



**ADIL**  
ASSOCIATION  
DEPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

- LA  
D R Ô  
M E -

**BIEN S'INFORMER  
POUR MIEUX SE LOGER**

**17 /** JUN 2010

**LETTRE D'INFORMATION  
LOGEMENT**



Pierrelatte- Roc

# LA LOCATION HLM

## UN STATUT ET DES REGLES PARTICULIERES

### UN ATOUT POUR LA DROME

*Le parc HLM loge plus de 23 000 ménages drômois, cette offre est encore insuffisante, car elle ne représente que 12 % des résidences principales dans la Drôme contre 16 % en Rhône Alpes. Il offre un statut protecteur et des loyers abordables et peut ainsi jouer son rôle social d'accueil des ménages à ressources limitées. Dans le contexte de crise financière, économique et sociale que nous vivons en ce moment, le parc HLM constitue un atout essentiel pour les Drômois dont les statistiques nous apprennent qu'ils ne sont généralement pas des nantis. J'espère que malgré la crise et les réformes territoriales annoncées, le logement accessible demeure une priorité.*

**Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26**  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme  
habitat, urbanisme, patrimoine et logement

### DOSSIER

L'offre de logements locatifs se décline dans le cadre de plusieurs régimes juridiques. Il est utile de bien distinguer les locations selon les règles juridiques applicables. Ainsi, peut-on identifier les logements régis par la loi de 1948, le régime de la location meublée, les logements HLM, les logements régis par la loi de 1989...



Rue Gelibert - Romans - HPR

suite de l'article en page 2

### SOMMAIRE

<b>ÉDITO</b> .....	P.1
<b>Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, habitat, urbanisme, patrimoine et logement</b>	
<b>ENTRETIEN</b> .....	P.2
<b>Caroline CALATAYUD, Directrice de la gestion locative Habitat du Pays de Romans</b>	
<b>DOSSIER</b> .....	P.3
<b>Entre droit commun et dispositions spécifiques, la location HLM</b>	
<b>BRÈVES</b> .....	P.4
<b>AGENDA</b> .....	P.4
<b>ACTIONS &amp; PUBLICATIONS</b> .....	P.4
<b>QUESTION/RÉPONSE</b> .....	P.4

**CAROLINE CALATAYUD**

Directrice de la gestion locative  
Habitat du Pays de Romans

**LA LOCATION HLM**

**Quelles sont les principales spécificités de la location HLM ?**

Par rapport aux locations privées, la location HLM présente d'abord des spécificités juridiques : bail à durée indéterminée, loyer encadré, conditions de ressources du locataire, règles d'attribution, etc. Mais la location HLM, c'est surtout une gestion sociale et des services pour proposer le logement le plus adapté à chaque ménage et pour répondre à ses besoins : le parc de logements pour personnes âgées, pour les handicapés, les logements d'insertion... témoignent de cette capacité des organismes d'HLM à diversifier leurs offres et à assurer une mixité de population.

**Comment l'office remplit-il sa vocation sociale ?**

Depuis longtemps Habitat Pays de Romans accueille des ménages défavorisés dans le cadre de dispositifs comme les accords collectifs avec l'Etat, les attributions préfectorales, les liens étroits avec la CLH (Commission Locale de l'Habitat). De ce fait, l'application du DALO (Droit Au Logement Opposable) n'a pas modifié nos pratiques. La convention d'utilité sociale va formaliser plus encore ces acquis en matière de gestion sociale. J'ajoute que nous portons une attention particulière pour l'accueil des jeunes en lien avec le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes)/TIPI. Pour favoriser la mixité et attirer de nouvelles catégories de ménages (personnes âgées, familles arrivant sur la région) nous travaillons avec la Boutique Logement.

**Quels problèmes rencontrez-vous ?**

L'impact de la crise économique commence à se faire sentir et les difficultés des locataires sont fréquentes : montée des impayés de loyer, pression de la demande de ménages qui ne peuvent plus se maintenir dans le parc privé... Nous manquons parfois de réponses spécifiques ; au delà du droit au logement, il faut «inventer» des structures comme les maisons relais à destination de ménages en difficultés sociales, ou psychologiques. Au delà des efforts de réhabilitation bien engagés dans le cadre du programme ANRU, il y a une nécessité impérieuse de trouver des moyens financiers pour construire et développer l'offre neuve.

**Régie par une réglementation particulière, la location HLM fait l'objet d'ajustements réguliers. Il convient de bien la distinguer de la location dans le parc privé. Elle apparaît de manière générale protectrice pour le locataire modeste qui doit répondre à des critères de ressources.**

Le parc HLM représente plus de 23 000 logements dans la Drôme, soit 12 % environ des résidences principales, contre 16 % en Rhône Alpes. C'est un pilier du secteur locatif ; le parc locatif privé est constitué lui de 52 000 logements.

**DES HLM, DE LA VILLE À LA CAMPAGNE**

Quelques caractéristiques de ce parc HLM méritent d'être soulignées. Il est particulièrement répandu dans les zones urbaines à Valence, Romans et Montélimar, mais, est aussi présent dans les plus petites villes drômoises, voire en milieu rural.



Hauterives - HPR

Ce parc est relativement plus récent que le parc privé et il est géré par un nombre réduit d'organismes et particulièrement des offices publics de l'habitat (OPH) attachés à des collectivités territoriales (DAH -Drôme Aménagement Habitat-, HPR -Habitat du Pays de Romans-, OPH de Valence, et Montélimar-Habitat), des sociétés anonymes et des coopératives (SDH - Société Développement Habitat-, ADIS, Habitat Dauphinois).

**DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES LOCATIONS**

La location HLM est régie par des conditions issues de plusieurs réglementations : celles du code civil, du code de la construction et de l'habitation, des lois du 1<sup>er</sup> septembre 1948,

du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989. Ces conditions sont régulièrement adaptées : les dernières modifications ont été introduites par la loi MLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions) du 25 mars 2009. De façon générale, la location HLM est soumise à des dispositions communes au bail du secteur privé, en ce qui concerne les règles de forme du contrat (bail écrit...), le cadre des obligations respectives bailleur-locataire (et à ce titre en particulier la liste des charges locatives) et la juridiction compétente en matière de litiges locatifs (commission de conciliation, tribunal d'instance...).

**LE PLAFOND DE RESSOURCES**

La location d'un logement HLM présente toutefois quelques particularités. Tout d'abord, l'accès à ce type de logement est soumis à un plafond de ressources que doit respecter le ménage locataire. En cas de dépassement de ce plafond par les ménages en place qui ont vu leurs ressources augmenter, un «sur loyer» dit SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) est susceptible d'être appliqué.

**Les plafonds de ressources en vigueur sont les suivants pour l'année 2010**

Financement de l'opération	PLAI	PLUS
Composition des ménages	Prêt Locatif Aidé d'Intégration	Prêt Locatif à Usage Social
1 personne	10 457	19 016
2 personnes	15 237	25 394
3 personnes	18 322	30 538
4 personnes	20 388	36 866
5 personnes	23 854	43 369
6 personnes	26 882	48 876
Pers.suppl.	2 998	5 452

-Arrêté du 30.4.2010 - JO du 5.6.2010-

Il s'agit des revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer de l'année n-2. Ce plafond varie selon le mode de financement de l'opération. On estime qu'environ 80 % de la population drômoise peut bénéficier d'un logement HLM PLUS, compte tenu de ses ressources. L'attribution du logement avec des critères généraux de priorité définis réglementairement est réalisée par une commission d'attribution de l'organisme HLM réunissant des administrateurs et les maires des communes concernées qui ont voix consultative.

# DISPOSITIONS SPECIFIQUES

## BRÈVES



Tour Fontbarlettes - Valence

Ensuite le locataire fait l'objet d'un bail à durée indéterminée (sauf cas particulier) alors que les baux de locations du parc privé sont limités à 3 ou 6 ans.

### UN STATUT PROTECTEUR

Un statut protecteur est ainsi accordé aux locataires. Ce droit au maintien dans les lieux (issu de la loi du 1er septembre 1948) trouve son application dans la signature du bail tacitement reconductible avec un congé délivrable à l'initiative du seul locataire. Le bailleur ne peut donner congé que pour des cas exceptionnels comme des travaux de démolition autorisés. Ce statut protecteur est assorti d'une condition d'occupation obligatoire du logement loué à titre de résidence principale (c'est à dire au moins 8 mois par an).

A noter aussi que le logement HLM est loué vide, interdiction étant faite aux organismes de louer des logements meublés par l'article L442-8 du code de la construction et de l'habitat avec 2 exceptions : la location pour étudiant et à des associations pour loger des jeunes ou des personnes en difficultés. Les conditions de vente des logements locatifs HLM sont encadrées et concernent les logements de plus de 10 ans. Les locations en place sont prioritaires et bénéficient de dispositifs de sécurisation.

### LOYER ET GESTION DES EXPULSIONS

Concernant les loyers, ils font l'objet d'un encadrement administratif. Ils sont fixés à la surface corrigée (c'est à dire la surface habitable à laquelle s'ajoute ou se retranche une superficie pour tenir compte du confort du logement) ou à la surface utile (c'est à dire la surface habitable avec rajout de la moitié de la surface annexe), et varient selon le mode de financement de l'opération. Ils sont plafonnés et les augmentations de loyer sont encadrées.

Dans la quasi totalité des cas, les organismes HLM ont signé des conventions avec l'Etat en contre-partie d'une aide obtenue. Ce conventionnement défini par la loi du 3 janvier 1977 permet aux locataires de bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Ce conventionnement est aussi applicable aux logements de propriétaires privés.

Dans le domaine de la gestion des procédures d'expulsions, les dispositions de procédures courantes s'appliquent avec toutefois la saisine préalable obligatoire des organismes payeurs et de la CDAPL (Commission Départementale des Aides Publiques au Logement) en cours de réforme et le nécessaire écoulement d'un délai de 3 mois suivant la saisie de la CDAPL pour délivrance d'une assignation. De plus, en cas de résiliation du bail, l'organisme d'HLM peut dans certains cas proposer un maintien dans les lieux dans le cadre d'un protocole avec engagement d'apurement de la dette et maintien de l'aide personnelle au logement.

D'autres particularités de la location HLM peuvent être précisées. La concertation avec le locataire particulièrement avec les associations représentant les locataires, représentées dans les conseils d'administration et les conseils de concertation locative, jouent un rôle important.



Les Ifs Romains - HPR

### Délimitation de propriété

Tout propriétaire peut obliger ses voisins au bornage de leurs propriétés contigües (article 646 du Code civil). Le bornage ne peut concerner que des terrains privés et appartenant à des propriétaires distincts. Ainsi, peuvent être bornées uniquement les propriétés qui se touchent ou celles qui sont séparées par un sentier, un chemin ou un ruisseau. Une clôture entre les deux fonds ne s'oppose pas au bornage. Lorsque les deux propriétaires sont d'accord, le bornage peut s'effectuer à l'amiable, aucun formalisme ne s'impose.

*Source : Journal d'information des notaires*

### Dépenses déductibles

Selon une réponse ministérielle, un propriétaire bailleur qui donne en location un appartement et dont les loyers sont dans la catégorie «revenus fonciers» peut déduire des recettes qu'il encaisse, les frais de diagnostics obligatoires (risque d'exposition au plomb, diagnostic de performance énergétique...).

Ces dépenses afférentes aux diagnostics sont considérées comme des dépenses d'entretien déductibles, en vertu du Code général des impôts.

*Source : La particulier Mars 2010*

### Suppression du poste de concierge en copropriété

Avant la loi du 25 mars 2009, l'unanimité des voix des copropriétaires était requise lorsque le poste de concierge était mentionné dans le règlement de copropriété. Désormais la suppression du poste de concierge est prise à la majorité de l'article 26, à deux conditions : il faut que le logement affecté à ce poste appartienne à la copropriété, que la décision ne porte pas atteinte à la «destination de l'immeuble» ni aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble (par un arrêt de la distribution du courrier à la porte des occupants, notamment).

*Source : La Particulier Mars 2010*



**FORMATIONS**

L'équipe des conseillers juristes et financiers de l'ADIL propose des formations (à partir du 21 juin 2010) qui visent à fournir des informations dans le domaine du droit du logement, du financement de l'habitat.

Nous sommes à votre disposition pour envisager des formations spécifiques

A ce jour, 6 thèmes sont proposés :

- la location de logements privés,
- le financement de l'accession à la propriété,
- les logements communaux,
- le financement des travaux de maîtrise de l'énergie...,
- l'habitat indigne,
- l'impayé de loyers et expulsion.

Le catalogue détaillé de ces formations est disponible sur notre site Internet :

<http://adil.dromenet.org>

**ACCUEIL PUBLIC À VALENCE**

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Lundi de 13 h à 17 h 30  
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30  
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.

**LES ASSURANCES**

L'ADIL 26 dispose pour ses visiteurs des derniers dépliants de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances sur les assurances du locataire, l'assurance vol des habitations et l'assurance construction des logements. Conditions générales, souscriptions, clauses, démarches, indemnisations sont ainsi détaillées pour les usagers.

**PREVENTION INCENDIE**

Chaque année, les incendies provoquent 800 décès en France. Une brochure du ministère de l'écologie rappelle comment éviter, détecter les incendies et réagir efficacement. A noter, en particulier, la nouvelle réglementation relative aux détecteurs de fumées. Cette brochure est disponible dans le cadre des entretiens personnalisés avec les conseillers de l'ADIL 26.

**QUESTION / RÉPONSE****Quelle TVA pour un terrain à bâtir ?**

La réforme de la TVA entre en vigueur le 11 mars 2010. Les règles de la TVA immobilière du droit interne sont mises en conformité avec le droit communautaire européen.

L'article 16 de la loi prévoit :

- une nouvelle définition des terrains à bâtir ; la notion de terrain à bâtir repose désormais sur une définition objective et ne fait donc plus dépendre la qualification de terrain à bâtir de l'engagement de construire de l'acquéreur,
  - la suppression de l'inversion du redevable de la TVA ; le redevable sera désormais le cédant (vendeur) et non plus l'acquéreur du terrain ou de l'immeuble.
- Ainsi, le régime de la TVA n'est plus forcément applicable aux premières ventes de biens immobiliers achevés depuis moins de 5 ans ; d'où une économie conséquente pour le vendeur, mais une augmentation significative des frais pour l'acquéreur.

**Association Départementale d'Information sur le Logement**

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

**ACTION LOGEMENT**

Action logement ex 1 % et le ministère de l'écologie propose un nouveau dépliant d'information sur la GRL (Garantie des Risques Locatifs). Pour les propriétaires, c'est un nouveau contrat d'assurance universel qui couvre tous les risques liés à la location d'un bien : loyers et charges impayés, dégradations, frais de contentieux. Pour le locataire, c'est une facilité d'accès au logement. Brochure disponible sur demande à l'ADIL 26.

**SECURITE DANS LE LOGEMENT**

Le ministère de la santé, des sports et l'institut national de prévention et d'éducation pour la santé renouvellent cette année la campagne de prévention contre les défenestrations accidentelles d'enfants. Ces accidents ont lieu principalement au printemps et en été, pendant les heures de préparation des repas. Un site Internet permet de connaître les mesures à prendre.

[www.inpes.sante.fr](http://www.inpes.sante.fr)



**ADIL**  
ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT



ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION LOGEMENT  
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 04  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. [adil26@dromenet.org](mailto:adil26@dromenet.org)  
site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26  
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions Modernes 07  
Crédit photos : ADIL 26 - HPR