



Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 01 janvier 2005

Article L445-1

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans. Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine. La convention globale comporte : - le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ; - l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ; - les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ; - un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

Article L445-2

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel. Le cahier des charges est révisé tous les six ans. Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier : - les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ; - les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ; - le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1. Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement. Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention globale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application.

Article L445-3

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

Article L445-4

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social. Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la 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. L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Article L445-5

Abrogé par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 82 (V)

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Les dispositions de l'article L.

441-4 sont applicables au supplément de loyer de solidarité prévu par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2. Toutefois, l'organisme peut, pour la durée de la convention et dans les conditions fixées par celle-ci, déroger à ces dispositions.

Article L445-6

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Article L445-7

Création Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 63 () JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Par dérogation à l'article L. 353-15, les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ne sont pas opposables aux organismes qui ont conclu avec l'Etat une convention globale de patrimoine.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Liberté
Égalité
Fraternité

Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 21 septembre 2020

Article L445-1

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 114
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 88 (V)
Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 81 (V)

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9, le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.

La convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.

Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés. Ils peuvent être signataires, à leur demande, des conventions d'utilité sociale des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier cas, l'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris, l'établissement public territorial, la métropole de Lyon ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.

La convention d'utilité sociale comporte :

-l'état de l'occupation sociale de leurs immeubles ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

-l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

-l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion. Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. **L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable.** En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée ;

-les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

-les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;

- les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

-les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 bis ;

-les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'Etat.