



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

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2007/7/11/MLVU0758290A/jo/texte>

JORF n°218 du 20 septembre 2007

Texte n° 23

Version initiale

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.

La ministre du logement et de la ville,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
A. Lecomte
La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de la défense
et de la sécurité civiles,
haut fonctionnaire de défense,
H. Masse