

**Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de
mobilisation pour le logement et la
lutte contre l'exclusion - article 2
Réforme du régime des agréments
des activités conduites en faveur du
logement des personnes défavorisées.**

Rapport au Premier ministre
Sur le projet de décret

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a, dans son article 2, réformé le régime des agréments des activités conduites en faveur du logement des personnes défavorisées.

Ces activités menées essentiellement par le secteur associatif sont, depuis la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, soumises à un régime d'agréments délivrés par les préfets. Ce régime d'autorisation s'est fortement développé et aboutit aujourd'hui à un paysage peu lisible et complexe.

C'est pourquoi l'objectif premier de la loi a été de proposer une simplification de ce régime. D'une trentaine d'agréments existants (exemples : gérer une résidence sociale, bénéficier d'aides à la pierre, assister les personnes qui déposent un recours auprès des commissions de médiation dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable, etc), seulement trois catégories d'activités sont maintenant prévues à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- la maîtrise d'ouvrage,
- l'ingénierie sociale, financière et technique,
- l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

La loi prévoit que la première activité soit agréée au niveau national par le ministre en charge du logement (article L. 365-2). Il s'agit d'autoriser les organismes à produire des logements en ayant des exigences similaires (capacité financière, technique) à celles demandées aux bailleurs sociaux, ceci dans l'objectif de professionnaliser le secteur. En contrepartie, les opérateurs agréés pourront bénéficier des dispositifs de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Les deux autres activités (L. 365-3 et L. 365-4) seront agréées par le préfet, mieux à même de connaître et d'apprécier les spécificités du territoire et les problématiques locales.

Par ailleurs, le texte de loi a pour second objectif de transposer dans le domaine du logement, la directive du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. En effet, si cette directive exclut de son champ d'application les services sociaux lié au logement social, elle précise que cette exclusion n'est possible que 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 ». La directive donne ainsi la possibilité aux Etats d'encadrer le régime d'accès des organismes aux activités liées au logement social dans la mesure où les modalités de leur mandatement sont précisées. Elle implique aussi de définir ce que constitue ce service social lié au logement social.

C'est pourquoi, l'article 2 de la loi définit ce service social par la référence aux trois groupes d'activités précités et explicite la notion de mandatement en indiquant qu'elle consiste soit dans la passation d'un marché après appel à la concurrence soit dans la conclusion d'une convention de subvention. Le décret reclassifie enfin tous les agréments prévus dans la partie réglementaire du code dans une des trois catégories précitées.

Le présent décret a pour objet de préciser le contenu de ces trois activités, de déterminer les modalités d'obtention et de retrait des agréments et de modifier les articles réglementaires du code de la construction et de l'habitation faisant référence à des agréments existants. Ce décret se structure autour de trois articles

Article 1

Les dispositions législatives fixées dans l'article 2 de la loi du 25 mars 2009 s'inscrivent dans le titre sixième du livre III de la partie réglementaire du CCH intitulé « Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement ». **Le titre sixième** du même livre de la partie réglementaire est donc modifié en cohérence: après « Organismes consultatifs » est ajouté « **et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement** ».

Dans ce titre sixième, est créé ensuite, **un chapitre V, intitulé « Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement »**. Ce chapitre 5 se divise en deux sections : l'une, consacrée à la définition des activités conduites par les organismes en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées et l'autre, aux modalités d'octroi et de retrait des agréments pour l'exercice de ces activités.

Section première : la définition des activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

L'article unique de la section (article R. 365-1) précise l'ensemble des trois groupes d'activités fixées à l'article L. 365-1.

L'activité de maîtrise d'ouvrage comprend l'ensemble des opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement pour les personnes défavorisées. Sont ainsi visées les opérations d'acquisition, de construction, de réhabilitation en tant qu'opérateur direct ou en tant que preneur à bail ou attributaire de logements.

Dans la partie relative à **l'ingénierie sociale, financière et technique**, cinq activités sont référencées. Elles concernent les missions de conseil, d'appui, d'expertise menées par les organismes auprès de particuliers en situation de fragilité socio-économique. Elle consistent en des missions d'amélioration de l'habitat, d'accompagnement des personnes pour favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement, d'assistance des requérants dans les procédures du droit au logement opposable, de recherche de logement et de participation aux commissions d'attribution HLM. Pour la mission d'accompagnement, le dernier alinéa précise que les gestionnaires de centres d'hébergement, de logements d'urgence ou de dispositifs de veille social n'ont pas à solliciter cet agrément, ceux-ci étant agréés par ailleurs et ayant un conventionnement spécifique avec les DDASS.

Enfin, **l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale** caractérise les missions d'intermédiaire que jouent les organismes entre un propriétaire et une personne défavorisée. Sont ainsi visées la location de logements dans le parc privé ou public à des fins de sous location ou d'hébergement, les activités de gestion immobilière en tant que mandataire et la gestion de résidences sociales ou d'hôtels sociaux. Il est précisé, en fin de cet article, que les organismes propriétaires, preneurs ou attributaires de logements au titre du L. 365-2 n'ont pas à solliciter l'agrément « intermédiation » pour la gestion de ces logements. Ils sont considérés comme étant agréés au titre du L. 365-4.

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.

Cette section est composée de six articles.

L'article R.365-2 fixe les modalités d'obtention de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage. La loi prévoit que cet agrément est délivré sans limitation de durée par le ministre en charge du logement. L'article précise que la décision intervient par voie d'arrêté dans les 3 mois suivants la réception du dossier complet. L'avis du comité régional de l'habitat ou de chaque comité régional compétent en cas d'action sur un périmètre plus large qu'une région doit être sollicité. Cet agrément peut être délivré à tout organisme, hors organismes HLM, (association, fondation, Union d'Economie Sociale...) qui a une gestion désintéressée.

Les critères de délivrance de l'agrément portent sur la capacité financière, technique et sociale de l'opérateur à réaliser ce type de programmes qui nécessitent un engagement sur une longue période.

L'article R. 365-3 fixe les critères d'obtention de l'agrément relatif à l'activité d'ingénierie sociale, financière et technique. Il prévoit que l'agrément est délivré pour 5 ans par l'autorité administrative mentionnée à l'article R. 365-6 pour tout ou partie des activités mentionnées au 2° de l'article R. 365-1. Comme pour l'activité de maîtrise d'ouvrage, l'organisme doit être à gestion désintéressée.

Les critères d'agrément portent sur les compétences de l'organisme dans les domaines où il souhaite intervenir, les moyens dont il compte disposer sur le territoire concerné, ses statuts et le soutien éventuel d'une fédération à laquelle il adhère.

L'article R. 365-4 porte sur l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Les modalités et critères d'obtention de l'agrément sont similaires à l'activité précédente.

L'article R. 365-5 fixe l'ensemble des pièces communes à chacun des agréments que les opérateurs doivent transmettre. En sus de ces pièces, il est prévu que tout demandeur de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage doit transmettre un état des lieux du patrimoine en sa possession ainsi que son plan pluriannuel d'investissement. Il joint aussi l'avis du comité régional de l'habitat sur sa demande d'agrément.

En dernier lieu, il est exigé, lorsque l'opérateur souhaite exercer une activité de mandataire, la production de la carte professionnelle d'agent immobilier prévue par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970.

L'article R. 365-6 est commun aux agréments relatifs à l'ingénierie sociale, financière et technique et à l'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Il prévoit que l'agrément est délivré par le préfet de département où l'organisme souhaite exercer son activité. Lorsque celui-ci agit sur plusieurs départements, il effectue sa demande auprès du préfet de région afin de simplifier les démarches.

L'article précise, par ailleurs, que la décision du préfet intervient dans les trois mois suivants la réception de la demande complète d'agrément.

L'article R. 365-7 stipule que l'organisme transmet chaque année un bilan de son activité et indique que toute modification de statut doit être transmise à l'autorité administrative. Par ailleurs, il est précisé que l'administration peut à tout moment contrôler l'activité de l'organisme.

L'article R. 365-8 indique que pour les agréments relatifs à l'ingénierie et à l'intermédiation, le préfet peut retirer ces autorisations en cas d'irrégularité. Cette précision n'est pas apportée pour l'activité de maîtrise d'ouvrage car les dispositions sont fixées dans la loi (L. 365-6).

Article 2

Cet article modifie les articles du code qui mentionnent les agréments existants et les reclasse au sein des catégories fixées par la loi.

Il élargit en conséquence les compétences du comité régional de l'habitat en indiquant que son avis est sollicité sur les demandes d'agrément « maîtrise d'ouvrage » d'organismes exerçant sur son territoire.

Par ailleurs, il précise la participation des organismes agréés aux commissions d'attribution HLM. Ceux bénéficiant d'un agrément pour cette activité au titre de l'article L. 365-3 désignent leurs représentants au sein de ces commissions. En cas de désaccord, le préfet établit la liste de ces représentants.

Article 3

Il est l'article d'exécution du décret.