

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, DE L'OUTRE-MER
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
*Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat
et de la construction*

**Circulaire du 8 avril 2008 relative aux résidences
hôtelières à vocation sociale**
NOR : MLVU0803943C

Textes sources :

Article 73 de la loi portant engagement national pour le logement (art. L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation) ;

Article 71 de la loi de finances rectificative 2006 ;

Décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.

Textes abrogés : aucun.

Textes modifiés : aucun.

Mots clés : Résidence hôtelière à vocation sociale – Normes techniques – Procédures d'agrément – Mixité sociale – Logement et hébergement des publics défavorisés – Financement.

Publication : Bulletin officiel.

La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales et la ministre du logement et de la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de département, les préfets de région, de la direction départementale de l'équipement, de la direction régionale de l'équipement, de la DDASS, de la DRASS, de la DDSC, de l'agence française de l'ingénierie touristique, de l'ANPEEC, de la DGAS, de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs de la CSTB ; du centre d'études techniques de l'équipement ; du CGLLS ; des centres interrégionaux de formation professionnelle ; de la DPM ; du conseil général des ponts et chaussées ; de la mission interministérielle d'inspection du logement social ; de la DDTEFP ; du CILPI (pour information).

L'article 73 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), codifié à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, a créé les résidences hôtelières à vocation sociale. Le décret d'application n° 2007-892 du 15 mai 2007 précise les normes techniques que doivent respecter ces résidences, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que le prix de nuitée maximal applicable aux personnes rencontrant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, et, selon les conditions de financement de la résidence, le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.

Ce dispositif novateur et souple, à l'interface de l'hôtellerie et du logement locatif, a été présenté dans ses grandes lignes dans la 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. La présente circulaire l'explique dans le détail compte tenu du rôle déterminant qu'il est appelé à jouer pour la mise en œuvre des politiques d'hébergement et de logement et sa capacité à répondre à des besoins mal satisfaits par les produits existants.

Cette présentation est complétée par cinq annexes. Les trois premières sont relatives respectivement aux publics visés et à leur durée de séjour, aux caractéristiques techniques des résidences, à celles de l'exploitation de ces résidences. La quatrième décrit les procédures d'agrément et de retrait d'agrément des résidences et de leurs exploitants. La dernière annexe donne un exemple de cahier des charges à annexer à l'agrément de l'exploitant d'une résidence.

**1. Objectifs du programme de développement
des résidences hôtelières à vocation sociale**

Le développement d'une offre de résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) agréées par l'Etat doit permettre d'offrir une solution d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, alternative au recours à des hôtels meublés et autres formules d'hébergement à la fois chers et souvent de qualité médiocre.

Il s'agit ainsi de créer un secteur d'hôtellerie meublée d'intérêt général au fonctionnement souple :

Destiné en priorité à l'accueil de publics ciblés correspondant aux besoins identifiés localement en amont du lancement de l'opération.

Assurant une mixité des publics accueillis en répondant notamment à des besoins variés aujourd'hui insatisfaits (*cf.* les travailleurs pauvres recourant à des solutions d'hébergement d'urgence faute de solutions adaptées) ou satisfaits dans des conditions non décentes (hôtels dégradés, logements insalubres, campings convertis en résidence principale par défaut...) et/ou onéreuses (hôtels de tourisme privés notamment). L'annexe I apporte des informations plus précises quant à la nature

des publics susceptibles d'être accueillis dans des résidences hôtelières à vocation sociale étant souligné que chaque projet de résidence a vocation à répondre aux spécificités locales.

Permettant de compenser la disparition du parc d'hôtels meublés constatée depuis des années et de favoriser, pour une partie de la production, la réhabilitation du segment de ce parc dangereux, insalubre ou frappé de vétusté.

Offrant des niveaux performants de qualité de service, de sécurité associés à une tarification maîtrisée.

Au travers du contingent de logements réservés au préfet pour l'accueil de publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, ces résidences contribueront ainsi à la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Elles doivent permettre en outre de développer une offre d'hébergement adaptée aux besoins en logement temporaire générés par l'évolution du monde du travail et de la formation.

2. Définition des résidences hôtelières à vocation sociale

L'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation définit la résidence hôtelière à vocation sociale comme un établissement commercial d'hébergement constitué 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 et dont l'exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. note 1), 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.

Ce contingent doit permettre d'apporter une réponse d'hébergement ou de logement temporaire à des personnes éprouvant, en raison de leurs revenus ou de leurs conditions d'existence, des difficultés particulières pour se loger mais ne nécessitant pas un accueil dans des structures offrant un accompagnement permanent, notamment social ou médical, sur site. Il contribue ainsi à répondre aux besoins identifiés dans le cadre des PDALPD, des PLH et des schémas AHI (cf. note 2).

Au-delà de ce contingent légal, l'objectif des résidences hôtelières à vocation sociale est notamment de répondre aux besoins en hébergement ou en logement temporaire de publics définis en fonction des situations et des priorités locales. Dans ce but, les textes prévoient la possibilité pour l'Etat, les collecteurs du 1 % logement, les collectivités territoriales et les établissements publics d'apporter des financements à ces résidences en contrepartie de réservations.

L'ensemble des réservations, contingent préfectoral compris, pourra porter sur la majorité voire, dans certains cas exceptionnels, la totalité des logements de la résidence, l'exploitant ayant la faculté d'ajuster le taux de remplissage de la résidence par l'accueil de publics extérieurs dans les logements non réservés et, éventuellement, dans les logements réservés en fonction des conditions de mise en œuvre des réservations correspondantes (ex. : absence de candidat envoyé par le réservataire).

Les résidences hôtelières à vocation sociale constituent ainsi un dispositif d'intérêt général situé à l'interface de l'hôtellerie et du logement temporaire meublé.

3. Filières de production

Afin de faciliter le développement rapide des résidences hôtelières à vocation sociale, une filière privée et une filière institutionnelle de production ont été mises en place. L'existence de ces deux filières, fondées sur des modes de financement différents mais soumises aux mêmes normes et contraintes, constitue une des originalités de ce dispositif.

3.1. Filière privée

La filière privée repose essentiellement sur l'investissement de particuliers (personnes physiques) bénéficiant, en contrepartie de l'achat d'un logement dans une résidence hôtelière à vocation sociale, d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % du prix de revient du logement, ce prix de revient étant pris en compte dans la limite de 100 000 euros par logement pour un couple marié et 50 000 euros pour une personne célibataire. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, ces investisseurs doivent faire agréer la résidence et s'engager à la donner en location à un exploitant agréé pour une durée minimale de neuf ans.

Instauré par l'article 71 de la loi de finances rectificative pour 2006 (art. 199 *decies* I du code général des impôts) et précisé par le décret n° 2007-1633 du 19 novembre 2007 (paru au *JO* du 21 novembre), ce dispositif fiscal concerne soit l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, soit celle d'immeuble à rénover (selon l'art. 80 de la loi ENL). Ces acquisitions devraient permettre la réalisation d'opérations de rénovation ou de transformation de bâtiments existants, notamment des hôtels, nécessitant des travaux importants de réhabilitation.

Les résidences hôtelières à vocation sociale créées par la filière privée auront en général le statut de copropriétés. Elles devraient être développées par les spécialistes de la promotion et/ou de l'exploitation des dispositifs de défiscalisation immobilière, intervenant actuellement en particulier dans le domaine des résidences services et résidences pour étudiants.

Une partie des résidences hôtelières à vocation sociale privées pourra également résulter de la rénovation d'anciens bâtiments (hôtels meublés, cliniques...) par des propriétaires (personne physique ou morale) ou des exploitants qui souhaiteront s'orienter vers ce statut juridique en raison du positionnement de leur offre sur le marché local du logement et de l'hébergement, de la sécurité que présente le dispositif au plan économique par suite des possibilités de réservation

offertes aux institutions locales, et des garanties de qualité que représente le dispositif d'agrément. Dans certains cas, les travaux de mise à niveau des locaux pourront bénéficier de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en application de l'article 15-C-1 du règlement général de cette dernière et dans les conditions prévues par l'instruction n° 2007-01 du 14 septembre 2007 relative aux hôtels meublés. Le propriétaire et l'exploitant de la résidence devront alors respecter à la fois les engagements prévus par l'ANAH et par la réglementation applicable aux résidences hôtelières à vocation sociale.

3.2. Filière institutionnelle

La filière institutionnelle concerne les organismes exerçant des missions d'intérêt général dans le domaine du logement ou de l'hébergement suivants :

- organismes de logement social ;
- SEM à vocation immobilière et leurs filiales ;
- filiales réglementées du 1 % logement ;
- collectivités locales et leurs groupements ;
- organismes, associations ou unions d'économie sociale agréées par le préfet au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Afin de permettre aux organismes d'HLM de participer à ce dispositif, l'article 55 de la loi ENL a étendu leurs compétences en les autorisant à réaliser, posséder, mettre en gestion ou gérer eux-mêmes des résidences hôtelières à vocation sociale.

A l'exception de quelques acteurs spécialisés dans le métier de propriétaire-exploitant, ces organismes devraient généralement confier la gestion de la résidence à des structures adaptées à la gestion de ce produit nouveau, issues du monde soit hôtelier ou para-hôtelier, soit associatif.

La filière institutionnelle devrait faciliter notamment le traitement d'un certain nombre de situations requérant des interventions publiques (rachat d'hôtels en déclin ou dégradés, par exemple).

Cette filière offrira, en outre, des solutions adaptées à l'ensemble des besoins en logement et hébergement identifiés par les acteurs publics locaux à travers la mise en place d'un partenariat élargi à l'ensemble des différents partenaires concernés : collectivités territoriales, collecteurs du 1 % logement, établissements publics de formation, hôpitaux... La mise en place de ce partenariat, en amont de l'opération, constituera un des éléments déterminants dans le montage du projet. Elle permettra à la résidence de remplir une mission d'intérêt général s'étendant au-delà du contingent réservé au public visé au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Au plan financier, les maîtres d'ouvrage précités pourront s'appuyer :

- sur des prêts spécifiques de la Caisse des dépôts et consignations dont les caractéristiques financières (taux, durée, conditions de révision) sont semblables aux prêts PLAI. La Caisse des dépôts et consignations appréciera les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances ;
- sur les prêts des collecteurs du 1 % logement prévus, en particulier, par l'article 2.2.2. de la convention Etat-UESL du 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1 % logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières et par le II de l'article R. 313-17 du code de la construction et de l'habitation. La quotité de prêt est dans ce cas plafonnée à 50 % du prix de revient (arrêté à paraître) ;
- sur les financements que pourront octroyer les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les autres partenaires institutionnels de l'opération afin de réserver des logements au profit de publics désignés par leurs soins. Les ministères, les établissements publics administratifs de l'Etat, et les préfetures pourront également délivrer des prêts ou subventions sur les lignes de crédits affectées au logement de leurs agents en contrepartie de réservations de logements pour ces derniers ;
- au cas par cas, sur les financements octroyés par l'Etat ou les délégataires des aides à la pierre dans les conditions définies par la 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 au titre du contingent réservé au profit de publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du CCH.

La procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pourra également être utilisée pour la réalisation d'opérations de résidences hôtelières à vocation sociale pour le compte de la filière institutionnelle. Compte tenu de l'importance des besoins et de l'urgence de les satisfaire, au même titre que pour les opérations de logements pour étudiants et les structures d'accueil pour les personnes âgées et handicapées visées par la circulaire UHC/IUH2 n° 2006-13 du 1^{er} mars 2006 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2006, cette procédure pourra être autorisée même lorsque les logements de la résidence hôtelière à vocation sociale sont, par nature, majoritaires dans l'opération immobilière d'ensemble.

4. Agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants

La mise en place d'une résidence hôtelière à vocation sociale est conditionnée à l'agrément par le préfet, d'une part, de la résidence, et, d'autre part, de l'exploitant de celle-ci.

Les procédures d'agrément sont décrites en détail dans l'annexe 4 de la présente circulaire. Vous pourrez utilement

confier l'instruction des demandes d'agrément des résidences et de leurs exploitants à la direction départementale de l'équipement en lien avec la direction départementale des affaires sanitaires et sociales et le service chargé de la protection civile de la préfecture du département.

4.1. *Agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale*

L'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale repose essentiellement sur trois critères :

- l'existence au plan local de besoins en logement temporaire ou en hébergement de publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger (*cf.* la territorialisation des besoins qui devrait être opérée dans les PDALPD, les PLH, les schémas d'urgence et d'insertion, les plans d'actions en faveur du logement des jeunes...);
- la présentation par le maître d'ouvrage de l'opération d'un plan de financement prévisionnel confirmant la viabilité économique de l'opération ;
- l'engagement pris par le maître d'ouvrage de l'opération de respecter les normes techniques définies par le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 et présentées en annexe 3.

Sur ces normes techniques, j'attire votre attention sur les deux points suivants :

- pour des opérations de reconversion de bâtiments existants en résidences hôtelières à vocation sociale, l'article R. 631-21 aménage la possibilité d'accorder des dérogations sur certaines des normes et performances techniques attendues pour tout ou partie des logements ou des bâtiments composant la résidence. Ces dérogations relèvent de votre autorité mais sont soumises à un avis préalable de la commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale (*cf.* § 4.4) qui pourra éclairer votre analyse du dossier par son expertise technique, tirée notamment de l'expérience acquise sur l'ensemble des opérations de résidences hôtelières à vocation sociale. Le maître d'ouvrage devra justifier sa demande de dérogations par les difficultés ou impossibilités techniques qui seraient rencontrées pour réaliser l'opération concernée.
- si elles ne relèvent pas des établissements recevant du public au sens de l'article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation, les résidences hôtelières à vocation sociale sont susceptibles d'accueillir des publics pour des durées pouvant aller de quelques jours à plusieurs mois. Cette particularité pourra, dans certains cas, justifier la mise en place de préconisations spécifiques en matière de sécurité contre l'incendie. La définition de ces préconisations, qui seront annexées à l'agrément de la résidence, relèvera de votre compétence. Elle pourra être menée en amont de la réalisation de l'opération en liaison avec le service chargé de la protection civile au sein de la préfecture du département et en concertation avec le maître d'ouvrage de l'opération et, le cas échéant, l'exploitant pressenti pour la résidence.

4.2. *Agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale*

L'exploitation des RHVS pourra être assurée, quel que soit le statut de leur propriétaire, par tous types de gestionnaire, personne physique ou morale (chaînes hôtelières, exploitants de résidences services, associations, organismes de logement social, SEM...), sous réserve que cet exploitant bénéficie d'un agrément préfectoral.

L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est conditionné par le respect des critères suivants :

- l'exploitant doit présenter des garanties professionnelles ou financières quant à sa capacité à assurer l'exploitation de ces structures nouvelles ;
- l'exploitation prévisionnelle de la résidence doit être équilibrée malgré l'existence de contingents de réservation associés à des tarifications plafonnées. Cet équilibre repose sur une optimisation des coûts d'exploitation et du taux prévisionnel de remplissage de la résidence ainsi que sur la maîtrise du loyer versé par l'exploitant au propriétaire ;
- lorsque le propriétaire est distinct de l'exploitant, le contrat liant ces deux personnes doit comprendre obligatoirement une clause prévoyant qu'il sera résilié de plein droit en cas de manquement de l'exploitant à ses obligations réglementaires.

L'ensemble des contraintes pesant sur l'exploitation sert de matrice à l'élaboration du cahier des charges qui sera annexé à l'agrément de l'exploitant de la résidence. J'attire plus particulièrement votre attention sur le soin particulier qu'il conviendra d'apporter à la rédaction de ce cahier des charges (dont un exemple est fourni en annexe 5), véritable clé de voûte du dispositif, qui devra :

- garantir le respect par l'exploitant de la vocation sociale de la résidence ;
- garantir la qualité du service rendu aux résidents ;
- permettre d'arrêter, en concertation avec l'exploitant et le propriétaire, les modalités de mise en œuvre des réservations au profit des publics visés au II de l'article L. 301-1 du CCH.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'agrément de la résidence et de son exploitant, vous demanderez à vos services d'accorder une attention particulière à l'analyse de l'équilibre financier prévisionnel de l'opération tant pour le propriétaire que pour l'exploitant. Dans cette perspective, vous pourrez utilement procéder à une instruction conjointe de l'agrément de la résidence et de l'agrément de son exploitant afin d'apprécier l'ensemble des facteurs économiques d'équilibre de l'opération.

4.3. *Agrément des premières opérations expérimentales*

La mise au point de la réglementation afférente aux résidences hôtelières à vocation sociale s'est appuyée largement sur les enseignements tirés de la mise en place de plusieurs opérations expérimentales, initiées en général par les porteurs de

projet, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC), les administrations centrales et les partenaires financiers du dispositif, en liaison avec les services déconcentrés de l'Etat.

Ces opérations requièrent désormais la délivrance des agréments administratifs correspondants. Vous veillerez à instruire en priorité les dossiers de demande d'agrément relatifs à ces projets, en général déjà financés ou en cours de financement, et parfois lancés au plan opérationnel.

Cette instruction simplifiée tiendra compte, dans le respect des règles fixées par le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 des spécificités de ces opérations et des accords liant les différents partenaires du projet quant :

- à la finalité de celui-ci ;
- à son plan de financement ;
- à ses caractéristiques techniques ;
- à la répartition des différentes réservations ;
- aux tarifications envisagées selon les publics.

La majorité de ces opérations repose sur la reconversion de bâtiments existants. Dans certains cas, l'octroi de dérogations aux normes techniques fixées par l'article R. 631-21 est une condition nécessaire de l'agrément des résidences concernées. Pour étudier les demandes de dérogation présentées par les porteurs de projet, vous tiendrez compte du caractère expérimental de ces opérations qui ont permis de préfigurer le dispositif.

Vous accorderez également une attention bienveillante aux demandes d'agrément « résidence hôtelière à vocation sociale » qui seraient déposées par des opérateurs qui, par le passé, ont racheté et rénové des hôtels meublés dégradés qu'ils ont maintenus dans leur exploitation commerciale et qui souhaiteraient opter dorénavant pour le statut de « résidence hôtelière à vocation sociale ».

4.5. Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale

Afin d'apporter une expertise technique aux services déconcentrés de l'Etat sur ce dispositif novateur et d'en assurer le suivi, l'évaluation et la promotion au niveau national, le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 a instauré une commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale composée de représentants des ministères compétents en matière de logement, de normes techniques, d'économie et d'affaires sociales. Le secrétariat de cette commission est tenu par l'ANPEEC.

Vous pourrez utilement vous appuyer sur cette commission pour l'instruction des demandes d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et/ou de leurs exploitants.

Par ailleurs, vous devrez obligatoirement consulter la commission avant tout octroi ou rejet de dérogations relatives aux normes techniques applicables à la transformation de bâtiments existants en résidences hôtelières à vocation sociale (art. R. 631-21 du CCH).

Enfin, vous devrez transmettre à la commission nationale une copie de chaque agrément de résidence ou d'exploitant délivré ainsi qu'une copie de chaque décision de rejet de demande d'agrément ou de retrait d'agrément prise en application du décret n° 2007-892 du 15 mai 2007.

5. Mise en place d'un espace d'information sur le site Internet du ministère du logement

Un espace d'information dédié aux résidences hôtelières à vocation sociale a été créé sur le site internet du ministère du logement (www.logement.gouv.fr). Il regroupe d'ores et déjà l'ensemble des textes relatifs à ce dispositif. Il a vocation à s'enrichir dans les prochaines semaines d'une rubrique « questions-réponses » visant à préciser certains éléments de doctrine ou de réglementation. En outre, il comprendra des fiches de présentation d'opérations en cours de réalisation ou d'exploitation mettant en évidence la diversité des projets en matière de caractéristiques techniques, de public visé et d'opérateurs.

Fait à La défense, le 8 avril 2008.

Pour le ministre et par
délégation :
*le directeur, adjoint au directeur
de l'urbanisme, de l'habitat
et de la construction,*
E. Crepon

*Le directeur
général
de l'action sociale,*
J.-J. Tregoa

Le directeur de la

ANNEXE I PUBLICS VISÉS ET DURÉES DE SÉJOUR

Une résidence hôtelière à vocation sociale peut recevoir trois types de publics :

- des personnes éprouvant, selon les termes du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ;
- des personnes pour lesquelles des droits de réservation ont été obtenus en contrepartie d'une aide apportée par :
 - une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
 - l'Etat ou ses établissements publics pour les besoins en logement de leurs agents ;
 - toute personne morale de droit privé, notamment les collecteurs des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- des personnes ne relevant d'aucune des deux premières catégories.

La réglementation relative aux résidences hôtelières à vocation sociale impose qu'au moins 30 % des logements de celles-ci soient réservés au logement des personnes relevant de la première catégorie mentionnée ci-dessus (§ 1).

Au-delà de cette obligation réglementaire, l'objectif est d'encourager, en particulier pour les résidences réalisées par la filière institutionnelle, la mise en place de partenariats locaux au travers de conventions de réservation visant à répondre aux besoins de la seconde catégorie de publics (§ 2). Dans cette optique, l'ensemble des réservations négociées par les partenaires du projet pourra couvrir la majorité voire, dans certains cas exceptionnels, la totalité de la capacité théorique d'accueil de la résidence, déduction faite des logements réservés au titre du contingent préfectoral. L'absence de telles réservations ne saurait toutefois en aucun cas constituer un motif de refus d'agrément d'une résidence ou de son exploitant.

Dans tous les cas, le fonctionnement et le financement des résidences hôtelières à vocation sociale obéissent à un principe de souplesse qui veut que les précisions apportées ci-après au sujet de chacun des publics potentiels soient purement indicatives.

La souplesse du produit lui permet de s'adapter localement à des besoins extrêmement divers en terme de profil des publics visés ou de durées d'occupation. Cette souplesse prend différentes formes :

- les logements peuvent être loués à la nuitée, à la semaine ou au mois suivant la nature des besoins identifiés et des conventions de réservation passées avec les partenaires du projet ;
- les partenaires financiers et institutionnels de l'opération peuvent varier d'un site à l'autre. Un même partenaire peut ainsi chercher à répondre à des besoins distincts suivant la localisation de l'opération et le projet d'ensemble (exemple : un collecteur du 1 % logement pourra réserver des logements pour les besoins liés à la mobilité professionnelle ou à l'accueil temporaire de stagiaires ou d'apprentis) ;
- compte tenu de la gestion hôtelière des résidences, les publics accueillis ne sont pas tenus de constituer un dossier administratif particulier (pas de conditions de ressources notamment), ou d'être choisis par une commission d'attribution pour accéder aux logements correspondants ;
- pour les publics accueillis, la résidence ne constitue pas nécessairement une résidence principale, même à titre temporaire (exemple : cas des apprentis ou des stagiaires en situation de double résidence) ;
- la répartition de la prise en charge du paiement des nuitées entre le résident et le réservataire peut être adaptée au cas par cas, en fonction des objectifs des réservations et des modalités d'intervention financière du réservataire ;
- les objectifs de mixité sociale des publics accueillis peuvent être définis de manière extrêmement variée d'une résidence à l'autre.

Dans tous les cas, les modalités de mise en place des différents contingents de réservation (y compris le contingent préfectoral) et des financements qui y sont associés doivent découler d'une analyse locale des besoins en logement temporaire et en hébergement partagée par le plus grand nombre possible d'acteurs locaux concernés, ce qui pourra être utilement facilité par la formalisation d'un partenariat étroit entre ces différents acteurs et les porteurs de projet dans la phase d'élaboration du projet de résidence.

1. Les personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger

Définition du quota de logements réservés à l'accueil de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger

Au moins 30 % des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale doivent être réservés au logement de ce public, les personnes concernées étant désignées par le préfet ou les collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales que le préfet aura habilités à cet effet.

Le cahier des charges annexé à l'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale fixe le pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. Le respect de ce pourcentage sera apprécié sur l'année civile dans les conditions définies par le cahier des charges.

En règle générale, ce pourcentage sera fixé à 30 %, en particulier pour les résidences dont le montage est basé sur le recours à des investisseurs personnes physiques s'appuyant sur la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 *decies* I.

Dans certains cas toutefois, il sera possible d'arrêter un contingent de réservation supérieur à ces 30 % sous réserve que l'une des deux conditions suivantes soit remplie :

- l'exploitant propose au préfet de lui octroyer un contingent supérieur à 30 % ;
- l'opération bénéficie d'un financement sous forme de subvention de l'Etat en application de la 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 et le taux de subvention sollicité par l'opérateur excède 15 % du prix de revient de l'opération.

Dans ces trois cas de figure, conformément à l'article R. 631-23, la fixation d'un contingent supérieur à 30 % supposera au préalable la conclusion d'un accord écrit entre le représentant de l'Etat dans le département où est implantée la résidence, le propriétaire de cette dernière et l'exploitant. Cet accord sera alors mentionné au cahier des charges de la résidence.

Profil des publics

L'appréciation des difficultés particulières que rencontreraient des personnes, en raison de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement indépendant doit être réalisée localement, en fonction de la situation spécifique du logement et de l'emploi et en tenant compte des différents documents stratégiques de programmation des politiques du logement et de l'hébergement (PDALPD, schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion, PLH...).

A simple titre d'exemple, pourront relever de ce public des personnes :

- qui sortent de structures d'insertion ou d'établissements médico-sociaux tels que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) dans lesquels elles ont bénéficié d'un accompagnement social adapté qui leur a permis de s'engager dans une démarche d'insertion sociale et professionnelle ;
- qui sortent de centres d'accueil pour demandeurs d'asile après avoir obtenu le statut de réfugié ;
- jeunes engagées dans des démarches d'insertion professionnelle (titulaires de contrats aidés par exemple) et faisant l'objet d'un suivi individualisé de la part d'organismes ou associations tels que les missions locales ;
- qui, à la suite d'événements familiaux ou professionnels, voire d'une expulsion locative, se retrouvent sans solution de logement ou en rupture d'hébergement sans que leur accueil relève d'un CHRS ou d'une structure d'accueil médico-sociale ;
- qui nécessitent une solution d'hébergement provisoire à l'occasion de la mise en œuvre de polices de l'habitat municipales ou préfectorales sur des locaux insalubres ou dangereux (travaux de substitution notamment) ou à la suite de sinistres rendant leur logement temporairement impropre à l'habitation.

Les travailleurs pauvres confrontés à des difficultés d'accès au logement et contraints de recourir soit à des solutions d'hébergement indécentes ou indignes, soit au dispositif d'urgence sociale pourront également relever de ce contingent.

En revanche, il est rappelé que les publics nécessitant un accompagnement social ou médical sur site ne sont pas concernés par ce dispositif.

Ces exemples, qui ne sont pas exhaustifs, seront adaptés au plan local. Ainsi, certaines catégories de publics, pourront, faute de conventions de réservation les concernant, relever du contingent préfectoral dans une résidence hôtelière à vocation sociale déterminée alors qu'elles bénéficieraient de l'accès aux logements d'une autre résidence en application d'une convention conclue par une collectivité territoriale, un ministère ou une entreprise.

Par ailleurs, la définition des publics visés par ce contingent et les modalités de mise en œuvre de ce dernier (notamment en terme d'habilitation de tiers à désigner des publics) peuvent tenir compte de la cohérence globale du projet en matière de publics visés, notamment lorsque certaines résidences, bâties à l'initiative d'une collectivité territoriale ou d'un organisme spécialisé, visent à répondre essentiellement aux besoins de catégories de publics spécifiques (exemple : jeunes en formation professionnelle ou universitaire).

De manière générale, vous pourrez préciser le profil des publics visés au titre de ce contingent dans le cahier des charges de l'exploitant de la résidence annexé à l'agrément de ce dernier ou via des conventions particulières passées avec l'exploitant de la résidence et les structures éventuellement habilitées à désigner des publics au titre de la mise en œuvre de ce contingent.

Enfin, le gestionnaire de la résidence précisera le nombre de personnes pouvant être accueillies dans chacun des logements réservés au regard de leurs caractéristiques techniques. Vous veillerez à ce titre à éviter toute suroccupation de chacun des logements correspondants.

habilitation de collectivités territoriales ou d'organismes pour désigner des publics au titre de la mise en œuvre du contingent « préfectoral ».

Le préfet peut habiliter des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales à désigner des personnes au titre de la mise en œuvre de son contingent de réservations. La liste des personnes habilitées sera transmise à l'exploitant de la résidence. La définition des collectivités ou organismes habilités, les conditions d'habilitation des tiers et la formalisation de ces habilitations seront arrêtées localement en fonction du partenariat existant entre les acteurs et de la définition du profil des publics concernés par le contingent préfectoral. La délégation du contingent pourra prendre la forme d'une convention signée entre l'Etat et le délégataire, ainsi que par l'exploitant de la résidence lorsque la convention comportera des stipulations pouvant avoir des incidences sur les conditions d'exploitation (par exemple, dans la définition des délais de réservation des logements réservés).

Modalités de prise en charge des nuitées

En général, le paiement des nuitées de ce contingent sera pris en charge intégralement ou partiellement par les pouvoirs publics ou les structures habilités par le préfet (associations ou organismes soutenus par l'Etat sur les crédits du programme 177 ou de l'ALT dans les mêmes conditions que pour les autres dispositifs d'hébergement). Toutefois, dans une logique de responsabilisation des résidents et de trajectoire résidentielle, il conviendra de s'assurer que les personnes bénéficiant de ces logements contribuent autant que possible au financement de leur logement, à travers le versement d'une participation soit à l'hôtelier, soit à la structure prenant en charge le paiement des nuitées. Le niveau de participation demandé devra être compatible avec la capacité financière de la personne concernée. La convention conclue entre l'organisme et l'Etat, au titre de la gestion de places en RHVS pour le compte de l'Etat, devra préciser les modalités de la participation des bénéficiaires.

Dans des cas plus rares, les personnes envoyées au titre du contingent préfectoral, pourront s'acquitter intégralement du paiement de leur nuitée. Dans cette hypothèse, lorsque le logement constituera la résidence principale de la personne, cette dernière sera titulaire d'un contrat de location meublée lui permettant de bénéficier de l'allocation logement.

Tarification

Le tarif applicable aux logements réservés à l'accueil de publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger est fixé dans l'agrément de la résidence. Ce prix de nuitée maximal ne peut être supérieur à un plafond de 20 euros pour des résidences hôtelières à vocation sociale mises en service entre la date de publication du décret et le 1^{er} janvier 2008.

Le plafond du prix de nuitée maximal 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. Ainsi, pour des résidences dont la mise en service interviendrait dans le courant de l'année 2008, le prix maximal de location des logements fixé dans l'agrément de la résidence ne pourra excéder 20,22 euros (cf. note 3).

L'agrément devra préciser les modalités d'évolution du prix de nuitée maximal au cours du temps. Il vous est recommandé en règle générale de prévoir une évolution du prix de nuitée maximal semblable à celle du prix plafond de nuitée définie à l'article R. 631-22 et basée sur l'IRL.

Le tarif maximal s'entend d'un prix hors taxes. Il ne comprend pas en particulier la TVA hôtelière qui sera en général appliquée (taux de 5,5 % en vigueur), ni la taxe de séjour éventuellement applicable dans les conditions définies par les articles L. 2333-26 à L. 2333-46-1 du code général des collectivités territoriales.

Le décret du 15 mai 2007 prévoit par ailleurs une dégressivité de ce tarif en fonction de la durée d'occupation des logements. La dégressivité du tarif en cas de location d'un logement à la semaine ou au mois par une même personne devra tenir compte de la réduction des charges de l'exploitant générée par cette occupation, en matière, notamment, de nettoyage des parties privatives et de change des draps. Elle devra faire l'objet d'une concertation étroite avec l'exploitant pressenti pour la résidence et être déterminée en particulier par l'équilibre d'exploitation de la résidence.

Pour les opérations bénéficiant de financements de l'ANAH, en application de l'instruction n° 2007-01 du 14 septembre 2007 relative aux hôtels meublés, les tarifs de location au mois ne pourront dépasser les plafonds suivants fixés par l'ANAH, révisables chaque année selon l'indice de révision des loyers à partir de la date de référence du dernier trimestre 2006 : 500 euros en zone A (la zone A étant définie par l'arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 *terdecies* B et 2 *terdecies* C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones) et 400 euros dans les autres zones.

2. Les publics relevant d'une convention de réservations

Les collecteurs du 1 % logement et les entreprises, les collectivités territoriales et leurs groupements, les établissements publics (hôpitaux, universités...) pourront, en contrepartie de leur participation au financement de ces résidences (en investissement ou en fonctionnement), passer des conventions de réservation particulières avec des propriétaires et/ou des exploitants afin de réserver un quota de logements supplémentaires au profit de personnes orientées par leurs soins (ex. : stagiaires, saisonniers, jeunes salariés en mobilité, apprentis, étudiants, ...).

Des possibilités équivalentes sont ouvertes aux préfetures et ministères en vue de disposer de capacités d'accueil pour les agents de l'Etat. Dans ce cas, les financements octroyés pour ces réservations seront prélevés sur les crédits des ministères ou des sections interrégionales d'action sociale destinés au logement des fonctionnaires ou à l'hébergement des agents de l'Etat en formation.

Le nombre, la durée et les modalités de mise en œuvre des droits de réservations obtenus ainsi que la tarification applicable aux logements réservés seront définis dans une convention particulière liant le réservataire au propriétaire et/ou à l'exploitant de la résidence selon que le financement portera sur l'investissement dans la réalisation ou la rénovation de la résidence ou sur son fonctionnement.

Dans le cadre de la convention relative à l'intervention du 1 % logement en faveur des personnes ayant des difficultés particulières que l'Union d'économie sociale du logement a conclue le 20 décembre 2006 avec l'Etat, une attention particulière devra être portée au logement temporaire des salariés du secteur assujéti en situation de mobilité professionnelle : déplacement lié à une activité temporaire, saisonniers du tourisme, jeunes en recherche d'une solution

stable de logement à la suite d'une embauche ou de la reprise d'un emploi, mutation. A ce titre, les collecteurs du 1 % Logement doivent constituer des partenaires essentiels des projets de résidences hôtelières à vocation sociale, notamment dans la filière institutionnelle.

3. Logements non réservés

Les logements qui n'auront pas fait l'objet de conventions de réservation, ou pour lesquels le réservataire n'aura pas été en mesure de fournir un candidat, pourront être loués à des personnes extérieures sans condition particulière quant au profil du public accueilli. Le tarif appliqué à ce public sera fixé librement par l'hôtelier.

ANNEXE II CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES RÉSIDENCES HÔTELIÈRES À VOCATION SOCIALE

Les résidences hôtelières à vocation sociale seront agréées par le Préfet du département d'implantation de la résidence suivant la procédure et les conditions décrites dans la fiche 4.

Afin d'obtenir cet agrément, les propriétaires devront notamment s'engager à respecter les normes techniques auxquelles renvoie le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007. Cet engagement se traduira par la production avant la mise en location de la résidence d'un certificat de conformité à ces règles et normes. Ce certificat sera établi par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant du propriétaire et couvert par une assurance pour cette activité.

Il appartiendra aux services déconcentrés de l'Etat de s'assurer de la production de ce certificat à l'issue des travaux de rénovation ou de construction. Si un bâtiment existant satisfait aux normes techniques prévues pour le dispositif dans l'ancien et ne nécessite pas en conséquence la réalisation de travaux de rénovation pour répondre aux normes techniques mentionnées à l'article R. 631-21 du C.C.H., le propriétaire devra faire figurer le certificat de conformité dans le dossier de demande d'agrément.

1. Résidences neuves

1.1. Réglementation générale

En matière de construction neuve, les normes applicables aux résidences hôtelières à vocation sociale sont essentiellement calquées sur celles en vigueur pour la construction de bâtiments d'habitation (section II du chapitre 1^{er} du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation). Toutefois :

- s'agissant de locaux d'hébergement temporaire, l'article R. 111-4-1 relatif à la mise en place de boîtes aux lettres dans la résidence n'est pas applicable. En fonction des durées d'accueil prévisionnelles de tout ou partie du public et du statut des occupants (logement à usage de résidence principale notamment), l'installation de tels éléments pourra évidemment être prévue dans des résidences ;
- ces résidences étant composées essentiellement de petits logements, l'ensemble des règles de volume et de surface définies à l'article R. 111-2 ne s'imposent pas aux constructions neuves de résidences hôtelières à vocation sociale, la notion de surface habitable minimale pour un logement (14 m²) se substituant à ces règles. Bien entendu, un maître d'ouvrage pourra réaliser des logements de plus grande surface en fonction notamment du profil des publics visés.

1.2. Accessibilité

En matière d'accessibilité, les constructions neuves de résidences hôtelières à vocation sociale doivent respecter les règles applicables aux bâtiments à usage d'habitation. A ce titre, « l'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements » (R. 111-18 à R. 111-18-3).

Il convient de préciser que l'article R. 111-18-3 vous offre la possibilité d'accorder, sur demande du maître d'ouvrage, des dérogations aux normes d'accessibilité fixées par les articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2 et par l'arrêté du 1^{er} août 2006 pris pour application de ces articles, lorsque ces normes ne peuvent être respectées en raison d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, en particulier au regard de la réglementation de prévention contre les inondations.

En outre, des dérogations aux dispositions du 2 de l'article R. 111-18-2 (adaptabilité des logements détaillée dans les art. 12 à 15 de l'arrêté du 1^{er} août 2006) peuvent également être sollicitées par les maîtres d'ouvrage en raison du caractère temporaire de l'occupation des logements (deuxième alinéa de l'art. R. 111-18-3). Dans ce cas toutefois, le maître d'ouvrage doit s'engager, en contrepartie de l'octroi de ces dérogations, à réaliser dans le même programme, un pourcentage de logements offrant des caractéristiques minimales d'accessibilité dès la construction définies à l'article 16 de l'arrêté précité.

Dans tous les cas, ces dérogations sont subordonnées au respect de la procédure décrite au II de l'article R. 111-19-16 qui prévoit notamment la consultation préalable de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité (ou de la commission communale ou intercommunale d'accessibilité lorsque celle-ci existe). Cette procédure de demande de dérogation peut être menée parallèlement à la procédure d'instruction de la demande d'agrément de la résidence dont elle doit être distinguée. Ainsi, lorsque l'agrément d'une résidence sera sollicité par un maître d'ouvrage ayant engagé par

ailleurs une procédure de demande de dérogation au titre de l'article R. 111-18-3, l'agrément de la résidence pourra être délivré sous condition suspensive d'obtenir la dérogation correspondante et de la transmettre au service instructeur.

1.3. *Equipement des logements et services hôteliers*

Les résidences hôtelières à vocation sociale étant constituées, selon l'article L. 631-11 du CCH, de logements autonomes, chaque logement devra comprendre un coin cuisine équipé et être meublé par le propriétaire de la résidence – ou l'exploitant selon la nature du contrat de louage liant ces deux personnes.

Enfin, les locaux communs de la résidence devront permettre à l'exploitant de délivrer les prestations para-hôtelières décrites dans l'annexe 3.

2. **Transformation de bâtiments existants**

2.1. *Règlementation générale*

En cas de transformation d'un bâtiment existant, les logements devront, à l'issue des travaux éventuellement nécessaires à la reconversion du bâtiment en résidence hôtelière à vocation sociale, respecter les normes et performances techniques correspondant aux exigences fixées par le dispositif fiscal d'investissement dans l'ancien communément appelé « de Robien dans l'ancien », les performances techniques concernées étant récapitulées à l'article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003.

2.2. *Accessibilité*

Réglementation applicable aux RHVS issues de la transformation de bâtiments existants

Le décret relatif aux RHVS rattache ces dernières à la réglementation applicable aux bâtiments d'habitation en matière de normes techniques, ce qui comprend notamment les questions d'accessibilité.

S'agissant d'opérations visant à créer des RHVS à partir de bâtiments existants, les textes applicables sont les articles R. 111-18-8 à R. 111-18-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Pour des RHVS issues de bâtiments existants n'ayant pas un usage d'habitation (ce qui est notamment le cas des RHVS issues de la rénovation d'hôtels), deux cas de figure sont à distinguer :

Cas n° 1 : le volume des travaux de réhabilitation/rénovation est maîtrisé (ratio coût des travaux/valeur du bâtiment < 80 %) : qu'il y ait ou non restructuration des locaux, l'opération est assimilée à un changement de destination du bâtiment pour lequel il convient d'appliquer le *b*) de l'article R. 111-18-8 du CCH qui renvoie lui-même à l'application des règles relatives aux logements neufs (art. R. 111-18-1 et R. 111-18-2 déclinés par les art. 2 à 16 de l'arrêté du 1^{er} août 2006) pour l'ensemble des logements créés au sein de la RHVS. Toutefois, en l'absence de modification des parties communes, seul l'article R. 111-18-2 relatif à la réglementation sur l'accessibilité des logements neufs doit être appliqué (art. 11 à 15 de l'arrêté du 1^{er} août 2006).

Cas n° 2 : les travaux de rénovation/réhabilitation sont importants (ratio coût des travaux / valeur du bâtiment > 0 %) : l'opération est alors soumise aux règles fixées par l'article R. 111-18-9. Ces règles impliquent que :

- l'opération doit respecter les règles applicables au cas n° 1 exposé ci-dessus ;
- en outre, aux obligations visées par le *b*) de l'article R. 111-18-8, s'ajoute une obligation portant sur l'ensemble des parties communes du bâtiment, des celliers, caves et stationnements qui doivent respecter les règles du neuf (art. R. 111-18-1 applicable obligatoirement).

La valeur du bâtiment à prendre en compte pour ce calcul est obtenue en effectuant le produit de la surface hors œuvre nette par un coût de construction (1 287 euros hors taxe par mètre carré de surface hors œuvre nette pour l'année 2007) actualisé annuellement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (arrêté du 26 février 2007 relatif au coût de construction pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment mentionné à l'article R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation). Il s'agit d'un coût hors foncier et hors honoraire.

Les règles applicables au cas n° 2 décrit ci-dessus sont également valables pour des opérations de RHVS issues de travaux menés sur des bâtiments d'habitation existants lorsque le ratio coût des travaux/valeur du bâtiment défini à l'article R. 111-18-9 est supérieur à 80 %.

Lorsque ce ratio est inférieur à 80 % :

- les surfaces ou volumes nouveaux dans les parties communes ou de logements, éventuellement créés à l'occasion des travaux de rénovation, doivent respecter la réglementation, décrite ci-dessus dans le cas n° 1, de l'article R. 111-18-8) ;
- les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes.

Régimes de dérogations

L'article R. 111-18-10 définit une série de motifs propres aux caractéristiques des bâtiments existants et de leur environnement ainsi qu'aux conditions économiques de réalisation des opérations de rénovation permettant de solliciter auprès du préfet des dérogations à l'application des règles précisées ci-dessus. Ces motifs s'ajoutent à ceux prévus par la réglementation relative aux constructions neuves (R. 111-18-3) qui doit être appliquée à tout ou partie des logements et parties communes de RHVS issus d'opérations de rénovation de bâtiments existants lorsque ces opérations relèvent des

dispositions prévues au *b)* de l'article R. 111-18-8 ou à l'article R. 111-18-9.

Il s'en déduit que des dérogations aux normes d'accessibilité peuvent être sollicitées pour 4 motifs distincts et ce, quelle que soit l'importance des travaux à mener :

1. En cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment (terrain, voisinage, prévention des risques...) : article R. 111-18-3.

2. Au vu d'un rapport d'analyse « bénéfiques-inconvénients » résultant de l'application des articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2 à l'opération (motif prévu par l'art. R. 111-18-10). Ce motif de dérogation peut permettre, devant la commission qui examinera le dossier, de justifier par des arguments d'ordre économique le non-respect ou le respect partiel de certaines de ces règles.

3. En cas de motifs liés à la préservation du patrimoine architectural (immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou situé aux abords ou dans le champ de visibilité d'un monument classé ou inscrit, opération localisée dans une ZPPAUP ou un secteur sauvegardé...) : article R. 111-18-10.

4. Lorsque les bâtiments ont vocation à accueillir des publics pour des occupations temporaires ou saisonnières (art. R. 111-18-3). Dans ce dernier cas, la dérogation ne porte que sur le point 2 de l'article R. 111-18-2 ce qui signifie que l'ensemble des logements doit présenter les caractéristiques de base d'accessibilité définies à l'article 11 de l'arrêté du 1^{er} août 2006. En revanche, la dérogation peut porter sur les articles 12 à 15 du même arrêté. Cette dérogation, qui permet à 95 % des logements d'être dispensés du respect des articles 13 à 15, requiert en contrepartie que 5 % des logements situés au rez-de-chaussée ou en étage desservi par ascenseur (ou susceptibles de l'être) doivent présenter, outre les caractéristiques de base définies à l'article 11, les caractéristiques supplémentaires décrites aux articles 13, 14 et 15, ainsi que des caractéristiques « d'adaptation » décrites à l'article 16 (du type barres d'appui dans la douche, passages libres sous le lavabo et l'évier, etc.).

L'article R. 631-21 issu du décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux RHVS précise que vous pouvez accorder, sur demande du maître d'ouvrage de l'opération, et après avis de la commission nationale des RHVS, des dérogations aux normes d'accessibilité pour des RHVS issues de la transformation de bâtiments existants. Cet article ne vise pas à créer un régime de dérogation supplémentaire venant s'ajouter aux quatre motifs mentionnés ci-dessus, seuls à même de justifier l'octroi de dérogations aux normes d'accessibilité. Le principal objectif de cet article est d'intégrer à ces procédures de dérogation une phase de consultation de la commission nationale des RHVS qui bénéficie d'une vision globale sur l'ensemble du dispositif des RHVS et qui réunit l'ensemble des expertises techniques nécessaires à l'appréciation des projets de résidence.

Procédure de dérogation en matière d'accessibilité

En application des articles R. 111-18-10, R. 111-18-3 et R. 631-21, les dérogations aux normes d'accessibilité de RHVS issues de bâtiments existants sont accordées par le préfet, sur demande du maître d'ouvrage des travaux après consultation préalable de 2 commissions :

– la commission départementale de sécurité et d'accessibilité (ou la commission communale ou intercommunale d'accessibilité lorsque celle-ci existe et exerce par délégation les attributions de la commission départementale). L'absence de réponse de la commission dans un délai de un mois à compter de la transmission de la demande par le préfet vaut avis favorable de la commission. La commission départementale de sécurité et d'accessibilité est appelée à émettre un avis sur les demandes de dérogation au titre de ses compétences générales en matière d'accessibilité des bâtiments d'habitation (art. R. 111-18-3, R. 111-18-10, R. 111-19-16) ;

– la commission nationale des RHVS. L'avis de cette commission est prévu par l'article R. 631-21 qui précise que les demandes éventuelles de dérogations aux normes techniques applicables aux RHVS issues de la transformation de bâtiments existants sont accordées par le préfet après avis de la commission nationale RHVS. Pour l'élaboration de son avis, la commission prend en compte les spécificités de fonctionnement des RHVS en particulier en termes de public visé et de conditions d'équilibre économique et s'appuie sur sa connaissance de l'ensemble des RHVS agréées sur le territoire national.

En général, la demande de dérogation devra être transmise directement au préfet via le dossier de demande d'agrément de la résidence.

Lorsque les délais de consultation des différentes commissions ne seront pas compatibles avec les délais d'instruction de la demande d'agrément de la RHVS, l'agrément de la résidence pourra être délivré sous condition suspensive d'obtenir la dérogation correspondante.

2.3. Equipement des logements et services hôteliers

Les logements devront être équipés d'un coin cuisine et être meublés par le propriétaire de la résidence – ou l'exploitant selon la nature du contrat de louage liant ces deux personnes.

Enfin, les locaux communs de la résidence devront permettre à l'exploitant de délivrer les prestations para-hôtelières décrites en annexe 3.

2.4. Dérogations relatives à l'atteinte des performances techniques visées à l'article R. 631-21

Afin de tenir compte des difficultés ou impossibilités techniques qui seraient rencontrées dans le cadre d'opérations de reconversion d'immeubles anciens en résidences hôtelières à vocation sociale, en particulier de vieux hôtels meublés, l'article R. 631-21 permet au préfet d'accorder des dérogations sur certaines des performances techniques visées par la réglementation relative au dispositif « De Robien dans l'ancien » ainsi que, à titre exceptionnel, sur l'installation systématique de coins cuisine dans chaque logement.

Ces dérogations, qui ne peuvent en aucun cas conduire à ce que les logements ne répondent pas aux caractéristiques du logement décent, sont soumises à l'avis préalable de la commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale. Elles doivent être sollicitées par le propriétaire et étayées par un argumentaire technique justifiant les difficultés techniques et économiques rencontrées pour respecter telle ou telle norme.

Parmi les premiers projets de résidences hôtelières à vocation sociale à l'étude, il a été constaté que certaines situations pouvaient justifier de telles dérogations, notamment dans les cas suivants :

- la configuration et le système constructif de certains hôtels de tourisme ne permettent pas d'atteindre une surface par logement égale à 14 m² sur les logements sauf à engager une opération de restructuration complète du bâtiment voire de démolition / reconstruction n'ayant aucun sens au plan économique et s'accompagnant d'une réduction drastique de la capacité d'accueil du bâtiment ;
- pour certains hôtels anciens particulièrement vétustes, aux configurations architecturales parfois complexes, et dont les chambres sont souvent exiguës et non équipées, la recherche pour chaque logement d'une surface minimale de 14 m² doublée de l'installation systématique d'un coin cuisine équipé conduirait à une diminution par 3 ou 4 de la capacité de l'hôtel incompatible avec l'équilibre de l'exploitation courante de la résidence. Dans ce cas, la faisabilité du projet pourra être conditionnée et justifiée par le maintien pour plusieurs logements de surfaces comprises entre 9 m² et 14 m² ou par l'absence d'installation d'un coin cuisine dans certaines chambres. Ces logements devront être prioritairement réservés aux séjours de courte durée (quelques jours à quelques semaines).

2.5. Certificat de conformité et état descriptif du logement après travaux

Pour les résidences issues de la rénovation de bâtiments existants, le propriétaire de la résidence doit transmettre à l'administration deux documents au moment de la mise en service de la résidence :

a) Un certificat de conformité attestant que la résidence satisfait aux normes et performances définies par l'article R. 631-21 après prise en compte d'éventuelles dérogations accordées par le préfet et mentionnées dans l'arrêté d'agrément de la résidence.

b) Un état descriptif du logement après travaux basé sur le modèle défini par l'arrêté du 19 décembre 2003 pris notamment pour application du 2^o de l'article 2 *quindecies* C de l'annexe III au code général des impôts.

3. Sécurité incendie

Si les résidences hôtelières à vocation sociale ne sont pas des établissements recevant du public au sens de l'article L. 123-1 code de la construction et de l'habitation, ces résidences sont susceptibles d'accueillir des publics pour des durées variables pouvant aller de quelques jours à plusieurs mois, lesquelles peuvent justifier la mise en place de préconisations spécifiques en matière de sécurité contre l'incendie dont la responsabilité relève uniquement du préfet du département d'implantation de la résidence.

Ces préconisations devront être définies, au cas par cas, en amont de la réalisation de l'opération, en liaison avec la préfecture du département (service chargé de la protection civile). Elles pourront porter sur la configuration des locaux, leur aménagement, leur équipement et les matériaux utilisés ; elles seront alors annexées à l'agrément de la résidence. Elles pourront également porter sur les modalités d'exploitation de la résidence ; elles seront alors retranscrites dans le cahier des charges de l'exploitant annexé à l'agrément de ce dernier.

S'agissant des caractéristiques du bâti sur des opérations de construction neuve, il est demandé de s'appuyer sur la réglementation en vigueur pour les logements-foyers (arrêté du 31 janvier 1986, notamment art. 65 à 71). L'arrêté d'agrément rappellera qu'en cas de travaux ultérieurs sur une résidence agréée, le propriétaire devra se rapprocher du service chargé de la protection civile de la préfecture de département afin d'en obtenir l'avis sur les travaux concernés.

En règle générale, il sera demandé l'installation de détecteurs automatiques de fumée dans chacun des logements composant la résidence.

En ce qui concerne les préconisations relatives aux conditions d'exploitation de la résidence, la présence permanente 24 heures sur 24 d'un personnel d'accueil ou de garde au sein de la résidence ne saurait être imposée à l'exploitant lorsque ce dernier ne loue des logements au sein de la résidence qu'à la semaine ou au mois (pas de location à la nuitée). Si toutefois l'exploitant propose d'organiser une telle présence, le personnel devra disposer d'un extincteur adapté et être formé à son maniement ; en outre, une détection incendie pourra être installée dans les parties communes et déclencher une alarme restreinte à l'intention de ce personnel.

En cas d'hébergement de courte durée à la nuitée ayant les caractéristiques de l'accueil en établissement recevant du public, l'exploitant se rapprochera du service préfectoral en charge de la protection civile, pour déterminer les mesures (non constructives) applicables, en s'inspirant de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.

En cas de transformation d'un bâtiment d'hébergement existant en résidence hôtelière à vocation sociale, l'ensemble de

ces préconisations se substitueront aux règles applicables aux structures avant leur changement de statut, règles qui découlent en général de leur statut originel d'établissement recevant du public. Elles devront être communiquées au maire de localisation de la résidence afin de l'informer des changements survenus dans la destination du bâtiment.

4. Taille des résidences et résidences multisites

Afin de faciliter l'équilibre économique des résidences hôtelières à vocation sociale, tant pour les propriétaires que pour les exploitants (*cf. infra* annexe 3), de garantir une bonne intégration urbaine des bâtiments et de respecter les objectifs de mixité sociale des politiques de l'habitat, il est recommandé que les résidences aient une taille comprise entre 50 et 150 logements.

En cas de reconversion d'hôtels anciens, souvent bien localisés mais d'une taille réduite peu favorable à l'équilibre d'exploitation de ces structures, il pourra être envisagé la mise en place d'un agrément unique pour une résidences multisites comprenant plusieurs bâtiments localisés à différentes adresses d'un même quartier par exemple. Cet agrément devra permettre à l'exploitant commun aux résidences de mutualiser une partie des coûts d'exploitation.

5. Résidences hôtelières à vocation sociale et réglementation d'urbanisme

5.1. Objets et contenu du zonage réglementaire

Les plans locaux d'urbanisme ont vocation à préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.

A cet effet, le règlement du PLU fixe des règles d'utilisation du sol, établies en fonction de la vocation de chacune des zones qui sont au nombre de quatre dans le PLU :

- zone U : urbanisée ;
- zone AU : d'urbanisation future ;
- zone A : agricole ;
- zone N : naturelle.

La délivrance des autorisations de construire est subordonnée au respect de ces règles, l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme fixe la liste des règles que peut contenir le règlement du plan local d'urbanisme et précise que ces règles peuvent être différentes, dans une même zone selon la destination des constructions. Parmi les 9 destinations établies, on distingue l'habitation d'une part et l'hébergement hôtelier d'autre part.

Les résidences hôtelières à vocation sociales sont définies par le code de la construction et de l'habitation comme « un établissement commercial d'hébergement constitué d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés. » Elles ne sont cependant pas soumises à l'obligation d'obtenir une autorisation d'exploitation commerciale préalable au permis de construire, délivrée en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du code du commerce.

Au regard de la réglementation du PLU, la définition légale de la RHVS positionne celle-ci entre le logement et l'hôtellerie.

5.2. La localisation des RHVS dans le zonage PLU

Les résidences hôtelières à vocation sociale ne peuvent être localisées en zone agricole, car seules les constructions liées à l'activité agricole y sont admises. En zones naturelles, les constructions sont en principe interdites, sauf dans des secteurs de taille et de capacité limitée. C'est donc en zone urbanisée ou en zone d'urbanisation future, et éventuellement dans certains secteurs constructibles des zones naturelles que ces hébergements pourront s'implanter.

En zone U

Les zones U des PLU sont des zones de mixité et de diversité urbaine, dans lesquelles sont admises les constructions destinées à l'habitation ainsi que celles destinées à l'hôtellerie. Ainsi, les RHVS peuvent être implantées dans une telle zone si le règlement n'interdit pas expressément et les habitations et les hôtels.

En zone AU

Les zones d'urbanisation futures sont des zones qui ont vocation à être urbanisées à terme. Elles se situent en périphérie d'agglomération. Elles sont plus spécialisées que les zones classées U et peuvent donc exclure un certain nombre d'occupations. Le règlement de la zone précise les occupations admises et les occupations interdites ou soumises à conditions particulières. A cet égard, il convient de préciser que seules les constructions expressément interdites par le règlement sont exclues de la zone. Dans le silence des textes, ce qui n'est pas interdit est autorisé. Comme en zone U, les RHVS peuvent être implantées dans une zone AU si le règlement n'interdit pas expressément et les habitations et les hôtels.

En zone N

Les zones N sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Ces zones ne sont toutefois pas totalement inconstructibles. L'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, relatif aux zones N des PLU prévoit que des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitée, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des paysages et des milieux naturels.

5.3. L'instruction des permis de construire

Les résidences hôtelières à vocation sociale n'ayant pas le statut d'établissement recevant du public, l'instruction des permis de construire en terme de sécurité incendie (voies d'accès pompiers, implantation des bâtiments...) devra être réalisée par référence à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, notamment ses articles 65 à 71 relatifs aux logements-foyers.

ANNEXE III CARACTÉRISTIQUES DE L'EXPLOITATION DES RÉSIDENCES HOTELIÈRES À VOCATION SOCIALE

Les résidences hôtelières à vocation sociale sont des établissements commerciaux d'hébergement dont les logements peuvent être loués à la nuit, à la semaine ou au mois à des personnes pouvant les occuper éventuellement à titre de résidence principale.

Quel que soit le statut du propriétaire, l'exploitation des résidences pourra être assurée par tous types de gestionnaire, personne physique ou morale (chaînes hôtelières, exploitants de résidences services, associations, organismes de logement social, SEM, filiales dédiées créées *ex nihilo*...). L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale devra obtenir au préalable un agrément préfectoral auquel sera annexé un cahier des charges défini par le Préfet et que l'exploitant s'engagera à respecter (cf. §, annexe IV).

Si rien ne s'oppose à ce que le propriétaire d'une résidence en assure lui-même l'exploitation, le propriétaire devrait, dans la majorité des cas, confier la gestion de la résidence à un tiers par l'intermédiaire d'un contrat de louage ou mandat. Ce contrat prendra généralement la forme d'un bail commercial. Dans certaines situations (notamment en cas d'exploitation par une association à but non lucratif spécialisée dans l'insertion des personnes défavorisées), il pourra revêtir la forme de contrats *sui generis* tels que ceux appliqués dans les résidences sociales ou les EHPAD.

Outre la mise à disposition d'un logement meublé et doté d'un coin cuisine, l'exploitant sera tenu de délivrer ou proposer aux occupants de la résidence au moins 3 des 4 prestations para-hôtelières définies à l'article 261-D du code général des impôts :

- le petit déjeuner ;
- le nettoyage régulier des locaux ;
- la fourniture de linge de maison ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

A l'exception du service de petit déjeuner, le coût de ces prestations sera intégré au tarif appliqué aux logements réservés aux publics visés par le II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ces prestations présentent un intérêt évident pour les résidents en terme de qualité du service rendu. Par ailleurs, elles permettent de placer l'exploitation sous le régime de la TVA hôtelière au taux de 5,5 % et autorisent le propriétaire à récupérer la TVA versée sur l'investissement initial, le loyer du contrat de louage ou mandat étant alors soumis à la TVA.

Plusieurs éléments faciliteront l'équilibre d'exploitation des résidences hôtelières à vocation sociale, notamment :

L'existence d'un loyer maîtrisé liant l'exploitant au propriétaire compte tenu des avantages financiers octroyés aux propriétaires des murs dans la plupart des montages ;

La possibilité pour les partenaires de prendre en charge, directement ou indirectement, tout ou partie du paiement des nuitées réservées, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du contingent préfectoral.

Un taux de remplissage élevé grâce :

- à la souplesse de fonctionnement des résidences (caractère hôtelier avec une location possible à la journée, à la semaine ou au mois, et ouverture sur des publics extérieurs) qui permet d'en optimiser l'occupation ;
- à l'existence de conventions de réservation signées avec les partenaires institutionnels, qui devraient garantir un niveau d'occupation minimal permanent de la résidence.

A cet égard, il faut souligner qu'une part importante de logements réservés au regard de la capacité globale d'une résidence, si elle optimise le taux de remplissage de celle-ci, induit la pratique de tarifs privilégiés qui peuvent en dégrader les conditions d'exploitation. Vous devrez prêter une attention particulière à ce point, notamment en cas de réservations portant sur la totalité des logements.

L'absence d'encadrement du tarif des logements loués à des publics extérieurs.

ANNEXE IV PROCÉDURES D'AGRÉMENT

La mise en place d'une résidence hôtelière à vocation sociale est conditionnée par la délivrance d'un agrément préfectoral de la résidence d'une part, et d'un agrément préfectoral de l'exploitant d'autre part.

Vous disposerez d'un délai de trois mois pour vous prononcer sur l'octroi de chaque type d'agrément à compter de la réception du dossier de demande correspondant. L'absence de réponse dans ce délai vaudra rejet de la demande.

Vous veillerez à transmettre à la commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale une copie de chacun des agréments que vous aurez délivrés afin de permettre à la commission d'assurer sa mission de suivi de la mise en œuvre du dispositif.

En cas de difficulté dans l'instruction d'un dossier, vous pourrez, si vous le jugez utile, saisir la commission afin qu'elle formule un avis sur la demande d'agrément. A cette fin, vous vous rapprocherez de son secrétariat en lui faisant part des problèmes éventuellement soulevés par le dossier.

De manière générale, il vous est recommandé de confier l'instruction des demandes d'agrément aux services de la direction départementale de l'équipement qui seront chargés d'organiser le travail de collaboration et de partenariat avec les autres administrations locales concernées (direction départementale des affaires sanitaires et sociales, bureau du logement de la préfecture et service chargé de la sécurité civile notamment).

Compte tenu du caractère novateur de ce dispositif et de la complexité de ces projets, il est conseillé aux porteurs de projets de prendre l'attache des services déconcentrés de l'Etat et des collectivités territoriales concernées en amont du projet, préalablement au dépôt officiel des dossiers de demande d'agrément, afin de préciser conjointement les contours du projet, et de faciliter le montage et l'instruction des dossiers de demande d'agrément. Les services déconcentrés de l'Etat pourront orienter les porteurs de projet vers les différents partenaires locaux susceptibles d'être intéressés par des réservations au sein de la résidence. Ils pourront également organiser avec l'ensemble des partenaires de l'opération les réunions de concertation nécessaires à la mise au point du projet.

1. Agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale

L'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération qui transmet à cette fin un dossier comprenant les pièces, documents et justificatifs conformes à la liste définie par l'arrêté ministériel du 11 juillet 2007 (JO du 20 septembre 2007).

Pour la filière institutionnelle, la demande d'agrément sera en général portée par le maître d'ouvrage de l'opération. Celui-ci sera dans la plupart des cas, propriétaire de la résidence (cas de reconversion de bâtiments existants) ou du terrain (cas notamment de montages sous maîtrise d'ouvrage directe pour la plupart des opérateurs, ou sous forme de contrats de promotion immobilière pour certains acteurs privés tels qu'associations ou filiales réglementées de collecteurs du 1 % logement). S'il est titulaire d'une promesse de vente sur le bien immobilier ou foncier, l'obtention de l'agrément de la résidence pourra constituer une des conditions suspensives de la vente.

Pour la filière privée, la demande d'agrément sera en général portée soit par un promoteur immobilier en amont de la réalisation de l'opération et de sa commercialisation auprès d'investisseurs particuliers sous forme de VEFA, soit par un propriétaire privé souhaitant réaliser des travaux sur un bâtiment existant en vue de le transformer en résidence hôtelière à vocation sociale, avec l'aide éventuelle de l'ANAH.

L'instruction de la demande d'agrément devra porter sur les points suivants :

La localisation de la résidence et son intégration urbaine. Compte tenu du profil d'une partie du public accueilli, la résidence devra être aisément accessible en transports en commun et être située au voisinage des principaux services urbains de proximité (commerces, services publics...).

La qualité du projet au regard, notamment, des normes techniques applicables à l'opération en application des articles R. 631-20 et R. 631-21, de la typologie et de la surface des logements, de l'organisation des bâtiments en terme de circulation et de locaux communs destinés notamment à garantir la délivrance de prestations hôtelières aux résidents.

L'analyse du bien-fondé d'éventuelles dérogations sollicitées par le maître d'ouvrage à l'occasion d'opérations de transformation d'un bâtiment existant en résidence en application des dispositions de l'article R. 631-21.

La qualité du projet en terme de sécurité incendie (organisation des circulations, aménagements intérieurs, matériaux, équipements...). Une concertation devra être engagée à ce titre entre la préfecture du département, service chargé de la sécurité civile, la direction départementale de l'équipement et le demandeur.

La qualité du plan de financement du projet et de l'équilibre prévisionnel de l'opération pour le propriétaire de la résidence. Lorsque des participations financières de partenaires extérieurs (1 % logement, collectivités territoriales...) seront sollicitées, vous pourrez demander au pétitionnaire de fournir tous documents utiles à l'appréciation de l'état d'avancement de ses négociations avec les partenaires financiers envisagés. En tant que de besoin, vous pourrez faciliter le bouclage du plan de financement du projet en organisant les réunions de concertation *ad hoc* avec ces partenaires financiers.

L'existence de besoins en hébergement ou logement temporaire de personnes rencontrant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Compte tenu des avantages financiers dont bénéficient les propriétaires des résidences, en particulier dans la filière privée, la vérification de ces besoins constitue un préalable indispensable à l'agrément de la résidence et à la garantie de la contrepartie sociale de l'opération. Des contacts devront être pris entre les services déconcentrés de l'Etat (DDE, DDASS et préfecture) d'une part, les collectivités territoriales, associations et partenaires impliqués dans la mise en œuvre des politiques d'hébergement et de logement des populations défavorisées dans le bassin d'habitat de la résidence d'autre part, afin de s'assurer que la résidence est susceptible de répondre à des besoins locaux non satisfaits dans des conditions convenables par l'offre existante en matière d'hébergement, de logements provisoires et d'hôtellerie.

Ces travaux permettront de préparer le cahier des charges du futur exploitant (*cf.* § 2.2) tant sur la définition de la quotité de logements réservés au profit du public désigné par le préfet que sur les modalités de mise en œuvre des réservations préfectorales (délégation éventuelle à une association ou une collectivité territoriale, variation du quota de logements réservés en fonction de la période de l'année...).

A l'issue de l'instruction du dossier, vous vous prononcerez sur la demande d'agrément de l'opération. Si votre décision est favorable, vous veillerez à préciser dans l'arrêté préfectoral portant agrément de la résidence :

– le prix de nuitée maximal applicable aux logements réservés aux publics éprouvant des difficultés particulières pour se loger ;

– les dérogations aux normes techniques éventuellement accordées sur tout ou partie des logements ou du bâtiment en cas de transformation d'un bâtiment existant.

Il est rappelé que la saisine de la commission nationale est obligatoire lorsque des dérogations aux normes techniques sont demandées pour des projets de transformation de bâtiments existants en résidence hôtelière à vocation sociale. Votre décision s'appuiera sur l'avis formulé par la commission sur le bien-fondé de la demande concernée. Vous veillerez à saisir la commission nationale le plus tôt possible dans l'instruction du dossier afin de lui permettre de formuler un avis dans les meilleurs délais, étant souligné que cette saisine ne proroge pas le délai de trois mois dans lequel votre décision doit intervenir.

2. Agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale

L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est sollicité par le propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou par le maître d'ouvrage de l'opération qui transmet à cette fin un dossier comprenant les pièces, documents et justificatifs conformes à la liste définie par l'arrêté ministériel du 11 juillet 2007 (JO du 20 septembre 2007).

Dans la majorité des dossiers, l'exploitant sera pressenti en amont de l'opération et le propriétaire ou le maître d'ouvrage de l'opération déposera simultanément les demandes d'agrément de la résidence et de son exploitant, ce qui permettra une instruction conjointe de ces deux agréments.

2.1. Instruction de la demande d'agrément

L'instruction de la demande d'agrément de l'exploitant devra porter sur les points suivants :

Vérification des références professionnelles de la personne physique ou morale susceptible d'assurer l'exploitation de la résidence, 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. Compte tenu du caractère novateur du produit, les exploitants pressentis ne disposeront pas en général d'une expérience antérieure propre à ces structures. Ils devront alors présenter des références dans des métiers présentant des caractéristiques communes avec la gestion des résidences hôtelières à vocation sociale : capacité à assurer des prestations et un fonctionnement hôteliers, ou aptitude à gérer des structures d'hébergement ou de logement accueillant des publics défavorisés ou en insertion.

Dans l'hypothèse où des sociétés, des unions d'économie sociale ou des associations seraient créées spécifiquement en vue de gérer une résidence et ne pourraient présenter les références professionnelles mentionnées ci-dessus, ces structures devront apporter toutes informations permettant d'apprécier leur aptitude professionnelle et financière à assurer la gestion de la résidence.

L'honorabilité de l'exploitant lorsque celui-ci est une personne physique. A cette fin, vous vous assurerez de la production d'une attestation sur l'honneur signée par l'exploitant spécifiant qu'il 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.

Lorsque l'exploitant est distinct du propriétaire, vous vérifierez que le projet de contrat de louage ou mandat le liant au propriétaire comprend la clause de résiliation mentionnée à l'article R. 631-16. Ce projet devra également préciser les modalités de répartition des charges d'entretien et des travaux entre le propriétaire et l'exploitant. Si ce dernier point ne constitue pas une condition sine qua non de l'agrément de l'exploitant, il conviendra de sensibiliser les porteurs de projet sur l'intérêt d'arrêter précisément ces modalités afin de garantir la pérennité et la qualité de l'entretien des locaux.

La qualité de la gestion envisagée pour la résidence en termes de prestations hôtelières offertes, de présence et d'accueil, et de sécurité incendie. Sur ce dernier point, une concertation étroite devra être engagée entre le service préfectoral chargé de la protection civile, la direction départementale de l'équipement, le propriétaire et l'exploitant en vue de déterminer les sujétions éventuelles d'exploitation liées à la sécurité des publics accueillis.

La répartition prévisionnelle des différents contingents de réservation mentionnés aux articles R. 631-23, R. 631-25 et R. 631-26 au regard notamment des modalités de financement de la résidence présentées dans le dossier d'agrément de cette dernière ainsi que des aides éventuellement attendues au niveau de l'exploitation de la structure. Pour la filière institutionnelle, si le maître d'ouvrage sollicite de l'État ou des délégataires des aides à la pierre une subvention d'investissement dans les conditions prévues par la circulaire UHC/IUH2 n° 2007-37 du 16 mai 2007 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2007, vous pourrez, au vu du plan de financement de l'opération et de l'équilibre d'exploitation prévisionnel, et au regard des besoins locaux en hébergement des populations en difficulté, engager des discussions avec le propriétaire de la résidence et son futur exploitant afin de fixer une quotité de logements réservés au préfet supérieure à 30 %. A cet effet, un accord devra être conclu entre le propriétaire, l'exploitant et l'État sous la forme d'un protocole simplifié, et le quota ainsi défini sera intégré au cahier des charges annexé à l'agrément de l'exploitant.

Les mesures de commercialisation envisagées pour les logements ne faisant pas l'objet de conventions de réservation.

L'équilibre financier prévisionnel d'exploitation de la résidence au regard des principaux postes de recettes et de dépenses suivants :

- les recettes attendues au titre des publics accueillis dans le cadre de la mise en œuvre des différents droits de réservation mentionnés aux articles R. 631-23 à R. 631-26, en fonction 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 de ces logements ;

- le loyer du contrat de louage ou mandat lorsque celui-ci existe ;
- les coûts d'exploitation de la résidence. Vous pourrez demander au pétitionnaire tous éléments nécessaires à l'appréciation des différents postes de coûts, notamment en matière de personnel, de fluides, de prestations sous-traitées et d'entretien courant, voire de travaux (en fonction des termes du contrat de louage).

Votre attention est plus spécialement attirée sur l'équilibre prévisionnel d'exploitation des résidences. Seule une marge d'exploitation correcte au regard des pratiques hôtelières en vigueur permettra de garantir le bon fonctionnement de la structure et sa pérennité. S'agissant d'un produit nouveau comportant inévitablement un certain nombre d'aléas commerciaux, il conviendra d'apporter un soin tout particulier à l'analyse de la qualité des hypothèses retenues et à leur justification, notamment lorsque l'exploitant est une personne physique ou une association œuvrant pour le logement ou l'hébergement des personnes défavorisées.

A l'issue de cette phase d'instruction, vous vous prononcerez sur la demande d'agrément de l'exploitant. Vous veillerez à rappeler dans l'arrêté préfectoral portant agrément de l'exploitant de la résidence la durée de validité de l'agrément qui doit être de neuf ans en application de l'article R. 631-12 du CCH.

2.2. *Cahier des charges*

Il vous appartiendra de définir le cahier des charges de l'exploitant qui sera annexé à l'agrément. Ce cahier, établi à l'issue d'une concertation avec l'exploitant et le propriétaire de la résidence, portera sur les points suivants :

Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale. Seront précisées notamment les prestations hôtelières que l'exploitant s'engage à assurer au profit des clients de la résidence ainsi que les modalités d'organisation de l'accueil et les préconisations éventuelles de fonctionnement au regard de la sécurité incendie ;

Le pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

Les conditions de mise en œuvre des réservations de logements en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. Le cahier des charges pourra préciser les délais et les modalités suivant lesquels le préfet et/ou les personnes morales auxquelles il a délégué tout ou partie de son contingent, seront informés par l'exploitant des disponibilités au sein de la résidence et devront confirmer à ce dernier l'utilisation des réservations à leur disposition.

Votre attention est attirée en particulier sur le point suivant : en cas d'obligation mise à la charge de l'exploitant, de maintenir à toute heure de la journée et toute période de l'année une capacité de 30 % de logements disponible pour les besoins du préfet, l'Etat ou le délégataire du contingent préfectoral devront apporter à l'exploitant des garanties sur le paiement des nuitées correspondantes, que le logement soit occupé ou pas. Si un tel engagement n'est pas possible, une clause pourra prévoir un jour et/ou un horaire au-delà duquel, en l'absence de confirmation de l'utilisation du contingent, l'exploitant sera autorisé à remettre le logement sur le marché.

Les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées à l'article L. 301-1. L'article R. 631-23 précisant que ce pourcentage est apprécié sur une année civile, vous pourrez tenir compte de l'existence de variations saisonnières dans les besoins locaux (période hivernale par exemple) pour introduire des engagements différenciés suivant la période de l'année. Vous pourrez également introduire des possibilités ponctuelles de déplaçonnement de ce quota de logements pour faire face à des situations urgentes en contrepartie d'une réduction ultérieure des obligations pour l'exploitant. Ces modulations, qui figureront dans le cahier des charges, devront être préalablement concertées avec l'exploitant de la résidence. Le cahier des charges précisera les pièces que l'exploitant s'engage à tenir à la disposition de l'administration ou à lui transmettre pour justifier du respect du quota annuel (registre quotidien d'occupation de la résidence ou synthèse périodique...) ;

Les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du prix de nuitée maximal applicable aux logements de la résidence réservés aux personnes mentionnées à l'article L. 301-1, selon les dispositions de l'article R. 631-22.

Le cahier des charges devra rappeler le prix de nuitée maximal fixé dans l'agrément de la résidence, et organiser la dégressivité de ce prix en fonction de la durée d'occupation du logement par une même personne. Il s'agit ici de tenir compte du fait qu'en cas d'occupation à la semaine ou au mois d'un logement par une même personne, les frais exposés par l'hôtelier pour héberger cette personne sont inférieurs à ceux liés à une exploitation à la nuitée et qu'un accueil de longue durée conforte le taux de remplissage de la résidence qui constitue un élément déterminant pour l'équilibre d'exploitation de l'opération.

En outre, le cahier des charges devra préciser les documents que l'exploitant s'engage à mettre à la disposition de l'administration ou à lui transmettre sur la facturation des nuitées concernées. Lorsqu'un logement est loué directement à une personne, il conviendra de spécifier les modalités de facturation des nuitées correspondantes en cas, notamment, de prise en charge partielle de ces nuitées par les pouvoirs publics ou la structure habilitée pour désigner cette personne.

Pour vous aider dans l'élaboration du cahier des charges de l'exploitant, vous trouverez un exemple de cahier des charges dans l'annexe V.

Compte tenu du caractère innovant de ce dispositif et de la nécessité de prévoir des possibilités d'adaptation dans le temps des modalités de coopération entre services de l'État, délégataires éventuels du contingent préfectoral et exploitant de la résidence suivant les difficultés éventuellement rencontrées dans la mise en œuvre de ce contingent, vous pourrez mettre en place une convention particulière entre l'État, les délégataires éventuels du contingent préfectoral et l'exploitant de la résidence visant à préciser les conditions de mise en œuvre du contingent réservé aux publics rencontrant des

difficultés particulières pour se loger et les possibilités d'ajustement de ces conditions dans le temps. Cette convention pourra également préciser les caractéristiques principales des publics visés par ce contingent (taille des ménages, durées moyennes de séjour, modalités de prise en charge financière des nuitées, situation sociale). En tant que de besoin, le propriétaire de la résidence et la commune d'implantation seront associés à l'élaboration et la signature de cette convention.

3. Contrôle et retrait d'agrément

Bénéficiaire de prêts spécifiques de la Caisse des dépôts et consignations ou de subventions de l'Etat (filiale institutionnelle) ou d'avantages fiscaux (l'essentiel de la filiale privée est concernée), les résidences hôtelières à vocation sociale sont soumises au contrôle de l'administration en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce contrôle portera essentiellement sur la gestion de la résidence, en particulier, sur le respect par l'exploitant :

- du cahier des charges annexé à son agrément ;
- du pourcentage de logements réservés au profit de publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger au sens de l'article L. 301-1 ;
- du prix de nuitée maximal applicable à ces personnes.

La mission interministérielle d'inspection du logement social est habilitée par ses statuts à contrôler les résidences hôtelières à vocation sociale ayant bénéficié d'une aide de l'Etat sous forme de subvention, d'avantage fiscal ou de prêt aidé.

Les inspections pourront donner lieu à l'établissement d'un rapport de contrôle contradictoire sur la base duquel vous pourrez être amené à mettre en demeure l'exploitant de rectifier les carences ou irrégularités éventuellement constatées, dans un délai que vous déterminerez.

Lorsque l'exploitant ne donnera pas suite à cette mise en demeure dans le délai imparti, vous pourrez retirer l'agrément de l'exploitant. Deux cas de figure sont envisageables pour ce retrait :

Le propriétaire, informé de l'absence de rectification par l'exploitant des irrégularités et carences constatées, met en jeu la clause de résiliation du contrat de louage ou mandat le liant à l'exploitant. Dans cette hypothèse, dès que le propriétaire vous aura informé de la mise en jeu de la clause de résiliation, vous retirerez l'agrément de l'exploitant. Le propriétaire de la résidence devra alors prendre les dispositions nécessaires pour assurer le respect des engagements pris au titre des différents contingents de réservation ainsi que la continuité de l'exploitation de la résidence au bénéfice des occupants de celle-ci. Il proposera, dans les trois mois suivant la notification du retrait de l'agrément, l'agrément d'un nouvel exploitant en application des dispositions de l'article R. 631-10.

Le propriétaire refuse de mettre en jeu la clause de résiliation du bail, ou le propriétaire et l'exploitant sont une seule et même personne morale. Dans ce cas, vous pourrez retirer l'agrément de l'exploitant après avoir recueilli les observations du propriétaire.

ANNEXE V EXEMPLE DE CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges défini ci-après s'applique à l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise adresse de la résidence.

Article 1^{er} *Service rendu aux occupants*

L'exploitant offre à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois (rayer les mentions éventuellement inutiles) des logements équipés, meublés et dotés d'un coin cuisine.

Le cas échéant : dans les logements références des logements ayant bénéficié de la dérogation aux normes techniques visées à l'article R. 631-21 du code de la construction et de l'habitation mentionnée dans l'agrément de la résidence n° référence agrément, le public accueilli ne bénéficiera pas d'un coin cuisine. Il pourra toutefois accéder au service de restauration suivant : description du service.

L'exploitant s'engage à délivrer aux résidents les prestations hôtelières décrites ci-après (au moins 3 des 4 prestations obligatoires) :

- fourniture du linge (draps...) selon les fréquences suivantes : fréquence 1 en cas de location à la nuitée, fréquence 2 en cas de location à la semaine, fréquence 3 en cas de location au mois ;
- nettoyage des locaux dans les conditions suivantes : nettoyage des locaux communs et circulations horizontales et verticales fréquence, nettoyage des parties privatives fréquence 1 en cas de location à la nuitée, fréquence 2 en cas de location à la semaine, fréquence 3 en cas de location au mois ;
- accueil des résidents : celui-ci sera organisé de heure h 1 à heure h 2 (alternative : de jour comme de nuit) ;
- service de restauration : l'exploitant assurera un service de restauration collective offrant le petit-déjeuner au résident (alternative : un service de restauration semi-assistée sous forme de boissons et de petits-déjeuners délivrés par des distributeurs automatiques).

Pour les publics visés à l'article 3 du présent cahier des charges, il est précisé que le tarif mentionné à l'article 3.4 intègre la fourniture du linge, le nettoyage des locaux communs et parties privatives suivant les fréquences mentionnées ci-dessus.

Le service de restauration n'est pas inclus dans ce tarif, de même que les autres services susceptibles d'être proposés par l'exploitant (téléphonie, télévision, accès internet, services de nettoyage ou de change des draps avec des fréquences supérieures à celles mentionnées ci-dessus...). Facultatifs, ces services ne pourront pas être imposés aux résidents. Ils donneront lieu à un barème de tarification spécifique défini librement par l'exploitant et devront être réglés par les résidents qui souhaiteront y recourir.

Article 2

Préconisations spécifiques en matière de sécurité

Cet article sera complété après concertation entre l'exploitant de la résidence et le service chargé de la protection civile au sein de la préfecture. Il tiendra compte des préconisations spécifiques en matière de sécurité figurant dans l'agrément de la résidence lorsque ces préconisations concernent les modalités d'exploitation de la résidence.

Article 3

Logements réservés au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation

1. Pourcentage de logements réservés

L'exploitant s'engage à réserver une capacité de 30 % (alternative : pourcentage supérieur en cas d'aide importante à l'investissement de l'Etat et selon les termes d'un accord conclu entre l'Etat, le propriétaire et l'exploitant) des logements de la résidence au profit de publics désignés par le préfet ou par les associations, collectivités territoriales et personnes morales qu'il a habilitées.

Le contingent réservé s'entend comme un volume de nuitées apprécié sur l'année civile et défini comme suit : contingent = capacité de la résidence × 365 × pourcentage réservé.

2. Organismes et collectivités habilités par le préfet pour la mise en œuvre du contingent préfectoral

Conformément à l'article R. 631-24 du code de la construction et de l'habitation, le préfet adressera 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 logements réservés au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que tous documents utiles relatifs aux limites éventuelles et modalités de mise en œuvre de ces habilitations.

Option : pour la mise en service de la résidence hôtelière à vocation sociale sont habilités : liste des structures habilitées.

3. Conditions de mise en œuvre des réservations

Nota bene. – Au titre des conditions de mise en œuvre des réservations destinées à l'accueil des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger, différentes options sont proposées ci-dessous à titre d'exemple, les conditions correspondantes pouvant être adaptées au cas particulier de chaque RHVS.

En outre, les options retenues peuvent être reprises et, le cas échéant, complétées ou précisées, notamment pour ce qui concerne le profil du ou des publics relevant de ces réservations, dans une convention signée entre l'Etat et l'exploitant annexée au cahier des charges. Cette convention pourra associer d'autres signataires (délégués du contingent, collectivités locales, propriétaire en particulier).

a) Mise en œuvre des réservations

Option 1

Pour la mise en œuvre des réservations destinées à l'accueil des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger, l'exploitant transmettra chaque jour à heure/semaine le jour/mois le *date* une liste des logements disponibles au titre du contingent mentionné au paragraphe 3.1 ci-dessus au bureau du logement de la préfecture ainsi qu'aux organismes habilités à désigner des publics au titre du contingent préfectoral. Le bureau de la préfecture et les organismes habilités informeront l'exploitant avant heure/jour/date des logements qu'ils souhaitent réserver, de la durée de réservation envisagée ainsi que des modalités de paiement des nuitées correspondantes. Avant l'arrivée des personnes à accueillir, ils en communiqueront l'identité à l'exploitant.

L'exploitant sera considéré comme ayant satisfait l'engagement qu'il a pris au titre du 3.1 du présent cahier des charges pour les logements dont il aura fait connaître la disponibilité et qui n'auront pas été réservés dans le respect des délais respectivement mentionnés dans l'alinéa ci-dessus.

Option 2

Pour la mise en œuvre des réservations destinées à l'accueil des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger, l'exploitant tiendra en permanence à la disposition des organismes habilités par le préfet une capacité de 30 % de

logements au sein de la résidence quel que soit le mois, la semaine, le jour ou l'heure de la journée. En contrepartie de cette disponibilité, les organismes habilités devront s'engager à régler le paiement des nuitées correspondantes, que les logements réservés soient ou non occupés.

Option 3

Compte tenu des spécificités des besoins identifiés par les services de l'Etat, l'exploitant tiendra, au titre du contingent mentionné au paragraphe 3.1, à la disposition du préfet et des organismes habilités une capacité correspondant à un pourcentage supérieur à un pourcentage moyen réservé des logements de la résidence pour la période s'étendant du mois de mois 1 au mois de mois 2.

Au cours de cette période, les nuitées attribuées au public désigné par le préfet en sus du pourcentage moyen visé au paragraphe 3.1 viendront en déduction des obligations de l'exploitant au titre de l'ensemble de l'année civile et seront facturées au prix maximal défini au 3.5 ci-dessous.

En dehors de la période mentionnée ci-dessus, l'exploitant tiendra, au titre du contingent mentionné au paragraphe 3.1, à la disposition du préfet et des organismes habilités une capacité correspondant à un pourcentage inférieur à un pourcentage moyen réservé (défini de manière à avoir un pourcentage moyen sur l'année égal au pourcentage fixé au § 3.1) des logements de la résidence.

b) Traitement des demandes excédant pourcentage réservé de la capacité de la résidence

Option 1

Dans l'hypothèse où les demandes transmises par le préfet et les organismes habilités excèderaient à un instant donné le nombre de logements disponibles au titre du contingent mentionné au paragraphe 3.1 au sein de la résidence, priorité sera donnée aux propositions transmises par ordre prioritaire dans la limite de pourcentage réservé de la capacité de la résidence.

Option 2

Dans l'hypothèse où les demandes transmises par le préfet et les organismes habilités excèderaient à un instant donné le nombre de logements disponibles au titre du contingent mentionné au paragraphe 3.1 au sein de la résidence, priorité sera donnée aux propositions transmises par ordre prioritaire. Pour les demandes excédant pourcentage réservé de la capacité de la résidence, sous réserve des disponibilités au sein de la résidence (option : sur demande écrite du préfet), l'exploitant pourra mettre à la disposition du préfet et des organismes habilités un contingent de logements supérieur à un pourcentage moyen visant à faire face à un besoin urgent (alternative : aux besoins en hébergement générés par la période hivernale/touristique).

Option 2.1

Les nuitées ainsi attribuées au public désigné par le préfet en sus du pourcentage moyen viendront en déduction des obligations de l'exploitant au titre de l'ensemble de l'année civile si elles sont facturées au prix maximal défini au 3.5 ci-dessous. Elles ne seront pas déduites des obligations concernées si elles sont facturées à un tarif supérieur.

Option 2.2

Les nuitées ainsi attribuées au public désigné par le préfet en sus du pourcentage moyen seront facturées au prix maximal défini au 3.5 ci-dessous et viendront en déduction des obligations de l'exploitant au titre de l'ensemble de l'année civile définies au paragraphe 3.1.

Option 2.3

Les nuitées ainsi attribuées au public désigné par le préfet en sus du pourcentage moyen seront facturées au prix de marché fixé par l'exploitant (option : au prix suivant : prix). Elles ne seront pas déduites des obligations définies au paragraphe 3.1.

c) Modalités de paiement (paragraphe optionnel)

Les modalités de paiement seront les suivantes : paiement à terme échu/à échoir chaque jour/semaine/mois/trimestre.

d) Concertation

En cas de difficulté rencontrée par l'exploitant, les services de l'Etat ou les organismes et collectivités habilités par le préfet mentionnés au paragraphe 3.2 dans l'exécution des conditions de mise en œuvre des réservations définies ci-dessus, une concertation entre les parties concernées pourra être engagée à la demande de l'une des parties en vue de modifier le présent article de manière à ne pas compromettre l'efficacité sociale et la viabilité économique de la résidence. Les modifications seront arrêtées par l'autorité administrative après avoir recueilli par écrit l'avis de l'exploitant (option : par

avenant à la convention signée entre l'Etat et nom[s] du [des] signataire[s]).

3.4. Conclusion d'un contrat d'hébergement hôtelier et règlement intérieur

a) Contrat d'hébergement hôtelier

Pour chaque logement occupé par une personne envoyée au titre du contingent objet du présent article, l'exploitant contractera directement avec le bénéficiaire de la réservation par la signature d'un contrat d'hébergement hôtelier, dès l'arrivée de l'occupant et quelle que soit la durée prévisionnelle de son séjour.

Celui-ci sera personnellement et seul responsable de ses obligations en qualité de client de la résidence, la collectivité restant tiers au contrat hôtelier conclu entre l'exploitant et ses clients.

Ce contrat hôtelier :

- décrira le logement mis à sa disposition ;
- informera l'occupant des prestations hôtelières mises à sa disposition et de leur tarification ;
- indiquera le prix de la prestation hôtelière et ses modalités de paiement conformément aux informations fournies par le réservataire ayant désigné la personne, et précisera notamment la durée prévisionnelle durant laquelle le tarif maximal visé au 3.5 ci-dessous sera appliquée au logement correspondant ;
- arrêtera les droits et obligations de l'occupant au regard notamment du règlement intérieur de la résidence.

b) Règlement intérieur

L'occupant s'engage au respect de l'ensemble des clauses du règlement intérieur lors de la signature du contrat précité.

Celui-ci fera l'objet d'un affichage systématique dans les parties communes de la résidence, et sera en outre remis à chacun des occupants au titre de son contrat d'hébergement hôtelier duquel il est partie intégrante.

Il incombera à l'exploitant de faire son affaire personnelle de tout recours qu'il pourrait être conduit à intenter contre les occupants, notamment pour dégradation de la résidence, non-respect des conditions de jouissance et d'habitation, maintien dans les lieux au-delà de la durée convenue, paiement des nuitées et accessoires, la responsabilité du préfet ou des organismes et collectivités habilités par le préfet visés au paragraphe 3.2 ne pouvant en aucun cas être recherchée à un titre quelconque.

3.5. Prix de nuitée maximal

Conformément aux termes de l'agrément numéro de référence de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements réservés au titre du présent article s'élève à tarif maximal hors taxes à la date prévisionnelle de mise en service de la résidence, date de mise en service prévisionnelle. Ce prix de nuitée est révisable annuellement au 1^{er} janvier dans les conditions définies par l'agrément numéro de référence de la résidence, par référence à précisions sur les modalités de calcul de révision du prix de nuitée tirées de l'agrément de la résidence (exemple : IRL).

Option 1 : en cas de location à la semaine ou au mois d'un logement par une même personne, l'exploitant procèdera à une dégressivité du tarif dans les conditions suivantes :

- pour une location à la semaine, le tarif hebdomadaire sera de tarif maximal 2 à la date de mise en service de la résidence ;
- pour une location au mois, le tarif mensuel sera de tarif maximal 3 à la date de mise en service de la résidence.

Option 2 : le tarif de nuitée ne donne pas lieu à une dégressivité en fonction de la durée d'occupation par une même personne d'un logement.

Ces tarifs maximaux sont révisés annuellement, au 1^{er} janvier de chaque année, 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.

3.6. Documents relatifs au contingent de logements réservés au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger mis à disposition du préfet

L'exploitant :

- tiendra à jour un registre d'occupation quotidienne de la résidence faisant état des logements occupés par les publics désignés par le préfet ou les organismes habilités par le préfet, permettant d'apprécier la durée d'occupation d'un logement par une même personne et faisant état du nom de la structure ayant envoyé cette personne auprès de l'exploitant. Ce registre devra être mis à la disposition de l'administration sur simple demande de cette dernière ;
- communiquera au préfet un bilan fréquence de l'occupation des logements réservés aux publics visés par le II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Lorsque le bilan fera apparaître une occupation effective des logements inférieure au pourcentage fixé au paragraphe 3.1, l'exploitant fournira les raisons de cet écart au regard notamment des conditions de mise en œuvre des réservations décrites au paragraphe 3.3 ;
- tiendra à jour, pour chaque résident accueilli au titre de la mise en œuvre du contingent préfectoral, une comptabilité mettant en évidence le prix facturé pour chaque logement en fonction de sa durée d'occupation et les répartitions des modalités de prise en charge du paiement de ces nuitées (prise en charge totale ou partielle par le réservataire ou l'occupant). Un bilan fréquence sera transmis au préfet.

NOTE (S) :

(1) L'article L. 301-1 vise « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence » qui ne peut pas accéder, à ce titre, à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

(2) PDALPD : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ; PLH : programme local de l'habitat ; AHI : accueil, hébergement, insertion.

(3) Correspondant à la multiplication du plafond de 20 euros par l'évolution du dernier indice IRL connu entre le 15 mai 2007 (IRL du 4^e trimestre 2006) et le 1^{er} janvier 2008 (IRL du 2^e trimestre 2007).