

RECUEIL DES TEXTES REGLEMENTAIRES ET CIRCULAIRES RELATIFS AUX RESIDENCES HOTELIERES A VOCATION SOCIALE

1. Définition législative des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

Article L. 631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation

(inséré par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 73 VIII, Journal Officiel du 16 juillet 2006)

La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.

2 Décret relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale

Décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale et modifiant le code de la construction et de l'habitation

NOR: SOCU0752960D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-1, L. 451-1, L. 631-11, R. 111-3 et suivants, R. 111-18-1 et suivants et R. 451-7 ;

Vu le code général des impôts, notamment les articles 199 decies I et 261 D ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 ;

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

Décète :

Article 1

Le chapitre unique du titre III du livre VI de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est complété par une section III, ainsi rédigée :

« Section III

« Résidences hôtelières à vocation sociale

« Sous-section I

« Agrément

« Art. *R. 631-9. - L'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence, sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération.

« La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

« 1° Existence, non satisfaite par l'offre locale de logements ou de structures d'hébergement, de besoins en logements des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

« 2° Présentation par le demandeur d'un plan prévisionnel de financement de la construction ou de l'acquisition de la résidence ou, le cas échéant, des travaux nécessaires à la transformation d'un immeuble existant en résidence. Cette dernière condition n'est pas applicable lorsque le demandeur est propriétaire d'un immeuble existant satisfaisant à l'ensemble des normes mentionnées à l'article R. 631-21, ce qu'il lui appartient alors de justifier dans les conditions prévues à l'article R. 631-10.

« Art. *R. 631-10. - En vue de la délivrance de l'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale, le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou le maître d'ouvrage de l'opération transmet au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence un dossier dont la composition est arrêtée par le ministre chargé du logement.

« Les demandes de dérogations mentionnées à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 631-21 sont, le cas échéant, jointes à la demande d'agrément de la résidence.

« Le propriétaire de l'immeuble s'engage à produire, soit au moment de la demande d'agrément lorsque des travaux de mise aux normes ne sont pas nécessaires, soit, au plus tard, avant la mise en location de la résidence dans les autres cas, un certificat de conformité aux règles, normes techniques et préconisations mentionnées respectivement aux articles R. 631-20 et R. 631-21. Le certificat de conformité est établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant du propriétaire et couvert par une assurance pour cette activité. Lorsque des travaux ont été nécessaires pour l'application du d de l'article R. 631-21, le respect des performances techniques est attesté par la production d'un état descriptif du logement selon les modalités prévues au 2° de l'article 2 quindecies C de l'annexe III au code général des impôts.

« Art. *R. 631-11. - Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale statue sur l'agrément de la résidence dans les trois mois suivant la réception du dossier prévu à l'article R. 631-10. La demande d'agrément est tacitement rejetée si aucune décision n'est notifiée au demandeur avant l'expiration de ce délai.

« Les dérogations accordées par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence au titre de l'avant-dernier alinéa de l'article R. 631-21 sont annexées à l'agrément de la résidence.

« Art. *R. 631-12. - L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération.

« La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

« 1° Présentation par la personne physique ou morale susceptible d'assurer l'exploitation de la résidence, dans les conditions définies dans le dossier mentionné à l'article R. 631-14, de références professionnelles en matière de gestion d'hôtels, de structures para-hôtelières ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, ou de garanties qu'elle pourra disposer de personnels disposant de ces références ;

« 2° Présentation par la personne physique ou morale concernée de conditions prévisionnelles d'exploitation de la résidence compatibles avec les contraintes pesant sur cette exploitation, compte tenu notamment des dispositions des articles R. 631-22 et R. 631-23.

« Ne peuvent être agréées les personnes physiques tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4, et les personnes morales comptant parmi leurs dirigeants ou administrateurs au moins une personne physique tombant sous le coup de ces interdictions.

« L'agrément de l'exploitant de la résidence est délivré pour une durée de neuf ans à compter du jour où la résidence est mise en location. Cet agrément est renouvelé tacitement par période de neuf ans sous réserve des dispositions des I et III de l'article R. 631-13.

« Art. *R. 631-13. - I. - Le propriétaire d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide de changer l'exploitant de la résidence informe de sa décision le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence et transmet à ce dernier, au plus tard six mois avant la date de prise d'effet du changement d'exploitant, un dossier conforme à celui prévu à l'article R. 631-14 à l'effet d'obtenir l'agrément du nouvel exploitant.

« II. - Le propriétaire d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide de ne plus soumettre l'immeuble au statut de résidence hôtelière à vocation sociale informe de sa décision le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence au plus tard six mois avant la date d'effet du changement de statut.

« III. - L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale qui décide d'abandonner l'exploitation de celle-ci informe de sa décision, au plus tard six mois avant sa date d'effet, le propriétaire de la résidence et le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence. Sauf s'il décide de mettre en oeuvre les dispositions prévues au II du présent article, le propriétaire propose au représentant de l'Etat l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14.

« Art. *R. 631-14. - En vue de la délivrance de l'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale, le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou le maître d'ouvrage de l'opération transmet au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence un dossier dont la composition est arrêtée par le ministre chargé du logement.

« Art. *R. 631-15. - Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale statue sur l'agrément de l'exploitant de la résidence dans les trois mois suivant la réception du dossier mentionné à l'article R. 631-14. La demande d'agrément est tacitement rejetée si aucune décision n'est notifiée au demandeur avant l'expiration de ce délai.

« Le cahier des charges prévu à l'article R. 631-18 est annexé à l'agrément de l'exploitant de la résidence et au contrat de louage ou mandat mentionné à l'article R. 631-16.

« Art. *R. 631-16. - L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale n'est délivré que si le contrat de louage ou mandat conclu entre le propriétaire et cet exploitant contient une clause qui en prévoit la résiliation par le propriétaire :

- lorsque l'exploitant ne respecte pas une des clauses du cahier des charges visé à l'article R. 631-18 ;

- lorsque l'exploitant ne rectifie pas dans le délai imparti les irrégularités ou carences constatées à l'occasion d'un contrôle de l'administration mené dans les conditions prévues par l'article L. 451-1.

« Art. *R. 631-17. - Lorsque le contrat de louage ou mandat est résilié dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 631-16, le propriétaire de la résidence hôtelière à vocation sociale en informe dans les quarante-huit heures le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence. Le représentant de l'Etat retire sans délai l'agrément de l'exploitant de la résidence et notifie ce retrait au propriétaire de la résidence et à l'exploitant.

« Le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R. 631-22 à R. 631-26 ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci, et propose, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément mentionnée à l'alinéa ci-dessus, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14.

« Art. *R. 631-18. - Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation de chaque résidence hôtelière à vocation sociale sont définies dans un cahier des charges arrêté par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence.

Ce cahier précise également :

- les conditions de mise en oeuvre des réservations de logements en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du prix de nuitée maximal tel qu'il est défini par les dispositions de l'article R. 631-22.

« Art. *R. 631-19. - Lorsqu'une résidence hôtelière à vocation sociale est placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété prévoit expressément :

- que l'exploitation de l'ensemble de la résidence est assurée par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ;
- que les décisions prévues aux I et II de l'article R. 631-13 et les dispositions mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 631-17 sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires selon les règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 précitée.

« Pour l'application du premier alinéa de l'article R. 631-17, le règlement de copropriété prévoit en outre que le syndic informe, dans les quarante-huit heures, le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence de la résiliation des contrats de louage ou mandat.

« Sous-section II
« Normes techniques

« Art. *R. 631-20. - L'agrément comme résidence hôtelière à vocation sociale d'un immeuble nouveau est délivré en application des dispositions de l'article R. 631-9 sous réserve que :

- « a) Le bâtiment satisfasse aux règles définies aux articles R. 111-5, R. 111-11 à R. 111-14, R. 111-16, R. 111-18, R. 111-18-1, R. 111-18-3 et R. 111-20 ;
- « b) Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts ;

« c) Chaque logement de la résidence soit d'une superficie minimale de 14 m², dispose d'un coin cuisine équipé et satisfasse aux règles définies aux articles R. 111-3 à R. 111-6, R. 111-8 à R. 111-10, R. 111-15 et R. 111-16, ainsi qu'aux articles R. 111-18-2 et R. 111-18-3.

« Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R. 631-9.

« Art. *R. 631-21. - L'agrément comme résidence hôtelière à vocation sociale d'un immeuble rénové ou réhabilité est délivré en application des dispositions de l'article R. 631-9 sous réserve que :

« a) Le bâtiment satisfasse aux règles définies aux articles R. 111-18-8 à R. 111-18-11 ;
« b) Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4^o de l'article 261 D du code général des impôts ;

« c) Chaque logement de la résidence réponde aux caractéristiques du logement décent définies par les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

« d) Chaque logement soit d'une superficie minimale de 14 m², dispose d'un coin cuisine équipé et satisfasse aux performances techniques fixées par l'arrêté des ministres chargés du budget et du logement visé au II de l'article 2 quinquies B de l'annexe III au code général des impôts.

« Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence peut, sur demande motivée du propriétaire de l'immeuble ou du maître d'ouvrage de l'opération et, après avis de la Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, autoriser une dérogation sur le bâtiment ou tout ou partie des logements de la résidence à certaines des règles, normes et performances techniques mentionnées respectivement aux a et d ci-dessus.

« Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R. 631-9.

« Sous-section III
« Logement des personnes mentionnées au II
de l'article L. 301-1

« Art. *R. 631-22. - Le prix de nuitée maximal applicable à chacun des logements que l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 est fixé dans l'agrément de la résidence prévu à l'article R. 631-9.

« Ce prix de nuitée maximal ne peut être supérieur à 20 euros. Ce montant est révisé annuellement, au 1er janvier, par référence à l'indice de référence des loyers défini par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers prévu par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005. L'agrément mentionné dans le premier alinéa du présent article prévoit la dégressivité de ce prix de nuitée maximal en cas de location à la semaine ou au mois par une même personne d'un logement réservé.

« Art. *R. 631-23. - Le pourcentage des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 est fixé dans le cahier des charges prévu à l'article R. 631-18.

« Ce pourcentage ne peut être inférieur à 30 % du total des logements de la résidence, ce pourcentage étant apprécié sur l'année civile dans les conditions définies par le cahier des charges mentionné à l'article R. 631-18. Au regard notamment de la part prise par l'Etat dans le financement de la résidence, ce pourcentage peut être supérieur ; dans ce cas, il est fixé par un accord conclu entre le représentant de l'Etat dans le département où est implantée la résidence, le propriétaire de cette dernière et l'exploitant et est mentionné au cahier des charges de la résidence.

« Art. *R. 631-24. - Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale adresse à l'exploitant de la résidence la liste des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales habilités à désigner des personnes au titre de la mise en oeuvre du contingent de réservations défini à l'article R. 631-23.

« Sous-section IV « Dispositions diverses

« Art. *R. 631-25. - Des droits de réservation sur une partie des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale peuvent être obtenus en contrepartie :

« - des aides ou financements directs ou indirects que les établissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que toute personne morale de droit privé ont apporté aux travaux de création de la résidence ou apportent à son fonctionnement ;

« - de l'investissement dans la résidence de fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions et limites fixées par l'article R. 313-17.

« Le nombre, la durée et les modalités de mise en oeuvre de ces droits de réservation et de la tarification applicable aux logements concernés sont définis dans une convention conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération et la personne contribuant au financement de la construction, l'acquisition, la reconstruction, l'aménagement ou l'amélioration de la résidence, ou entre l'exploitant de la résidence et la personne contribuant au financement du fonctionnement de celle-ci. Lorsque les financements apportés concernent à la fois l'investissement dans la résidence et le fonctionnement de celle-ci, la convention est conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération, l'exploitant de la résidence et la personne apportant les financements.

« Les conventions mentionnées à l'alinéa précédent sont transmises au représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence.

« Art. *R. 631-26. - En sus du contingent de réservations mentionné à l'article R. 631-23, l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas de caractère industriel et commercial peuvent réserver dans une résidence hôtelière à vocation sociale des logements destinés à être loués à leurs agents en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts ou de subventions.

« Le nombre, la durée et les modalités de mise en oeuvre des droits de réservation obtenus ainsi que la tarification applicable aux logements réservés sont définis dans une convention établie suivant les modalités mentionnées à l'article R. 631-25. La convention est signée, au nom de l'Etat, par les ministres qui peuvent déléguer ce pouvoir au représentant de l'Etat dans le département et, au nom des établissements publics, par les autorités habilitées en vertu de leurs statuts.

« Art. *R. 631-27. - Il est créé une Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, dont la composition et les règles de fonctionnement sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'intérieur, du logement, de l'économie et du budget.

« Cette commission rend les avis prévus à l'article R. 631-21. Elle réalise une évaluation annuelle du fonctionnement des résidences hôtelières à vocation sociale.

« Son secrétariat est assuré par l'agence nationale mentionnée à l'article L. 313-7. »

Article 2

I. - Le b de l'article R. 313-14 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

II. - L'article R. 313-17 du code précité est modifié comme suit :

- le d du 1^o du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« de construction ou d'acquisition, suivie le cas échéant de travaux, de structures d'hébergement destinées en tout ou partie à des salariés ou des stagiaires rencontrant des difficultés particulières pour se loger, ou tenus, pour des raisons professionnelles ou de formation, de se loger hors de leur résidence principale. » ;

- le II est complété par l'alinéa suivant :

« La participation des employeurs peut être investie dans le financement de l'acquisition et de la construction des résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11, ainsi que dans le financement des travaux visant à la transformation en résidence d'un immeuble existant. »

Article 3

L'article R. 451-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les trois alinéas suivants :

« Lorsque la mise en demeure concerne l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11, le préfet du département d'implantation de la résidence en transmet une copie au propriétaire de la résidence. Le préfet informe le propriétaire des suites données par l'exploitant à la mise en demeure. Si l'exploitant ne rectifie pas, dans le délai déterminé par l'administration, les défaillances et carences constatées à l'occasion du contrôle, la clause de résiliation du contrat de louage ou mandat conclu entre le propriétaire et l'exploitant peut être mise en oeuvre en application de l'article R. 631-16 ; dans

ce cas, le préfet retire l'agrément de l'exploitant. Le retrait de cet agrément est également prononcé par le préfet si le propriétaire s'abstient de mettre en oeuvre cette clause de résiliation. Dans ce dernier cas, le propriétaire concerné doit être mis en mesure de présenter ses observations préalablement au retrait d'agrément.

« Lorsque le propriétaire et l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale sont la même personne morale et que cette personne morale ne rectifie pas, dans le délai déterminé par l'administration, les défaillances et carences constatées à l'occasion du contrôle, le préfet, après avoir reçu les observations de la personne morale concernée, retire l'agrément qu'il a donné à l'exploitant de la résidence en application de l'article R. 631-14.

« Le propriétaire de la résidence prend les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des articles R. 631-22 à R. 631-26 ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci, et propose, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément mentionné dans les deux alinéas ci-dessus, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-14. »

Article 4

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

3 Arrêté relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants

Arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants

NOR: MLVU0758290A

La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales et la ministre du logement et de la ville,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 631-9 à R. 631-27,

Arrêtent :

Article 1

Le dossier mentionné à l'article R. 631-10 comprend les documents suivants :

a) Un plan de situation de l'opération ;

b) La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ; dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat une lettre établie par le service des domaines attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande d'agrément a été retenu ;

c) Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :

- l'identification de l'opération ;

- l'organisation et les caractéristiques des différents bâtiments et espaces extérieurs constituant la résidence ;

- en cas de transformation d'un bâtiment existant : un état descriptif du bâtiment avant la réalisation des travaux éventuellement nécessaires ;

- les caractéristiques techniques de la résidence hôtelière à vocation sociale, après réalisation éventuelle de travaux, au regard notamment des normes définies aux articles R. 631-20 et R. 631-21 du code de la construction et de l'habitation ;

- les mesures envisagées en matière de sécurité incendie au niveau de l'organisation du bâti, de son équipement et de ses caractéristiques techniques ;

- le nombre et les types de logements ;

- les surfaces des différents logements et parties communes ;

- les caractéristiques des locaux communs destinés à permettre la délivrance des prestations mentionnées à l'article 261 D (4° b) du code général des impôts ;

d) L'échéancier prévisionnel de réalisation de l'opération ;

e) En cas de demande de dérogation aux normes mentionnées au a de l'article R. 631-21, les justificatifs mentionnés à l'article R. 111-18-10 ;

f) En cas de demande de dérogation aux normes mentionnées au d de l'article R. 631-21, une note technique détaillée permettant de justifier cette demande au regard notamment de la configuration du bâti, du règlement d'urbanisme applicable au projet, des contraintes éventuelles liées à la préservation architecturale du bâtiment, et des conditions d'équilibre économique de l'opération ;

g) En cas de transformation en résidence d'un bâtiment existant répondant aux normes mentionnées à l'article R. 631-21, un certificat de conformité à ces règles, normes techniques et préconisations mentionnées à l'article R. 631-21 établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant du propriétaire et couvert par une assurance pour cette activité ;

h) Le coût prévisionnel hors taxe, décomposé en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition amélioration, en coût des travaux hors voiries et réseaux divers et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;

i) Le plan de financement prévisionnel de l'opération ;

j) L'équilibre financier prévisionnel de l'opération pour le propriétaire de la résidence, tenant compte des contraintes pesant sur l'exploitation de celle-ci au regard notamment des dispositions des articles R. 631-22 à R. 631-26 et des modalités de financement de la résidence.

Article 2

Le dossier mentionné à l'article R. 631-14 comprend les documents suivants :

a) Lorsque l'exploitant susceptible d'assurer la gestion de la résidence est une personne morale :

- une note de l'exploitant précisant ses références professionnelles en matière de gestion d'hôtels ou de structures para-hôtelières, ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

- à défaut des références professionnelles mentionnées ci-dessus, une note présentant les garanties professionnelles ou financières attestant de sa capacité à assurer la gestion de la résidence, au regard notamment de la compétence des personnels dont le recrutement est envisagé ;

- les comptes financiers des trois derniers exercices et le budget de l'année en cours de la structure ;

- les statuts de la personne morale ;

- la liste des membres du conseil d'administration ou, le cas échéant, du directoire et du conseil de surveillance ;

b) Lorsque l'exploitant susceptible d'assurer la gestion de la résidence est une personne physique :

- une note de l'exploitant précisant ses références professionnelles en matière de gestion d'hôtels ou de structures para-hôtelières, ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

- une attestation sur l'honneur signée par l'exploitant spécifiant que ce dernier, s'il est une personne physique, n'est frappé par aucune des interdictions mentionnées aux articles L. 241-3 et L. 241-4 du code de la construction et de l'habitation ;

c) Le projet de contrat de louage ou mandat liant le propriétaire à l'exploitant - lorsque ces deux personnes sont distinctes - comprenant la clause résolutoire mentionnée à l'article R. 631-16 et précisant les modalités de répartition des charge d'entretien et des travaux entre le propriétaire et l'exploitant ;

d) Une fiche présentant les conditions d'exploitation de la résidence, notamment :

- la nature et la qualité des prestations hôtelières proposées par l'exploitant ainsi que leur organisation ;

- l'organisation du fonctionnement de la résidence en termes de présence et d'accueil ;

- l'organisation du fonctionnement de la résidence en matière de sécurité incendie au regard notamment des conditions prévisionnelles d'occupation de la résidence ;

- la répartition prévisionnelle des différents contingents de réservation mentionnés aux articles R. 631-23, R. 631-25 et R. 631-26 compte tenu des modalités de financement de la résidence présentées dans le dossier d'agrément de la résidence ainsi que des aides éventuellement attendues au niveau de l'exploitation de la structure ;

- une note précisant les conditions de mise en oeuvre du contingent de réservations destiné au logement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation envisagées par l'exploitant ;

- la stratégie de commercialisation envisagée pour les logements ne faisant pas l'objet de conventions de réservation ;

e) L'équilibre financier prévisionnel d'exploitation de la résidence mettant notamment en évidence les postes de recettes et de dépenses suivants :

- le loyer du contrat de louage ou mandat lorsque celui-ci existe ;
- les recettes attendues au titre des différents contingents de réservation mentionnés aux articles R. 631-23, R. 631-25 et R. 631-26 au regard notamment des taux d'occupation prévisionnels et des tarifs pratiqués conformément aux conventions de réservation envisagées ou signées ;
- le tarif envisagé pour les logements ne faisant pas l'objet de conventions de réservation et le taux d'occupation prévisionnel pour ces logements ;
- les coûts d'exploitation de la résidence détaillés par poste de dépenses.

Article 3

Le directeur de la défense et de la sécurité civiles, haut fonctionnaire de défense, et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 11 juillet 2007.

4 Arrêté relatif à la commission nationale des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale

Arrêté du 19 décembre 2007 relatif à la Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale

NOR: MLVU0767921A

La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, la ministre du logement et de la ville et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 631-9 à R. 631-27,

Arrêtent :

Article 1

Composition de la commission.

La Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale mentionnée à l'article R. 631-27 du code de la construction et de l'habitation est composée de :

- deux représentants du ministre chargé du logement, dont un, président ;
- un représentant du ministre chargé des affaires sociales ;
- un représentant du ministre chargé de l'économie ;
- un représentant du ministre chargé de l'intérieur,

nommés respectivement par chacun des ministres intéressés.

Article 2

Fonctionnement de la commission.

I. - La commission émet les avis prévus à l'article R. 631-21 dans les quarante-cinq jours calendaires suivant la réception par son secrétariat de la demande d'avis transmise par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation du projet de résidence hôtelière à vocation sociale. Lorsque la commission n'a pas émis son avis dans ce délai, le préfet peut prendre la décision.

II. - La commission se réunit sur convocation de son président qui fixe l'ordre du jour. Sauf urgence, les membres de la commission reçoivent cinq jours francs au moins avant la date de la réunion, par écrit ou par courrier électronique, une convocation comportant l'ordre du jour et les documents nécessaires à l'examen des affaires qui y sont inscrites.

Chaque membre est titulaire d'une voix. Un membre peut donner mandat à un autre membre de le représenter, lequel ne peut détenir plus d'un mandat. Le quorum est atteint lorsque au moins trois membres composant la commission sont présents ou représentés. La commission se prononce à la majorité des voix des membres présents ou représentés, le président ayant voix prépondérante en cas de partage égal des voix.

Pour émettre les avis requis à l'article R. 631-21 du code précité, la commission peut entendre, sans que ceux-ci participent à ses débats, les parties intéressées par le dossier ainsi que tout expert utile à son instruction.

En cas d'urgence, le président de la commission peut prendre l'initiative de consulter individuellement les membres par écrit ou par courrier électronique.

III. - Le secrétariat de la commission :

- accuse réception, par écrit ou par courrier électronique, du dossier de demande d'avis susvisé et met le dossier en l'état d'être soumis à l'avis de la commission ;
- tient le registre de présence qui est émarginé en début de séance par chacun des membres présents, le pouvoir étant annexé à la feuille de présence ;
- établit le procès-verbal de la réunion de la commission qui contient en annexe les avis adoptés ;
- transmet au représentant de l'Etat concerné l'avis rendu pour qu'il prenne sa décision.

Il rédige le projet de rapport annuel mentionné à l'article 3 du présent arrêté qui est soumis, avant sa transmission, à la validation de la commission.

Article 3

Evaluation annuelle.

La commission élabore un rapport annuel, dans lequel elle dresse le bilan de son activité, procède à une évaluation du fonctionnement des résidences hôtelières à vocation sociale et, le cas échéant, formule toutes propositions utiles visant à améliorer ce dispositif, notamment à remédier aux difficultés éventuellement constatées.

Pour établir ce rapport, la commission nationale est informée des conclusions des contrôles menés sur les résidences hôtelières à vocation sociale, notamment en application de l'article R. 451-7 du code précité. Elle reçoit une copie de chaque agrément délivré en application des articles R. 631-9 et R. 631-12, ainsi que de chaque retrait d'agrément prononcé en application des articles R. 451-7 et R. 631-13 du même code.

Un exemplaire du rapport définitif est transmis à chacun des ministres représentés au sein de la commission.

Article 4

Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le directeur général des affaires sociales, le directeur de la défense et de la sécurité civiles, le directeur général du Trésor et de la politique économique et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 19 décembre 2007.

5 Performances techniques applicables aux logements des résidences hôtelières à vocation sociale issues de la transformation de bâtiments existants

Arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodecimes, 2 duodecimes A, 2 terdecimes A, 2 quindecimes B et 2 quindecimes C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités

NOR: BUDF0320070A

Article 4

Les performances techniques visées au II de l'article 2 quindecimes B de l'annexe III au code général des impôts sont les suivantes :

1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation ;
2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble ;
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante ;
4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes :
 - a) Présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ;
 - b) Protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ;
 - c) Liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ;
 - d) Dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ;
 - e) Elimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ;
 - f) Conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ;
 - g) En cas de rénovation de l'installation électrique, les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles ;

5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manœuvrable ; qualité de la combustion ;
6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées) ;
7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide ;
8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales ;
9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents) ;
10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble ;
11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique (U_w) inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement. Si le respect de cette exigence impose le remplacement de ces éléments, la valeur U_w doit alors être inférieure à $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$. Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation de remplacement si l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France, requis pour l'autorisation des travaux, permet une amélioration des éléments existants permettant d'atteindre une valeur inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$;
12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique présence :
 - a) D'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence Rt2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;
 - b) Ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;
 - c) Ou un chauffage par un système thermodynamique.

6. Compétences des organismes de logement social

6.1 Extrait de l'article L. 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (modifié par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 55 Journal Officiel du 16 juillet 2006)

Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial.

Ils ont pour objet : [...]

- de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;

6.2 Extrait de l'article L. 422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (modifié par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 55 Journal Officiel du 16 juillet 2006)

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. [...].

Elles ont également pour objet : [...]

- de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11.

7. Taxe Locale d'Equipement : article 25 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Le troisième alinéa et le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« A compter du 1^{er} janvier 2007, cette valeur est la suivante :

CATÉGORIES	PLANCHER hors oeuvre nette (en euros)
[...] 4o Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi no 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5o de l'article L. 351-2 du même code ; résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du même code. [...]	234

8. Dispositif d'incitation fiscale : article 71 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006

Article 71

I. - Après l'article 199 decies H du code général des impôts, il est inséré un article 199 decies I ainsi rédigé :

« Art. 199 decies I.

I. - Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2010, un logement faisant partie d'une résidence hôtelière à vocation sociale définie à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation et qui le destinent à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Cette réduction d'impôt s'applique :

1° A l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ;

2° A l'acquisition de logements à rénover, dans les conditions prévues à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient de ces logements dans la limite de 50 000 EUR pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 100 000 EUR pour un couple marié ou les partenaires liés par un pacte civil de solidarité, soumis à une imposition commune. Son taux est égal à 25 %.

III. - Il ne peut être opéré qu'une seule réduction d'impôt à la fois et elle est répartie sur six années au maximum. Elle est accordée au titre :

1° De l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements mentionnés au 1° du I ;

2° De l'année de réception des travaux pour les logements mentionnés au 2° du I.

IV. - La réduction est imputée sur l'impôt dû au titre de l'année mentionnée au III à raison du sixième des limites de 12 500 EUR ou 25 000 EUR puis, le cas échéant, pour le solde les cinq années suivantes dans les mêmes conditions.

V. - Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale. Cette location doit prendre effet dans les six mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure. En cas de non-respect de l'engagement ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession.

Le 5 du I de l'article 197 est applicable.

VI. - La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

VII. - Pour un même contribuable, les dispositions du présent article sont exclusives de l'application de celles des articles 199 decies E à 199 decies G. »

II. - Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Il précise notamment les performances techniques des logements mentionnées au 2° du I de l'article 199 decies I du code général des impôts.

9 Décret fiscal relatif au dispositif d'incitation fiscale mis en place par l'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006

Décret n° 2007-1633 du 19 novembre 2007 pris pour l'application de l'article 199 *decies* I du code général des impôts relatif à la réduction d'impôt sur le revenu pour investissement locatif dans une résidence hôtelière à vocation sociale et modifiant l'annexe III à ce code

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique,

Vu le code général des impôts, notamment son article 199 *decies* I et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 262-2, *R. 631-9 et *R. 631-12 ;

Vu le II de l'article 71 de la loi no 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006,

Décète :

Art. 1er. – Au livre Ier, première partie, titre Ier, chapitre Ier, section III de l'annexe III au code général des impôts, il est inséré un article 46 AGL ainsi rédigé :

« *Art. 46 AGL.* – I. – Pour l'application de l'article 199 *decies* I du code général des impôts, les contribuables joignent à leur déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéficiaire de la réduction d'impôt est demandé une note annexe, établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

a) L'identité et l'adresse du contribuable ;

b) L'adresse du logement concerné ;

c) Le prix d'acquisition du logement ;

d) La date, selon le cas :

– d'achèvement du logement neuf ou de son acquisition si elle est postérieure ;

– de réception des travaux du logement rénové dans les conditions prévues à l'article L. 262-2 du code de la construction et de l'habitation ;

e) L'engagement de louer le logement nu, pendant une durée d'au moins neuf ans, à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ;

f) Le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

g) Le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-12 du code de la construction et de

l'habitation ;

h) La date de conclusion du bail avec l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ainsi que la date d'effet de la location.

II. – En cas de changement d'exploitant de la résidence au cours de la période couverte par l'engagement mentionné au e du I, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une note annexe établie conformément à un modèle fixé par l'administration, qui comporte les éléments suivants :

1o La date de conclusion du bail avec le nouvel exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale ainsi que la date d'effet de la location ;

2o Le numéro, la date et le lieu de signature de l'arrêté portant agrément délivré au nouvel exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-12 précité.

III. – Les contribuables qui bénéficient de la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 *decies* I précité conservent, pour justifier de son bien-fondé et jusqu'à l'expiration du délai au cours duquel l'administration est susceptible d'exercer son droit de reprise :

1o La copie de l'arrêté portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-9 précité ;

2o La copie de l'arrêté portant agrément délivré à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale, tel que prévu à l'article *R. 631-12 précité ;

3o Le bail conclu avec l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale mentionnant la date d'effet de la location.

IV. – Pour l'application du VI de l'article 199 *decies* I précité, le conjoint survivant joint à la déclaration des revenus qu'il souscrit au titre de l'année du décès pour la période postérieure à cet événement une note établie conformément à un modèle fixé par l'administration qui comporte l'engagement de louer le logement nu à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale pour la fraction de la période de neuf ans couverte par l'engagement de location initial et restant à courir à la date du décès.

En cas de changement d'exploitant de la résidence, les dispositions du II sont applicables. »

Art. 2. – La ministre de l'économie, des finances et de l'emploi et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 19 novembre 2007.

10 Financement des opérations de résidences hôtelières à vocation sociale menées par des organismes de logement social, des SEM et des associations

Circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2007

NOR : SOC/U/07/10672/C

La présente circulaire définit les priorités qui devront guider votre action en 2007, en complément des orientations de la circulaire de programmation de 2006 qui conservent leur pleine actualité.

[...]

Annexe IV

Logement des personnes défavorisées ou rencontrant des difficultés spécifiques d'accès au logement

Sommaire :

- 1. Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),**
- 2. Le plan d'action renforcé pour le logement social et l'hébergement d'urgence des sans-abris (PARSA) et le programme de maisons-relais,**
- 3. Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS),**
- 4. Le logement des jeunes et des étudiants,**
- 5. Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées,**
- 6. La convention entre l'Etat et l'UESL relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières du 20 décembre 2006.**

[...]

3. Les résidences hôtelières à vocation sociale (art. L. 631-11 du CCH)

3-1 Publics visés et durées de séjour :

Le développement de ces structures devra permettre de constituer un secteur d'hôtellerie d'intérêt général destiné à l'accueil de publics ciblés correspondant aux besoins identifiés localement en amont du lancement de l'opération, assurant une mixité des publics accueillis et offrant des niveaux performants de qualité de service, de sécurité, et de tarification.

Sont notamment visés des publics aux revenus modestes - essentiellement des isolés et ménages sans enfants - :

- qui ont besoin pour des raisons de mobilité professionnelle, de formation, d'organisation de leur travail (astreintes, déplacements) ou encore de santé, d'accueils temporaires pour une durée de quelques jours à quelques semaines,
- ou qui rencontrent des difficultés particulières temporaires pour accéder à un logement autonome sans pour autant être confrontés à des problématiques sociales nécessitant un accompagnement social individualisé. Rentrent notamment dans cette catégorie des personnes qui pour l'essentiel, en raison de la tension du marché locatif, de la modestie de leurs ressources (sortants de CHRS notamment) ou de l'absence de contrat à durée indéterminée (jeunes salariés en début de parcours professionnel, personnes travaillant à temps partiel, apprentis, étudiants, intérimaires, saisonniers, jeunes en insertion professionnelle), ont besoin d'un accueil temporaire en attendant de trouver une solution de logement pérenne.

Les durées de séjour pourront être variables et adaptées aux différents besoins identifiés (nuitée, semaine, mois...).

3-2 Filières de production :

Afin de faciliter la production dans des délais rapides de 5 000 places, deux filières de production sont prévues :

- **une filière privée** dont le développement est favorisé par un dispositif fiscal destiné aux investisseurs particuliers calqué sur l'avantage fiscal accordé aux particuliers qui investissent dans la construction ou la rénovation de résidences de tourisme en zone de revitalisation rurale et en villes nouvelles (article 71 de la loi de finances rectificative n° 2006-1771 du 30 décembre 2006) ;
- **une filière institutionnelle** ouverte aux organismes de logement social, SEM à vocation immobilière et associations qui s'appuiera notamment sur des financements octroyés par la Caisse des Dépôts et Consignations et le 1% logement. Elle pourra également bénéficier de financements de collectivités locales.

3-3 Caractéristiques des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) :

Les RHVS sont des établissements commerciaux d'hébergement. L'opération comme le gestionnaire font l'objet d'un agrément préfectoral. Ces établissements répondront à des normes techniques définies réglementairement, et leur exploitant devra s'engager, d'une part, à réserver un pourcentage des logements, au moins égal à 30 % mais variant selon les conditions de financement de la résidence, à des personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger désignées par le Préfet ou les collectivités locales, associations et personnes morales ou physiques habilitées par le Préfet, et, d'autre part, à respecter un prix maximal de nuitée pour ces personnes (20 euros).

Le public accueilli au sein des RHVS sera composé :

- de 30 % de ménages orientés par le Préfet ou les organismes et collectivités territoriales auxquelles le Préfet aura délégué tout ou partie de ses droits de réservation,
- de ménages envoyés par les partenaires institutionnels ayant réservé des logements au sein de la résidence en contrepartie de leur participation financière à l'opération,
- de clients extérieurs ; l'ouverture d'une partie de la résidence sur des clients extérieurs garantira l'optimisation du taux d'occupation de la structure tout en répondant aux besoins de diversification de la clientèle.

La définition des RHVS a été introduite par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (art. L. 631-11 du CCH). La loi ENL a par ailleurs étendu le champ de compétences des organismes de logement social pour leur permettre d'être maîtres d'ouvrage et propriétaires de RHVS. Elle a également défini le régime applicable aux RHVS en matière de fiscalité de l'urbanisme (taxe locale d'équipement). Enfin, le principe de décote sur la cession des terrains publics a été étendu aux structures d'hébergement auxquelles sont rattachées les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale par la circulaire du 19 septembre 2006.

La mise en place du (ou des) dispositif(s) d'incitation fiscale destiné(s) à favoriser le développement de RHVS privées est prévue dans la loi de finances rectificative 2006.

Un décret d'application de l'article de la loi ENL créant les RHVS précisera notamment les normes techniques applicables aux RHVS, les modalités d'agrément, la composition et le rôle de la commission nationale des RHVS, les modalités de détermination des prix de nuitée maximaux applicables aux logements réservés aux Préfets.

Enfin, afin d'en faciliter l'identification, les résidences hôtelières à vocation sociale agréées par l'Etat pourront adopter la dénomination de « Logi Relais » et le logo associé.

3-4 Financement :

Afin de permettre d'atteindre l'équilibre d'exploitation des opérations de RHVS menées par les opérateurs institutionnels, à travers une minoration du loyer qui sera demandé à l'exploitant de ces résidences par le propriétaire, une subvention à l'investissement pourra être octroyée à titre exceptionnel pour la réalisation de ces opérations prélevée sur l'action 01 du programme 135 (construction locative et amélioration du parc).

Peuvent bénéficier de subventions pour la création de RHVS :

- les organismes de logement social,
- les SEM et leurs filiales,
- les filiales réglementées des organismes collecteurs du 1% logement,
- les collectivités locales et leurs groupements ainsi que les CCAS,
- tous les organismes (notamment ADOMA) et associations ou Unions d'Economie Sociale œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement ou l'hébergement des populations défavorisées.

Les modalités suivantes, applicables en 2007, qui constituent une adaptation de la circulaire UHC/IUH/6 n° 2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence au cas particulier des RHVS, devront être respectées :

- Application d'un taux de subvention de 50 % maximum à la dépense subventionnable définie comme le produit du prix de revient de la RHVS par la quotité de logements réservés au sein de la RHVS pour le compte du Préfet (30 % minimum).
- Le prix de revient de la RHVS sera plafonné à 80 000 euros hors taxes maximum par logement. Ce plafond pourra être porté respectivement à 120 000 euros pour des opérations réalisées en zone 1 bis et 100 000 euros en zone 1. Pour les RHVS issues de la reconversion d'hôtels existants, l'assiette de subvention de l'opération pourra intégrer le prix de rachat du fonds de commerce existant.
- Les opérations de RHVS seront soumises en général au régime de TVA applicable aux locations para-hôtelières. Ce régime de TVA permettant au propriétaire de récupérer la TVA sur l'investissement initial, l'assiette de subvention sera exprimée en montant hors taxes pour les travaux.

La convention attributive de subvention précisera :

- la durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir sous le statut de RHVS le bâtiment bénéficiant de la subvention. Cette durée ne pourra être inférieure à 15 ans. Elle sera fixée au vu de l'importance des moyens financiers engagés par l'Etat, de l'équilibre économique de l'opération et de l'ampleur des besoins en hébergement sur le secteur concerné.
- les conditions de dévolution du ou des biens en cas de cessation d'activité du propriétaire avant l'issue de la période d'engagement définie ci-dessus.
- les conditions de remboursement de la subvention octroyée en cas de non-respect des engagements prévus, notamment en terme de durée. En cas de sortie anticipée du dispositif RHVS, le montant de la subvention à rembourser pourra être calculé au *pro-rata temporis* de la durée d'engagement restant à couvrir.

Je vous rappelle que ces subventions lorsqu'elles sont octroyées par l'Etat sont régies par les dispositions du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement, modifié par le décret n° 2003-367 du 18 avril 2003.

En ce qui concerne les modalités de paiement de la subvention, en sus des éléments exigés pour le versement des différents acomptes et du solde, la convention attributive de subvention prévoira que :

- le versement du premier acompte sera conditionné à la transmission par le maître d'ouvrage de l'agrément de la résidence délivré par le Préfet,
- le solde de la subvention ne pourra être versé qu'à la mise en service de la résidence et sur la base de la transmission de l'agrément de l'exploitant de la résidence délivré par le Préfet.

En revanche, il ne sera pas nécessaire de mentionner dans la convention attributive de subvention les éléments relatifs au projet social, aux ressources des publics accueillis et au montant de leur participation, mentionnés par la circulaire n° 2000-16 du 9 mars 2000. L'ensemble des caractéristiques relatives aux publics hébergés et à leurs conditions d'accueil seront en effet analysées dans le cadre des procédures d'agrément de la résidence et de son exploitant.

3-5 RHVS et délégation des aides à la pierre

Dans les secteurs couverts par une convention de délégation des aides à la pierre, c'est au délégataire qu'il appartient de délivrer les subventions définies ci-dessus. Les agréments de la RHVS et de son exploitant relèveront toutefois toujours de la compétence du Préfet. En tant que de besoin, des avenants aux conventions en cours pourront être passés afin d'y introduire ces RHVS.

Les éléments figurant dans les paragraphes 3-1 à 3-4 de cette annexe IV de la présente circulaire seront intégrés dans le « Document annexé A relatif aux textes applicables » des conventions de délégation des aides à la pierre. Je vous demande, pour les délégations existantes dans votre département, de prévoir cette adjonction à l'occasion du prochain avenant.