

Reconstituer une offre hôtelière à vocation sociale :

Les résidences hôtelières à vocation sociale

Objectifs et projet

Les hôtels meublés constituent un parc spécifique qui répond à des situations très diverses quant à la composition, aux besoins des ménages et à leur durée de séjour. La demande pour ce type de produit est très forte alors que le parc d'hôtels meublés diminue en nombre et en qualité, les tarifs pratiqués pouvant en revanche être très élevés.

Le projet de RHVS répond au besoin d'offrir une nouvelle offre adaptée à l'accueil temporaire des personnes modestes, alternative au recours hôtelier commercial actuel, moins onéreux et de qualité garantie. Cette offre viendra compléter utilement l'ensemble des dispositifs d'hébergement existants qui, soit sont axés sur des interventions liées à l'urgence sociale (CHU, CHRS, CADA), soit relèvent d'une logique de fonctionnement strictement privée privilégiant la clientèle de tourisme ou d'affaires (résidences services...). Elle se distinguera en outre des résidences sociales et maisons relais par son fonctionnement hôtelier, la diversité des durées d'occupation (de quelques nuits à quelques mois) et l'absence d'accompagnement social au sein de la structure.

Les Objectifs :

- freiner la disparition de l'offre existante,
- accroître et améliorer l'offre par la création d'un produit hôtelier à vocation sociale sans forme de suivi social,
- réduire globalement la dépense publique en prestation hôtelière de mauvaise qualité,

Il s'agit d'un produit d'hôtellerie d'intérêt général agréé, destiné à l'accueil de publics ciblés, sans suivi social, à un niveau de qualité de service et de sécurité assuré et à un barème de tarification plafonné.

La définition des RHVS, figure dans la loi Engagement National pour le Logement ; il est prévu que :

- la RHVS est agréée par le préfet, de même que son exploitant,
- la RHVS n'est pas soumise à l'autorisation de la CDEC,
- les logements proposés sont équipés et meublés,
- l'occupation peut avoir lieu à la journée, à la semaine ou au mois,
- l'occupation peut avoir lieu à titre de résidence principale,
- 30% au moins des logements doivent être réservés à des personnes défavorisées, au sens de la « loi Besson »,
- les conditions d'agrément, ainsi que les caractéristiques techniques, sont définies par un décret en Conseil d'Etat.

Les publics visés

Trois types de public sont visés :

- les personnes défavorisées, au sens de la « loi Besson », qui peut concerner des situations très diverses. Compte tenu du statut hôtelier du produit qui implique notamment une mixité de publics

et certaines contraintes en matière d'exploitation, les ménages ne nécessitent pas un accompagnement social individualisé au sein de la RHVS, ils auront besoin d'un hébergement temporaire, et seront des isolés, couples ou de familles monoparentales avec peu d'enfants (ce ne sont pas des structures d'accueil pour des familles)

Les ménages seront adressés soit par le préfet, soit par des collectivités locales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par lui. Le paiement des nuitées de ces ménages sera assuré en général par ces services et institutions.

- des « publics d'entreprises » : selon les situations locales, des partenariats pourront s'établir avec des collecteurs, des entreprises, des établissements publics (hôpitaux, universités...) ou des collectivités territoriales qui, en contrepartie de financements, pourront obtenir des réservations à tarif réduit (type salariés en période d'essai, en contrat temporaire, en mobilité professionnelle notamment dans le secteur du BTP, apprentis, jeunes en insertion professionnelle, saisonniers, étudiants étrangers...)

- toute personne ayant besoin d'un hébergement temporaire avec prestations hôtelières. Aucun justificatif n'étant demandé, il peut s'agir de touristes comme de personnes en précarité venant de leur propre chef, voire d'une clientèle professionnelle.

Base juridique : l'article L. 631-11, nouveau du CCH, issu de la loi ENL du 13 juillet 2006, qui dispose que :

« Art. L. 631-11. –

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

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

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

Le décret prévu a été publié le 15 mai 2007 (décret n° 2007-892) est inséré dans un chapitre unique du titre III du livre VI de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, par une section III.

Ce décret précise un certain nombre de points :

- les modalités d'agrément des RHVS par le préfet du département, sachant que deux agréments sont applicables : l'un aux propriétaires ou maîtres d'ouvrage et l'autre aux exploitants.
- Les conditions d'exploitation qui doivent être précisées par le cahier des charges lié à l'agrément
- Les normes techniques applicables d'une part aux immeubles nouveaux et d'autre part aux immeubles réhabilités
- Les prix maximum applicables selon les divers modes d'occupation
- Les droits de réservation et l'accueil de personnes prioritaires

- La création d'une Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, dont le rôle est précisé

Le décret du 15 mai 2007 précise, enfin, les relations contractuelles entre le propriétaire et l'exploitant de la RHVS, les conditions de résiliation des contrats de louage entre eux, les conditions de contrôle, les conditions liées aux changements d'exploitant.

Modalités d'exploitation

L'exploitant est une personne commerçante, titulaire d'un bail commercial dans le cas général.

Principes :

- l'exploitant est le garant de la vocation sociale de la résidence ;
- des contingents de réservation sont définis en amont pour chacune des résidences en fonction des besoins locaux et des financements mobilisés, de même que les tarifs associés ;
- la possibilité pour l'exploitant de remettre sur le marché les logements réservés non occupés et un taux d'occupation élevé des logements non réservés sont la garantie de son équilibre d'exploitation ;
- la mixité des publics constitue une condition indispensable pour le bon fonctionnement des RHVS ;

La qualité de l'emplacement et la bonne tenue de l'établissement sont primordiales pour assurer l'équilibre de la résidence.

Pour des raisons juridiques et fiscales- il s'agit principalement d'une exploitation hôtelière - l'exploitant devra fournir au moins trois des quatre prestations suivantes (sachant que les locaux sont loués meublés) et le choix des prestations sera fonction du type de public accueilli et des contraintes techniques et financières pour chaque résidence :

- l'accueil sur place des ménages
- le nettoyage des parties privatives
- la fourniture du linge de maison
- un petit déjeuner

La gestion des réservations :

L'exploitant sera en mesure de gérer les contingents de chacun des partenaires et de rendre compte de l'occupation des logements à la structure chargée du contrôle et du suivi.

Les modalités de gestion des réservations seront définies en amont de l'opération en fonction des contraintes des réservataires et de l'exploitant et des besoins visés par les réservations. Les conventions de réservation fixeront notamment les modalités de tarification applicables aux logements, les garanties financières éventuelles apportées par le réservataire, ainsi que les conditions de réservation des logements (exemples : réservation exclusive permanente ou réservation conditionnelle appréciée annuellement voire réservation ciblée sur une période de l'année, heure à partir de laquelle les logements réservés pourront être mis sur le marché...).

Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation de chaque résidence hôtelière à vocation sociale sont définies **dans un cahier des charges** arrêté par le préfet du département.

Ce cahier des charges doit également préciser les conditions de mise en oeuvre des réservations de logements en faveur des personnes prioritaires, les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements réservés à ces personnes mentionnées et, enfin, les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du prix de nuitée maximal tel que défini.

Les conditions de l'agrément et les normes applicables

Pour être agréé, le bâtiment doit satisfaire à toutes les règles générales de construction, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment neuf, à certaines d'entre elles en cas de bâtiment réhabilité.

Les locaux communs et de réception de la résidence permettent à son exploitant de proposer au moins trois des quatre prestations hôtelières.

Chaque logement de la résidence doit répondre aux caractéristiques du « logement décent »
Chaque logement dispose d'une superficie minimale de 14 m², d'un coin cuisine équipé et satisfait aux performances techniques fixées par l'arrêté des ministres chargés du budget et du logement .

Il peut être dérogé à certaines normes après avis de la Commission nationale des résidences hôtelières à vocation sociale, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment réhabilité.

Lorsque des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie dans la résidence sont prévues, notamment en fonction des conditions d'occupation de la résidence, celles-ci sont annexées à l'agrément de la résidence.

Le statut des RHVS

Les RHVS sont des établissements hybrides, à gestion commerciale, pour partie hôtelière et pour partie logement .

Les normes techniques applicables et précisées par le décret du 15 mai 2007 tiennent compte de cette spécificité : la RHVS n'est pas un établissement recevant du public (ERP), contrairement à l'hôtel meublé, mais devra répondre à des préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie en fonction des conditions d'occupation de la résidence.

Les montages financiers

Principe : deux filières de développement, privée et institutionnelle (organismes HLM, SEM...), qui bénéficieront de la même procédure d'agrément, la réussite du programme de développement des RHVS tient à la pluralité des types d'opérations qui seront tous regroupés sous l'agrément.

On trouvera :

- des constructions neuves sur un foncier public ou privé,
- des immeubles acquis et transformés en R.H.V.S.,
- des hôtels meublés en mauvais état acquis expropriés ou conservés par les propriétaires qui chercheront dans le dispositif la possibilité de se mettre aux normes,
- des hôtels non homologués tourisme ou sans étoile, nécessitant des travaux de mise en sécurité et de modernisation.
- Des hôtels de tourisme transformés en R.H.V.S (exemple : une partie de l'offre hôtelière des années 1970)

Une filière privée

Il s'agit d'inciter, par le jeu d'avantages fiscaux, des particuliers à investir dans ce secteur. En contrepartie des avantages fiscaux, l'investisseur s'engagera à louer le ou les logements en RHVS à un exploitant agréé pour une durée de 9 ans.

Les dispositions fiscales nécessaires ont été introduites par l'article 71 de la loi de Finances rectificative pour 2006.

Il est inséré au code général des impôts un article 199 decies dont les points essentiels sont les suivants :

- Institution d'une *réduction d'impôt sur le revenu* pour les contribuables domiciliés en France qui *acquièrent, entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2010, un logement faisant partie d'une*

résidence hôtelière à vocation sociale définie à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation et qui le destinent à une location dont le produit est imposé dans la catégorie des revenus fonciers, qui s'applique à l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou de logements à rénover, dans les conditions prévues à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- Calcul de la réduction d'impôt sur le prix de revient de ces logements dans la limite de 50 000 € pour une personne célibataire, et de 100 000 EUR pour un couple ;
- Taux égal à 25 %.
- Réduction imputée sur l'impôt dû au titre de l'année, à raison du sixième des limites de 12 500 € ou 25 000 € puis, le cas échéant, pour le solde les cinq années suivantes dans les mêmes conditions ;
- Engagement du propriétaire à louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale

En parallèle, il faut noter le rôle potentiel des aides de l'ANAH pour le traitement des hôtels meublés existants et notamment l'ouverture de ces aides au financement des travaux réalisés par les exploitants. Ces aides, éventuellement cumulées avec l'avantage fiscal proposé, pourraient permettre d'équilibrer des opérations de rénovation lourde d'hôtels meublés existants en vue de leur reconversion en R.H.V.S.