



## **Agrément des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées**

(Loi du 25.3.09 : JO du 27.3.09 / Décret n° 2009-1684 du 30.12.09 : JO du 31.12.09 / Circulaire du 6.9.10 / Décret n° 2020-236 du 11.3.20 : JO du 12.3.20)

La loi MLE du 25 mars 2009 (art. 2) a opéré une réforme du régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées.

Désormais, trois agréments spécifiques viennent remplacer la trentaine d'agréments existant avant la loi.

Ces agréments concernent trois catégories d'activité :

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

Le décret apporte des précisions sur les missions exercées dans ces différentes catégories d'activités, ainsi que sur les modalités de délivrance des agréments.

Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1er janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La circulaire du 6 septembre 2010 précise les différentes activités soumises à agrément, l'autorité administrative chargée de la délivrance de l'agrément et ses conditions d'obtention, les modes de contractualisation entre la collectivité et les organismes et le suivi dans le temps.

Peuvent bénéficier d'un agrément au titre de ces activités, les organismes à gestion désintéressée, c'est-à-dire ceux qui sont "gérés et administrés à titre bénévole par des personnes n'ayant elles-mêmes, ou par personne interposée, aucun intérêt direct ou indirect dans les résultats de l'exploitation" et qui "ne procèdent à aucune distribution directe ou indirecte de bénéfice, sous quelque forme que ce soit" (CGI : art. 261-7-1).

Le décret du 11 mars 2020 confie aux préfets de région ou de département la délivrance de certains agréments en matière de logement social. Sont concernés les agréments de maîtrise d'ouvrage d'insertion (agrément d'origine ou extension de compétence sur une ou plusieurs autres régions). Cette disposition entre en vigueur à compter du 13 mars 2020 pour les extensions de compétence et du 1er janvier 2021 pour les nouveaux agréments.

## **Activités soumises à agrément**

(CCH : art. L. 365-2 à L. 365-4 et art. R. 365-1)

### **La maîtrise d'ouvrage**

L'activité de maîtrise d'ouvrage comprend :

- les opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergements pour les personnes défavorisées ;
- les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement pour les personnes défavorisées ainsi que les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition ;
- la conclusion d'un bail à réhabilitation en tant que preneur ;
- l'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé ;
- la conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

### **L'ingénierie sociale, financière et technique**

L'activité d'ingénierie sociale, financière et technique comprend :

- l'accueil, le conseil, l'assistance aux particuliers (administrative, financière, juridique et technique) dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond, en vue de l'amélioration de leur logement, ou de leur adaptation au handicap ou au vieillissement ;
- l'accompagnement social effectué pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement, réalisé principalement dans le cadre du PDALPD ;
- l'assistance aux personnes qui forment un recours amiable devant la commission de médiation, ou un recours contentieux devant la juridiction administrative dans le cadre du dispositif Dalo ;
- la recherche de logement en vue de leur location à des personnes défavorisées ;
- la participation aux réunions des commissions d'attribution des organismes HLM.

Les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence (CASF : L.312-1 I 8°), ainsi que les organismes participant au dispositif de veille sociale (CASF : L.345-2) n'ont pas à solliciter cet agrément pour leurs activités, ceux-ci étant agréés par ailleurs, et bénéficiant d'un conventionnement spécifique avec les directions départementales des affaires sanitaires et sociales (DDASS).

### **L'intermédiation locative et la gestion locative sociale**

L'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale comprend :

- la location de logements du parc privé ou social, en vue de leur sous-location ou d'activité d'hébergement en faveur des personnes défavorisées ;
- la gérance de logements en tant que mandataire, dans le parc privé ou social ;
- la gestion de résidences sociales.

Les organismes exerçant l'activité de maîtrise d'ouvrage (cf. supra) n'ont pas à solliciter cet agrément pour la gestion de logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires, ceux-ci étant agréés par ailleurs.

## Modalités de délivrance des agréments

(CCH : art. R. 365-2 à R. 365-9)

### Modalités d'obtention de l'agrément

#### Maîtrise d'ouvrage

Cet agrément peut être délivré à tout organisme (hors organismes HLM et SEM) qui a une gestion désintéressée (association, fondation, union d'économie sociale ...). Il est accordé par arrêté du ministre en charge du logement jusqu'au 31 décembre 2020, puis par le préfet de région ou de département, après avis du ou des comités régionaux de l'habitat compétents, si l'organisme dispose d'un champ d'action plus large qu'une région.

L'agrément est accordé sans limitation de durée pour toutes les activités entrant dans sa mission. Il délimite le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme.

La décision d'agrément intervient dans un délai de trois mois, à compter de la réception du dossier complet. Le silence gardé par l'administration au-delà de ce délai vaut rejet<sup>1</sup>.

Les décisions favorables prises doivent être officialisées par la publication d'un arrêté permettant notamment aux organismes concernés de prouver à des tiers l'existence des agréments.

- les statuts de l'organisme ;
- ses compétences (notamment en matière de gestion financière et comptable) ;
- sa situation financière, sa capacité à mobiliser les ressources financières pour mener ses activités ou le concours des institutions publiques financières et associatives, et à assurer le montage des opérations et l'entretien de son parc ainsi que la gestion locative et sociale ;
- la gestion désintéressée des dirigeants ;
- le soutien éventuel d'une fédération ou d'une union à laquelle adhère l'organisme.

#### Ingénierie sociale, financière et technique

L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités entrant dans cette mission à tout organisme (hors HLM et SEM) qui a une gestion désintéressée. Il est accordé par le préfet de département pour une durée de cinq ans renouvelable, après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités. Il intervient dans un délai de quatre mois, à compter de la réception du dossier complet. Le silence gardé par l'administration au-delà de ce délai vaut décision d'acceptation<sup>2</sup>.

Les décisions favorables prises doivent être officialisées par la publication d'un arrêté permettant notamment aux organismes concernés de prouver à des tiers l'existence des agréments.

La décision tient compte des critères suivants :

- les statuts de l'organisme ;
- ses compétences ;
- ses moyens en personnel ;
- sa situation financière ;
- le soutien éventuel d'une fédération ou d'une union à laquelle adhère l'organisme.

Si l'organisme dispose d'un champ d'action régional, l'agrément est accordé par le préfet de région après avis du préfet de département.

L'organisme qui bénéficie d'un agrément sur le département et souhaite étendre son champ d'action sur tout ou partie de la région, doit faire une nouvelle demande d'agrément au préfet de région, qui se

---

<sup>1</sup>- Décret n° 2014-1299 du 23 octobre 2014 relatif aux exceptions à l'application du principe "silence vaut acceptation" sur le fondement de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration.

<sup>2</sup>- La loi n°2013-1005 du 12 novembre 2013 (complétée par le décret 2014-1300 du 23.10.14) a modifié la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration. La circulaire du 6 décembre 2010 reste valable à l'exception du paragraphe relatif aux délais d'instruction et de décision de l'administration.

prononce après l'avis du préfet de département. La délivrance du nouvel agrément emporte caducité de l'ancien.

## **Intermédiation locative et la gestion locative sociale**

Cet agrément est accordé dans les mêmes conditions que l'agrément "Ingénierie sociale, financière et technique".

L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités entrant dans cette mission. Pour l'activité de mandataire, l'organisme doit justifier de la production de la carte professionnelle (loi du 2.70 : art. 3 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles).

## **Demande d'agrément**

La demande d'agrément doit être faite par le représentant de l'organisme.

Elle est transmise par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au ministre chargé du logement pour les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage, et au préfet du département pour les autres organismes.

La demande d'agrément (ou de renouvellement) doit comporter les pièces suivantes :

- les statuts de l'organisme ;
- la composition du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et du directoire, ainsi que la situation professionnelle de chacun de ses membres ;
- l'organigramme, la composition, la qualification et l'activité du personnel au sein de l'organisme, le nombre et la qualification des bénévoles ;
- la décision de l'organisme de solliciter un ou plusieurs agréments ;
- les comptes financiers du dernier exercice, le budget de l'année en cours, et le budget prévisionnel du prochain exercice ;
- un compte rendu d'activités portant sur les actions engagées l'année précédente, et l'évolution prévisionnelle des activités de l'organisme ;
- la justification de ses compétences ;
- la justification éventuelle de son adhésion à une fédération.

La demande doit être complétée (seulement pour les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage) des pièces suivantes :

- un état actuel du patrimoine comprenant : le nombre de logements détenus, leur typologie, leur mode et leur date de financement et leur localisation ;
- un programme de construction, d'acquisition - amélioration et de rénovation pour les trois prochaines années, ainsi qu'une estimation prévisionnelle du coût des travaux ;
- copie de l'avis du comité régional de l'habitat, ou de chaque comité régional concerné.

La décision d'agrément intervient dans les mêmes délais d'instruction et selon les mêmes modalités que pour l'agrément "Ingénierie sociale, financière et technique"<sup>3</sup>.

## **Contrôle de l'activité de l'organisme détenteur d'un agrément**

L'organisme doit transmettre chaque année un compte rendu annuel de son activité à l'autorité administrative, cette dernière pouvant à tout moment contrôler son activité.

Toute modification statutaire doit être transmise sans délai à l'autorité administrative.

---

<sup>3</sup> - Voir ci-dessus : la loi n°2013-1005 du 12 novembre 2013 (complétée par le décret 2014-1300 du 23.10.14).

## **Retrait de l'agrément**

L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, technique et financière (CCH : L. 365-3) ou l'agrément relatif à l'intermédiation locative et gestion locative sociale (CCH : L.365-4) peut être retiré par le préfet du département en cas de non-respect des conditions de l'agrément, ou de manquement grave et répété de l'organisme à ses obligations.

Le décret ne précise pas les conditions du retrait de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage car celles-ci sont précisées par la loi (CCH : L.365-6)

## **Précisions apportées par le flash DGALN du 02-2010 : Agréments relatifs à l'assistance apportée aux personnes demandant à bénéficier du DALO**

Les associations qui ne souhaitent exercer que l'activité de défense des personnes en situation d'exclusion restent soumises à l'agrément spécifique prévu par la loi du 5 mars 2007. Les agréments déjà accordés restent valables sans autre limitation de durée que celle qu'ils fixent. L'agrément spécifique pour l'assistance aux requérants DALO peut être accordé à tout moment, le régime prévu par la loi du 5 mars étant inchangé pour ces associations. Le même régime est applicable à l'assistance aux requérants qui exercent le recours prévu par l'article L.441-2-3-1 devant les tribunaux administratifs (L.441-2-3 II).

Les organismes (associations, fondations, GIP, UES...), autres que les associations de défense des personnes en situation d'exclusion et les services sociaux, qui souhaitent exercer l'activité d'assistance des requérants devront demander l'agrément ingénierie sociale, technique ou financière prévu à l'article L.365-3 du CCH (L.441-2-3 II).

Une circulaire précisera prochainement l'ensemble du contenu de cette réforme et les modalités d'instruction des demandes d'agréments que les services déconcentrés de l'État auront à examiner.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***