

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 73

présenté par
M. Piron, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques
M. Ollier, M. Decool, Mme Branget, Mme Vautrin,
M. Paternotte et Mme Labrette-Ménager

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant :**

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

« 1° Au premier alinéa de l'article L. 252-1, les mots : « dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'État 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 ».

« 2° L'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :

a) À la dernière phrase du premier alinéa du I, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations ».

b) Au premier alinéa du II, après les mots : « ainsi que des représentants d'associations », sont insérés les mots : « et organisations ».

« 3° L'article L. 313-16-1 est supprimé.

« 4° L'article L. 365-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 365-1.* – Les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 – qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants – par des organismes qui bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques ne laissant à la charge du

destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50 % de son coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens des dispositions du j du 2. de l'article 2 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles consistent à exercer des activités :

« 1. de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ;

« 2. d'ingénierie sociale, financière et technique ;

« 3. d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Ces activités sont définies dans un décret en Conseil d'État.

5° Après l'article L. 365-1, sont insérés des articles L. 365-2 à L. 365-7 ainsi rédigés :

« *Art. L. 365-2.* – Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1 de l'article L. 365-1 sont agréés par le ministre en charge du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. Les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants.

« *Art. L. 365-3.* – Les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2 de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 365-4.* – Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3 de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 365-5.* – Les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage mentionnée au 1. de l'article L. 365-1 bénéficient des concours de la caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'article L. 452-1.

« Les dispositions de l'article L. 411-4 sont applicables aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2.

« *Art. L. 365-6.* – En cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion commises par un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 ou de carences de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, le ministre chargé du logement peut lui retirer son agrément. Préalablement au prononcé de ce retrait, les dirigeants dudit organisme sont mis en mesure de présenter leurs observations.

« *Art. L. 365-7.* – Les fédérations nationales regroupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 peuvent conclure avec l'État ou ses établissements publics des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

6° Au 8° de l'article L. 421-1, les mots : « agréés par arrêté du préfet » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4.

7° Au 4° de l'article L. 421-3, les mots : « dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social » sont supprimés.

8° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Au neuvième alinéa, les mots : « pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social » sont supprimés.

b) Au onzième alinéa, les mots : « agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ».

9° Au 6° de l'article L. 422-3, les mots : « agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ».

10° Au sixième alinéa de l'article L. 441-1-1, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations ».

11° Au quatrième alinéa de l'article L. 441-2, les mots : « associations préalablement agréées par le représentant de l'État dans le département, à l'exception de tout gestionnaire ou bailleur de logements destinés à des personnes défavorisées, et qui mènent des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées sur le territoire où sont implantés les logements attribués » sont remplacés par les mots : « organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 ».

12° L'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

a) Au 4° du I, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations ».

b) Après les mots : « assisté par », la fin du troisième alinéa du II est ainsi rédigée : « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3. »

13° Après les mots : « assisté par », la fin du deuxième alinéa de l'article L 441-2-3-1 est ainsi rédigée : « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3. »

14° La dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-11 est ainsi rédigée :

« À défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert :

– à toute autre personne physique,

– à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

– à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2. »

15° Au premier alinéa de l'article L. 451-1, les mots : « et les sociétés coopératives de construction » sont remplacés par les mots : « , les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ».

16° Au I de l'article L. 651-10, les mots : « intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4. »

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 7° du II de l'article 150 U, les mots : « mentionné à l'article L 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ».

2° Au premier alinéa du 4° *quater* du 1 de l'article 207, les mots : « visées à l'article L. 365-1 du code la construction et de l'habitation, et » sont supprimés.

3° Le a. du 4° *quater* du 1 de l'article 207 est ainsi rédigé :

« a. les activités mentionnées à l'article L 365-1 du code de la construction et de l'habitation pour lesquelles les unions d'économie sociale font l'objet des agréments prévus aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du même code lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux septième et neuvième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces activités. »

4° Au III de l'article 210 E, les mots : « mentionné à l'article L 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ».

5° Au 10° du III de l'article 234 *nonies*, le mot : « visées » est remplacé par les mots : « réalisant les activités mentionnées » et les mots : « qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui ont été agréés à cet effet par le représentant de l'État dans le département » sont supprimés.

6° Après le mot : « lucratif », la fin de la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 C est ainsi rédigée : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L 365-4 du code de la construction et de l'habitation ».

III. – À l'article 24-1 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « et agréée par le représentant de l'État dans le département. » sont supprimés et les mots : « agréée dans les conditions prévues au présent alinéa » sont remplacés par le mot : « précitée ».

IV. – Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1^{er} janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1^{er} janvier 2011.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'activité des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées est soumise à un régime d'agrément délivrés par les préfets. Ce régime d'autorisation, depuis la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, a été fortement développé au fil du temps. Il se révèle aujourd'hui peu lisible et peu adapté aux objectifs poursuivis de sécurisation de ces activités.

Par ailleurs, la perspective de l'application de la directive Services dans le marché intérieur du 12 décembre 2006 a une incidence sur les activités liées au logement social. La directive exclut de son champ d'application le logement social, dans la mesure où ces services sociaux « sont conduits directement par l'Etat, par des prestataires dûment mandatés par l'Etat ou par des associations caritatives reconnues comme telles par l'Etat ». Elle donne donc la possibilité aux Etats d'encadrer le régime d'accès des organismes aux activités liées au logement social, dans la mesure où ils sont mandatés pour faire. Elle conduit aussi à s'interroger sur les régimes d'autorisations actuels afin de mesurer leur efficacité.

C'est pourquoi, il s'agit à travers les articles de loi proposés de définir ce service social relatif au logement social ainsi que le mode de « mandatement » des organismes exerçant ce service et d'encadrer leurs activités en rénovant les agréments existants.

Ainsi, l'article L 365-1 définit le service social relatif au logement social conduit en faveur des personnes défavorisées en trois grandes activités : la maîtrise d'ouvrage, l'ingénierie sociale, financière et technique et l'intermédiation locative. De plus, cet article définit le mandatement au sens de la directive service : il est considéré que la décision, la convention de subvention ou l'existence d'un marché passé entre l'organisme et une collectivité publique pour mener une action d'insertion par le logement des personnes défavorisées constitue le mandat donné par les pouvoirs publics à un tiers. Ces trois modes de « mandatement » donnent en effet obligation de prester au sens européen.

Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 permettent de fixer un nouveau régime d'agrément des activités conduites par les organismes pour ces trois grandes catégories précitées et ainsi de répartir les multiples agréments existants dans ces trois catégories. L'article L.365-2 est relatif à la maîtrise d'ouvrage, l'article L.365-3 à l'ingénierie sociale, financière et technique et l'article L.365-4 à l'intermédiation et à la gestion locatives sociales.

En ce qui concerne l'agrément de maîtrise d'ouvrage, ce dernier sera accordé au niveau national afin de sécuriser et de professionnaliser cette activité. Il permettra aux organismes de bénéficier des concours de la caisse de garantie du logement locatif social en ayant une obligation de pérennité du parc. L'article L 365-5 fixe ces modalités.

L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique caractérisera les missions de conseil, d'appui, d'expertise menées par les associations auprès des particuliers afin de favoriser leur accès ou leur maintien dans un logement de qualité. Sont ainsi concernées, par exemple, les

missions d'assistance des personnes dans l'amélioration de leur habitat, d'aide à la saisine des commissions de médiation DALO ou de participation aux commissions d'attribution des organismes HLM.

L'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale définira, quant à lui, le rôle d'intermédiaire que peuvent jouer les associations ou les organismes concernés entre un propriétaire et une personne défavorisée dont l'accompagnement ou le soutien financier s'avère nécessaire ; ce rôle consistant à être locataire, mandataire du parc privé ou du parc public, exploitant d'hôtel social ou gestionnaire de logement-foyer (résidence sociale, pension de famille, résidence d'accueil).

L'article L 365-6 prévoit qu'en cas d'irrégularités graves la possibilité pour le ministre en charge du Logement de retirer l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage accordé à un organisme.

L'article L 365-7 reprend une disposition existante permettant aux organismes exerçant ces activités liées au logement social de conclure des conventions d'objectifs avec l'Etat ou ses établissements publics.

Ensuite, les autres articles du paragraphe I, toilettent les agréments existants dans le code de la construction et de l'habitation afin de faire référence au nouveau régime d'agrément ou, le cas échéant, les supprimer quand ces derniers s'avèrent inutiles.

La partie II modifie le code général des impôts pour ses articles prévoyant des exonérations ou dégrèvements fiscaux liés à l'obtention d'agréments pour des activités d'insertion par le logement. Ils sont désormais rattachés au nouveau régime d'agréments prévu aux articles L 365-1 et suivants.

La partie III de l'amendement supprime l'agrément, prévu à l'article 24-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui permet à une association d'assister ou de représenter un locataire en cas de litige sur la décence de son logement. Désormais, tout organisme agissant pour l'insertion par le logement de personnes défavorisées peut agir sans être préalablement agréé pour cette activité.

En dernier lieu, la partie IV fixe des mesures transitoires : les trois types d'agréments prévus pourront être sollicités à compter du 1er janvier 2010. Les agréments préexistants à cette réforme seront caducs au 1er janvier 2011.