par l'Etat, aux torts du bailleur, au cours de la période de dix ans à compter de la cession de l'établissement par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« III. – Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement-foyer ne faisant pas l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, les locaux d'habitation à usage privatif situés dans l'établissement demeurent attribués, pendant une période d'au moins dix ans à compter de la cession par l'organisme d'habitations à loyer modéré, à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de ladite cession. Ce plafond est actualisé conformément aux règles qui auraient été applicables si le logement-foyer n'avait pas été cédé.

« Dans l'établissement mentionné à l'alinéa précédent, la redevance payée par l'occupant ne peut excéder le montant maximum en vigueur dans cet établissement, à la date de sa cession par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« *Art. R. 443-21-1.* – I. – Les dispositions de la présente sous-section sont applicables, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin, aux logements-foyers appartenant aux communes et construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat, dans les conditions définies aux II à IV suivants.

« II. – Les notifications prévues à l'article R. 443-19 sont faites au préfet du département d'implantation du logement-foyer.

« III. – Lorsqu'une collectivité territoriale vend, sur le territoire métropolitain, un logement-foyer faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, les mêmes règles que celles prévues aux dispositions des I et II de l'article R. 443-21, en cas de vente d'un logement-foyer conventionné par un organisme d'habitations à loyer modéré, s'appliquent.

« IV. – Lorsqu'une collectivité territoriale vend, sur le territoire d'un département d'outre-mer ou de Saint-Martin, un logement-foyer acquis ou amélioré à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat, les mêmes règles que celles prévues aux dispositions du III de l'article R. 443-21, en cas de vente, par un organisme d'habitations à loyer modéré, d'un logement-foyer ne faisant pas l'objet d'une convention conclue sur le fondement de l'article L. 351-2, s'appliquent.

« *Art. R. 443-22.* – Les montants maximaux de redevance définis en application des articles R. 443-21 et R. 443-21-1 sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier conformément au mode de calcul prévu à l'article L. 353-9-2. »

**Art. 8.** – Après l'article R. 481-8 sont insérées les dispositions suivantes :

« *Art. R. 481-8-1.* – I. – Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV, sont, à l'exception de l'article R. 443-12-1, applicables :

« 1<sup>o</sup> Aux logements locatifs acquis par les sociétés d'économie mixte d'un organisme d'habitations à loyer modéré ;

« 2<sup>o</sup> Aux logements locatifs faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ;

« 3<sup>o</sup> Dans les départements d'outre-mer et à Saint Martin, aux logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat.

« II. – Lorsqu'une société d'économie mixte met en vente, en application de l'article L. 443-15-2, un logement conventionné vacant ou, s'il est situé dans un département d'outre-mer ou à Saint Martin, un logement social vacant, les modalités de publicité de la vente sont celles prévues à l'article R. 443-12.

« *Art. R. 481-8-2.* – I. – Les dispositions des articles R. 443-18, R. 443-19, R. 443-20, des I et II de l'article R. 443-21 21 et de l'article R. 443-22 sont applicables à la vente par une société d'économie mixte d'un logement-foyer faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 sur le territoire métropolitain.

« II. – Les dispositions des articles R. 443-18, R. 443-19, R. 443-20, du III de l'article R. 443-21 21 et de l'article R. 443-22 sont applicables à la vente par une société d'économie mixte d'un logement-foyer acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat dans un département d'outre-mer ou à Saint-Martin.

« III. – Les montants maximaux de redevance définis en application des II et III de l'article R. 443-21 sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier conformément au mode de calcul prévu à l'article L. 353-9-2. »

## CHAPITRE II

### Dispositions relatives aux mandats de gérance immobilière

**Art. 9.** – Le I de l'article R. 442-20 est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. – Le comptable public du mandant est consulté sur le projet de mandat. A l'expiration d'un délai d'un mois il est réputé avoir rendu son avis. Le mandant lui transmet l'ampliation du mandat dès sa conclusion. »

**Art. 10.** – Dans l'article R. 442-21, aux premier et deuxième alinéas, les mots : « la personne responsable des marchés » sont remplacés par les mots : « la personne représentant le pouvoir adjudicateur ».

**Art. 11.** – Les articles R. 442-15 à R. 442-22 deviennent les articles D. 442-15 à D. 442-22.

## CHAPITRE 3

### Dispositions diverses et finales

**Art. 12.** – Dans l'intitulé du titre VIII du livre IV, les mots : « sociétés d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ».

**Art. 13.** – L'article R. 491-5 est ainsi rédigé :

« *Art. R. 491-5.* – Le montant maximum de loyer prévu aux articles R. 491-2 et R. 491-4 est actualisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année conformément au mode de calcul prévu à l'article L. 353-9-2. »

**Art. 14.** – 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, 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