

DECRET

Décret n° 2009-1293 du 26 octobre 2009 relatif au financement des résidences hôtelières à vocation sociale et à la création d'établissements d'hébergement

NOR: DEVU0914022D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses [articles L. 631-11](#), [R. 331-1 à 28](#) et [R. 631-9 à R. 631-19](#) ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment ses [articles L. 312-1](#) et [L. 322-1](#) ;

Vu l'annexe III du code général des impôts, notamment ses [articles 2 duodécies](#), [315-0 bis A](#), [315-0 bis B](#) et [315-0 bis C](#) ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 73 ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment son article 3,

Décrète :

Article 1

Le chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par une section V ainsi rédigée :

« Section V

« Subventions pour la création d'établissements d'hébergement et de résidences hôtelières à vocation sociale

« Sous-section 1

« Création de résidences hôtelières à vocation sociale

« Art.R. 331-85.-Dans les limites et conditions fixées par la présente sous-section, des subventions peuvent être attribuées pour financer :

« 1.L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de résidences hôtelières à vocation sociale telles que définies à l'article L. 631-11 ;

« 2. La construction de ces résidences ;

« 3.L'acquisition de locaux ou d'immeubles ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement en vue d'y réaliser ces résidences ;

« 4. Les travaux de transformation ou d'aménagement de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage en vue d'y réaliser ces résidences.

« Art.R. 331-86.-Les subventions prévues à l'article R. 331-85 peuvent être accordées aux organismes mentionnés à l'article R. 331-14 ainsi qu'aux sociétés mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article R. 313-19-2.

« Art.R. 331-87.-Pour bénéficiaire de la subvention prévue à l'article R. 331-85, le maître d'ouvrage de l'opération conclut une convention avec le représentant de l'Etat dans le département et, le cas échéant, le délégataire mentionné aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ainsi qu'avec l'exploitant, qui prévoit que la résidence ainsi financée conserve sa vocation d'hébergement pendant une durée minimum de dix-huit ans. La convention est conforme à une convention type définie par arrêté du ministre chargé du logement.

« Art.R. 331-88.-La convention précise :

« — la durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir sous le statut de résidence le bâtiment bénéficiant de la subvention ;

« — les conditions de dévolution du ou des biens en cas de cessation d'activité du propriétaire avant l'issue de la période d'engagement définie ci-dessus ;

« — les conditions de remboursement de la subvention octroyée en cas de non-respect des engagements prévus, notamment en termes de durée. Le montant de la subvention à rembourser est calculé pro rata temporis de la durée d'engagement restant à couvrir ;

« — la nature des contrats passés avec les résidents suivant le mode d'occupation.

« Le cahier des charges de la résidence défini à l'article R. 631-18 est annexé à la convention.

« Art.R. 331-89.-Le prix de revient peut comprendre, en sus des éléments définis à l'article R. 331-9, le prix de rachat du fonds de commerce lorsque l'opération est issue de la reconversion d'un hôtel existant.

« Art.R. 331-90.-Le montant de la subvention destinée à financer la création de la résidence ne peut être supérieur à 50 % du produit du prix de revient prévisionnel tel que défini à l'article R. 331-89 par la quotité de logements réservés au sein de la résidence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 631-11. Cette subvention ne peut se cumuler avec une autre aide de l'Etat à l'investissement.

« Art.R. 331-91.-Le montant de la subvention est plafonné à 60 000 € par logement créé lorsque l'opération est réalisée en zone A et à 40 000 € lorsque l'opération est réalisée dans les autres zones, mentionnées à l'article 2 duodecimes de l'annexe III du code général des impôts.

« Art.R. 331-92.-La décision de subvention est prise par le représentant de l'Etat dans le département au vu de la présentation du dossier du projet d'opération qui comporte le projet de convention, la demande ou la décision d'octroi des agréments de la résidence et de l'exploitant prévus aux articles R. 631-9 et R. 631-12, le plan de financement prévisionnel et l'échéancier prévisionnel de réalisation de l'opération.

« Art.R. 331-93.-Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente sous-section concernant la réalisation des opérations mentionnées à l'article R. 331-85 situées dans le périmètre de la convention de délégation. Le dossier de demande de subvention comprend les pièces mentionnées à l'article R. 331-92 ainsi que les décisions d'agrément de la résidence et de l'exploitant prévues aux articles R. 631-9 et R. 631-12 prises par le représentant de l'Etat dans le département.

« Art.R. 331-94.-La subvention est versée dans les conditions suivantes :

« — une avance peut être versée au bénéficiaire de la décision de subvention, sans pouvoir excéder 40 % du montant prévisionnel de la subvention ;

« — des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;

« — le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention.

« Le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et de la conformité de leurs caractéristiques avec celles qui sont mentionnées dans la décision attributive de subvention. Le solde ne pourra être versé qu'après la mise en service de la résidence.

« Dans le cas où les travaux ne sont pas engagés dans un délai de deux ans à compter de la date de la décision de subvention, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement et la décision attributive de la subvention peut être rapportée.

« Art.R. 331-95.-Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée.

« Le remboursement est exigé de plein droit s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses.

« Sous-section 2

« Création d'établissements d'hébergement

« Art.R. 331-96.-La création d'établissements d'hébergement peut faire l'objet d'une subvention dans les limites et conditions fixées par la présente sous-section.

« Art.R. 331-97.-Cette subvention peut être accordée aux organismes suivants titulaires d'un droit réel immobilier :

« — les organismes mentionnés à l'article R. 331-14 ;

« — les centres communaux et intercommunaux d'action sociale.

« Art.R. 331-98.-La subvention peut être attribuée pour financer la réalisation des opérations suivantes :

« 1.L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction d'établissements d'hébergement et la construction de ces établissements d'hébergement ;

« 2. La construction d'établissements d'hébergement ;

« 3.L'acquisition de locaux ou d'immeubles ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement en vue d'y réaliser des établissements d'hébergement ;

« 4. Les travaux de transformation ou d'aménagement de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage en vue d'y réaliser des établissements d'hébergement ;

« 5. La réalisation des dépendances de ces immeubles.

« Ces établissements d'hébergement sont les établissements prévus au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, les lits halte soins santé prévus au 9° de ce même article ainsi que les établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile visés à l'article L. 322-1 du même code et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

« Art.R. 331-99.-Les établissements d'hébergement mentionnés à l'article R. 331-98 doivent respecter les caractéristiques techniques des logements-foyers prévues par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-8.

« L'assiette de la subvention est calculée dans les conditions prévues au 1° de l'article R. 331-15 pour les logements-foyers mentionnés au 2° de l'article R. 351-55.

« Art.R. 331-100.-Le prix de revient prévisionnel d'une opération peut comprendre, outre les éléments prévus à l'article R. 331-9, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et le prix de rachat du fonds de commerce lorsque l'opération est issue de la reconversion d'un hôtel existant.

« Art.R. 331-101.-Les taux de subvention sont ceux applicables aux logements mentionnés au II de l'article R. 331-1. La subvention ne peut pas se cumuler avec une autre aide de l'Etat à l'investissement.

« La décision de subvention ouvre droit à des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations.

« Art.R. 331-102.-Le montant de la subvention est plafonné à 80 000 € par place créée lorsque l'opération est réalisée en zone A, à 60 000 € en zone B et à 48 000 € en zone C, mentionnées à l'article 2 duodécies de l'annexe III du code général des impôts.

« Art.R. 331-103.-Pour bénéficier de la subvention prévue à l'article R. 331-96, le maître d'ouvrage de l'opération conclut une convention avec le représentant de l'Etat dans le département et, le cas échéant, le délégataire mentionné à l'article R. 331-106 ainsi qu'avec le gestionnaire, qui prévoit que l'établissement ainsi financé conserve sa vocation d'hébergement pendant une durée minimum de quarante ans, portée à cinquante ans si le montant des travaux par place dépasse 100 000 €. La convention est conforme à une convention type définie par arrêté du ministre chargé du logement.

« Art.R. 331-104.-La convention mentionnée à l'article R. 331-103 comprend, outre l'identité et les coordonnées des personnes liées par la convention, la désignation du projet et de ses caractéristiques :

« — la durée pendant laquelle le maître d'ouvrage s'engage à maintenir sa vocation d'hébergement au bâtiment bénéficiant de la subvention ;

« — le projet social relatif notamment au public accueilli, au cadre bâti, aux modalités d'accueil et de gestion, à la durée de séjour, à la situation et à l'accompagnement social des personnes accueillies ;

« — le montant prévisionnel des crédits de fonctionnement de la future structure ainsi qu'une lettre d'engagement des financeurs ;

« — les conditions de dévolution du bien en cas de cessation d'activité avant l'issue de la période d'engagement définie à l'article R. 331-103 ;

« — les conditions de remboursement de la subvention accordée en cas de non-respect des engagements pris. Le montant de la subvention à rembourser est calculé pro rata temporis de la durée d'engagement restant à couvrir.

« Est annexé, le cas échéant, à la convention le contrat de location entre le bailleur propriétaire de la structure d'hébergement et le gestionnaire qui précise le montant du loyer et sa composition selon les postes de dépense définis à l'article R. 353-165-4.

« Art.R. 331-105.-La décision de subvention est prise par le représentant de l'Etat dans le département au vu de la présentation du dossier du projet d'opération qui comporte, outre les éléments prévus par l'arrêté mentionné à l'article R. 331-6, le projet de convention mentionnée à l'article R. 331-103.

« Art.R. 331-106.-Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives aux aides prévues par la présente sous-

section concernant la réalisation des opérations mentionnées à l'article R. 331-98 situées dans le périmètre de la convention de délégation.

« Art.R. 331-107.-La subvention est versée dans les conditions suivantes :

« — une avance peut être versée au bénéficiaire de la décision attributive de subvention, sans pouvoir excéder 40 % du montant prévisionnel de la subvention ;

« — des acomptes peuvent ensuite être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures desquels est déduite l'avance ;

« — le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention.

« Le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et de la conformité de leurs caractéristiques avec celles mentionnées dans la décision attributive de subvention.

« Lorsque les travaux ne sont pas engagés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de la décision de subvention, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement et la décision attributive de la subvention peut être rapportée.

« Art.R. 331-108.-Le remboursement de la subvention peut être exigé si l'une des conditions définies par la présente sous-section n'est pas respectée.

« Le remboursement est exigé de plein droit s'il s'avère que l'aide a été obtenue à la suite de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses.

« Art.R. 331-109.-Pour financer la réalisation des opérations prévues à l'article R. 331-98, le montant de toutes les aides publiques confondues ne peut excéder 100 % du prix de revient prévisionnel de l'opération mentionné à l'article R. 331-100.

« Art.R. 331-110.-La présente sous-section n'est pas applicable aux départements d'outre-mer. »

Article 2

L'annexe III du code général des impôts est ainsi modifiée :

I. — L'article 315-0 bis A est rédigé comme suit :

« Art. 315-0 bis A. - Les locaux entrant dans le champ d'application de l'[article 1384 D du code général des impôts](#) s'entendent des locaux suivants :

« 1° Locaux affectés à l'hébergement temporaire ou d'urgence des personnes défavorisées visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation relevant :

« a) Des centres d'hébergement et de réinsertion sociale prévus au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« b) Des structures dénommées "lits halte soins santé" prévues au 9° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« c) Des centres d'hébergement d'urgence destinés aux personnes sans domicile visés à l'article L. 322-1 du code de l'action sociale et des familles.

« 2° Acquis ou construits à compter du 1er janvier 1999 ou qui ont fait l'objet de travaux d'aménagement achevés à compter du 1er janvier 1999 en vue soit de les affecter à l'hébergement temporaire ou d'urgence conformément au 1°, soit de réhabiliter totalement des structures existantes. »

II. — A l'article 315-0 bis B, avant les mots : « d'urgence » sont insérés les mots : « temporaire ou ».

III. — A l'article 315-0 bis C :

1. Le second alinéa est rédigé comme suit :

« Pour les immeubles acquis ou construits, la déclaration doit indiquer la date de décision et de versement par l'Etat ou le délégataire de l'aide à la création d'hébergements temporaire ou d'urgence et être accompagnée des pièces justificatives correspondantes. »

2. La première phrase du troisième alinéa est rédigée comme suit :

« Pour les immeubles ayant fait l'objet de travaux d'aménagement, la déclaration doit préciser la date d'achèvement des travaux ainsi que la date de décision et de versement par l'Etat, le délégataire ou l'Agence nationale pour l'habitat de l'aide à la création d'hébergements temporaire ou d'urgence. »

Article 3

A compter de la date de publication du présent décret, les taux de subvention mentionnés à l'article R. 331-101 du code de la construction et de l'habitation peuvent être portés à 50 % de l'assiette de subvention pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2010. Le préfet de la région dans laquelle se trouve l'opération concernée peut autoriser une dérogation à ce taux

maximum de la subvention. Le taux de subvention est alors décidé par le préfet de département en fonction de l'optimisation des coûts de fonctionnement. Il peut être porté à 80 %, sans pouvoir excéder 80 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-100 du même code.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, le ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance, et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 26 octobre 2009.