

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

#### Décret n° 2007-1840 du 24 décembre 2007 portant diverses dispositions relatives au logement social et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

NOR : MLVU0763278D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les titres II et IV du livre IV ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré en date du 15 mars 2007 ;

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

Décète :

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

##### Dispositions relatives à la cession de certains logements vacants des sociétés d'économie mixte et des collectivités territoriales

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Après l'article \*R. 443-12, est inséré un article \*R. 443-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. \*R. 443-12-1.* – Lorsqu'une société d'économie mixte ou une collectivité territoriale met en vente, en application respectivement des articles L. 443-15-2 et L. 443-15-2-1, un logement conventionné vacant ou, s'il est situé dans un département d'outre-mer, un logement social vacant, les modalités de publicité de la vente sont celles prévues à l'article R. 443-12.

« Dans le cas d'une vente réalisée par une collectivité territoriale, l'information mentionnée au premier alinéa de l'article R. 443-12 est dispensée aux seuls locataires résidant sur le territoire de la collectivité concernée, l'affichage mentionné au *a* du même article est réalisé, selon le cas, soit à la mairie de la commune, soit au siège de l'établissement public de coopération intercommunale concerné ainsi qu'aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à la collectivité et situés sur son territoire. »

#### CHAPITRE II

##### Dispositions relatives aux compétences des sociétés d'habitations à loyer modéré

**Art. 2.** – La clause type 3 « Objet social » figurant à l'annexe de l'article R. 422-1 du code de la construction et de l'habitation (statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré) est modifiée comme suit :

I. – Les 12°, 13° et 14° deviennent respectivement les 15°, 16° et 17° ; les 15° à 21° deviennent respectivement les 18° à 24° ; les 22° à 26° deviennent respectivement les 25° à 29° ; les 27° à 29° deviennent respectivement les 33° à 35°.

II. – Après le 11°, sont insérés les 12°, 13° et 14° nouveaux ainsi rédigés :

« 12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

« 13° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

« 14° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ; ».

III. – Le 18° est ainsi rédigé :

« 18° Dans les copropriétés mentionnées au 1° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 7° de l'article R. 421-4 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ; ».

IV. – Après le 29°, sont insérés les 30°, 31° et 32° nouveaux ainsi rédigés :

« 30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

« 31° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

« 32° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ; ».

**Art. 3.** – La clause type 3 « Objet social » figurant à l'annexe de l'article R. 422-6 du code de la construction et de l'habitation (statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré) est modifiée comme suit :

I. – Les 6° à 8° deviennent respectivement les 9° à 11° ; les 9° à 17° deviennent respectivement les 12° à 20° ; le 18° devient le 21° nouveau ; les 19° et 20° deviennent respectivement les 22° et 23° ; les 22° à 28° deviennent respectivement les 25° à 31° ; le 29° devient le 33°.

II. – La seconde phrase du 2° est abrogée.

III. – Après le 5°, sont insérés les 6° à 8° ainsi rédigés :

« 6° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

« 7° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ;

« 8° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ; ».

IV. – Le 12° est ainsi rédigé :

« 12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; ».

V. – Le 15° est ainsi rédigé :

« 15° De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ; ».

VI. – Dans la première phrase du 18°, remplacer « 14° » par « 17° », et après la référence « L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation », sont insérés les mots : « ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées ».

VII. – Après le 23°, est créé un 24° nouveau ainsi rédigé :

« 24° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ; ».

VIII. – Après le 31<sup>o</sup>, est créé un 32<sup>o</sup> nouveau ainsi rédigé :

« 32<sup>o</sup> De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ; ».

**Art. 4.** – Les articles R\*. 422-9 et R. 422-9-2 à R. 422-9-5 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

### CHAPITRE III

#### Dispositions relatives aux offices publics de l'habitat

**Art. 5.** – Les dispositions de la section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) relatives à la nomination, la rémunération et la cessation de fonctions des directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction sont applicables, jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions prises en application de l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation, aux contrats et à la cessation de fonctions des directeurs généraux d'offices publics de l'habitat issus de la transformation d'offices publics d'aménagement et de construction.

**Art. 6.** – Les directeurs d'offices publics d'habitations à loyer modéré maintenus dans les fonctions de direction après l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat conservent le bénéfice des dispositions réglementaires, statutaires et de rémunération antérieurement applicables, jusqu'à la nomination dans chaque office du directeur général, dans le délai mentionné à l'article 8-I de l'ordonnance précitée.

En cas de cessation de fonctions du directeur avant la nomination du directeur général, il est pourvu à son remplacement par la voie d'un recrutement contractuel effectué dans les conditions et limites prévues par l'article 5 du présent décret.

**Art. 7.** – I. – Conformément à l'article L. 421-24 du code de la construction et de l'habitation, un accord collectif portant sur la classification des postes et les rémunérations de base des personnels, ne relevant pas de la fonction publique territoriale, employés au sein des offices publics de l'habitat est conclu au niveau national entre les représentants de la fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales représentatives, avant le 29 février 2008.

En l'absence de notification d'un accord valide au ministre chargé du logement dans le mois suivant la date mentionnée à l'alinéa précédent, le décret visé au second alinéa de l'article L. 421-24 précité est pris dans un délai de six mois.

II. – La validité de l'accord est subordonnée à l'absence d'opposition de la majorité des organisations syndicales représentatives au texte notifié par la partie la plus diligente des organisations signataires à l'ensemble des organisations représentatives, à l'issue de la procédure de signature. L'opposition est exprimée par écrit et motivée dans un délai de quinze jours à compter de la date de notification de cet accord. Elle précise les points de désaccord. Elle est notifiée à toutes les parties à la négociation.

**Art. 8.** – La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales et la ministre du logement et de la ville sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 24 décembre 2007.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement et de la ville,*

CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'intérieur,  
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*  
MICHÈLE ALLIOT-MARIE