

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT

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 :

Art. 1^{er}. – 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, indépendamment 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 œuvre 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 œuvre 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° 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 *quindecies* 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 1^{er} 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 œuvre 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 œuvre 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 œuvre 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. »

Art. 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. »

Art. 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 œuvre 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 œuvre 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. »

Art. 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.

Fait à Paris, le 15 mai 2007.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'emploi,
de la cohésion sociale et du logement,*
JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
THIERRY BRETON

*Le ministre délégué au budget
et à la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
JEAN-FRANÇOIS COPÉ