



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 22 février 2021

Partie réglementaire (Articles R111-1 à R863-1)

Livre VI : Dispositions permettant de faire face à des difficultés particulières de logement. (Articles R612-1 à R662-1)

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements. (Articles R631-1 à R635-5)

Chapitre I : Dispositions générales (Articles R631-1 à D631-27)

Section 3 : Résidences hôtelières à vocation sociale (Articles R631-8-1 à R631-26-1)

Article R631-8-1

Création Décret n°2017-920 du 9 mai 2017 - art. 1

Pour l'application de la présente section, les résidences hôtelières à vocation sociale accueillant les personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 631-11 sont dénommées " résidences mobilité " et celles accueillant les personnes mentionnées au troisième alinéa du même article sont dénommées : " résidences d'intérêt général "

Sous-section 1 : Agrément. (Articles R631-9 à R631-19)

Article R631-9

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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, ou de l'exploitant attestant être autorisé par eux.

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 aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 631-11 ;

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.

Article R631-10

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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, ou l'exploitant attestant être autorisé par eux, 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 ou l'exploitant attestant être autorisé par lui 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 ou de l'exploitant attestant être autorisé par lui 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 quinquies C de l'annexe III au code général des impôts.

Article R631-11

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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. L'agrément est accordé si aucune décision n'a été notifiée au demandeur à l'issue 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.

Article R631-12

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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, ou de l'exploitant attestant être autorisé par eux.

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 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 ;

3° Présentation par la personne physique ou morale susceptible d'assurer l'exploitation d'une résidence d'intérêt général de références professionnelles en matière d'accompagnement social ou de garanties qu'elle pourra disposer de personnels disposant de ces références et des modalités de mise en œuvre des actions d'accompagnement qui seront proposées aux résidents.

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.

Article R631-13

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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.

Article R631-14

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

En vue de la délivrance de l'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale, ce dernier, attestant être autorisé par le propriétaire ou le maître d'ouvrage, ou 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.

Article R631-15

**Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 2
Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4**

Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale dispose d'un délai de trois mois suivant la réception du dossier mentionné à l'article R. 631-14 pour statuer sur la demande d'agrément de l'exploitant de la résidence. La demande d'agrément est tacitement accordée 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.

NOTA :

Conformément au II de l'article 8 du décret n° 2019-873 du 21 août 2019, les présentes dispositions s'appliquent aux demandes présentées à compter du 1er janvier 2020.

Article R631-17

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Lorsque le contrat de louage ou mandat est résilié, 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.

Article R631-18

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 631-11 ;
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 631-11 ;
- 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.
- dans les résidences d'intérêt général, les conditions de mise à disposition d'une restauration sur place ou d'une ou plusieurs cuisines.

Le préfet du département d'implantation d'une résidence d'intérêt général peut, sur demande motivée de l'exploitant, autoriser une dérogation à la dégressivité prévue à l'article R. 631-22.

Article R631-19

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 2 : Normes techniques. (Articles R631-20 à R631-21)

Article R631-20

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 des résidences mobilité dispose d'un coin cuisine équipé et que chaque logement des résidences mobilité et des résidences d'intérêt général satisfasse aux règles définies par l'article 4 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, aux articles R. 111-3 à R. 111-6, R. 111-8 à R. 111-10, R. 111-15 et R. 111-16, R. 111-18-2 et R. 111-18-3, ainsi qu'à l'article R. 129-12.

Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en distinguant les locaux d'habitation des services collectifs, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R. 631-9.

Article R631-21

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 à 4

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 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, à l'exception du 1. de l'article 4 de cet arrêté.

Toutefois, dans les résidences d'intérêt général, les règles définies au 4 de l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 susvisé ne s'appliquent pas. Les équipements pour la toilette corporelle, à l'exception des lavabos alimentés en eau chaude et froide, ainsi que les cabinets d'aisance peuvent être extérieurs au logement à condition qu'ils soient situés dans le même bâtiment et facilement accessibles.

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, ou de l'exploitant attestant être autorisé par le propriétaire ou le maître d'ouvrage, 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 distinguant les locaux d'habitation des services collectifs, ces préconisations sont annexées à l'agrément de la résidence délivré en application de l'article R. 631-9.

Sous-section 3 : Logement dans les résidences mobilité et les résidences d'intérêt général. (Articles R631-22 à R631-24)

Article R631-22

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 631-11 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. Toutefois, il peut être majoré dans la limite de 20 euros lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes. 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 la ou les mêmes personnes d'un logement réservé.

Article R631-23

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 6

Le pourcentage des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale réservés aux personnes mentionnées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 631-11 est fixé dans le cahier des charges prévu à l'article R. 631-18.

Il est 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 à 30 % et 80 % du total des logements, respectivement dans les résidences mobilité et dans les résidences d'intérêt général. Dans ce cas, il est fixé par un accord conclu entre le préfet du département où est implantée la résidence, le propriétaire de cette dernière ou l'exploitant et est mentionné dans le cahier des charges de la résidence.

Article R631-24

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 4 : Dispositions diverses. (Articles R631-25 à R631-26-1)

Article R631-25

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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 ;

- des aides versées à partir des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction en application du I de l'article R. 313-19-3 et du I de l'article R. 313-20-3.

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.

Article R631-26

Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

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.

Article R631-26-1

Création Décret n°2017-920 du 9 mai 2017 - art. 1

Pour l'application des dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme et de tout cahier des charges de lotissement, une résidence hôtelière à vocation sociale relève soit de la destination habitat et de la sous-destination hébergement, soit de la destination commerce et activités de service et de la sous-destination hébergement hôtelier et touristique.

Pour l'application des dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, dans sa version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et de tout cahier des charges de lotissement, une résidence hôtelière à vocation sociale relève soit de la destination habitation soit de la destination hébergement hôtelier.

Si, dans une même zone, des règles différenciées selon les destinations ou sous-destinations sont prévues par le règlement du plan local d'urbanisme, les règles les plus favorables au pétitionnaire s'appliquent.