

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT  
ET DU L'AMÉNAGEMENT DURABLES  
Agence nationale de l'habitat

**Instruction n° 2007-01 du 14 septembre 2007**  
**relative aux hôtels meublés**  
NOR : MLVU0770792J

*Pièce jointe* : annexe.

*Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux.*

Le II de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation permet désormais à l'ANAH d'accorder, à titre exceptionnel, des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial. Dans ce cadre, le conseil d'administration de l'ANAH a introduit dans le règlement général de l'ANAH (art. 15-C-1) et par la délibération n° 2006-11 un dispositif spécifique de financement des établissements appelés « hôtels meublés ».

Cette mesure s'applique aux seuls établissements hôteliers en exploitation commerciale qui logent des personnes à titre de résidence principale. Vous trouverez sur le site internet de l'habitat indigne (cf. note 1) un dossier complet sur ces établissements, communément appelés « hôtels meublés » (terme retenu dans cette instruction) ou « hôtels de préfecture ».

Certains de ces établissements répondent à une demande sociale très spécifique de logement à laquelle aucun autre dispositif, public ou privé, n'apporte de solution. C'est dans le but de maintenir un parc d'hôtels meublés à prix raisonnable pour des occupants en difficulté sociale et offrant des conditions de confort, de salubrité et de sécurité suffisantes que les aides de l'ANAH ont été ouvertes à titre exceptionnel.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, l'exploitant et le cas échéant le propriétaire des murs s'engagent dans une convention dont le contenu minimal a été défini par le conseil d'administration :

- à maintenir son activité pendant une durée minimale de neuf ans en tout ou partie au profit de personnes défavorisées au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 ;
- à respecter des plafonds de prix de location définis par la CAH, ou le président de la collectivité délégataire, sans pouvoir dépasser des limites fixées par le conseil d'administration ;
- le cas échéant, louer ces locaux à des services ou opérateurs sociaux visés par la convention, aux fins d'hébergement de personnes défavorisées, ou à des personnes désignées par ses services ou opérateurs sociaux dans les conditions prévues par la convention.

L'aide de l'ANAH est, de plus, soumise au respect de conditions techniques minimales relevant :

- du règlement sanitaire départemental ;
- du règlement national de sécurité incendie ;
- de la non-accessibilité du plomb dans les peintures.

Le détail des conditions et modalités de financement sont décrites dans l'annexe I de cette instruction.

Le parc des hôtels meublés est globalement peu connu. Le paragraphe 6.2 de l'annexe I de la présente instruction vous donne des guides pour le repérage de ces établissements. Vous voudrez bien faire parvenir à la direction de l'action territoriale les résultats de vos démarches en la matière.

Par ailleurs, même si un hôtelier peut parfaitement déposer une demande lui-même dans la mesure où il se conforme à la présente réglementation, la complexité des dossiers justifie de recommander aux collectivités particulièrement concernées de mettre en place une ingénierie forte et qualifiée. Cette ingénierie peut être financée par l'ANAH soit en l'incluant dans l'assiette subventionnable d'un programme existant (OPAH, OPAH-RU...), soit par l'intermédiaire d'un PIG spécifique hôtel meublé, cette dernière solution étant à privilégier (cf. VI de l'annexe I de la présente instruction).

J'attire votre attention sur le fait que la réhabilitation des hôtels meublés ne passe pas nécessairement par le maintien du statut hôtelier de l'établissement, en particulier si le caractère commercial de l'exploitation n'est pas correctement établi (cf. annexe I, § 1.3). La transformation de tels établissements en logement, typiquement en logements très sociaux dans le cadre d'un PST, doit être alors examinée par la CAH ou la CLAH. Une sortie opérationnelle publique ou la transformation en RHVS (cf. annexe I, § VII) peut également être une solution opérationnelle dans certains cas.

Enfin, les hôtels meublés sont soumis, outre aux polices générales ou spéciales relatives à la salubrité et à la sécurité publiques (police générale du maire, péril, polices de l'insalubrité et de la prévention du risque lié au plomb accessible), à une police spéciale du maire, relative à la sécurité incendie, en tant qu'établissements recevant du public. L'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation est dédié à la sécurité des établissements recevant du public exploités aux fins d'hébergement ; il permet au maire de prescrire des travaux de sécurité nécessaires, sur avis de la commission de sécurité, ainsi que de prononcer une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et de réaliser les travaux d'office, en cas de défaillance de l'exploitant, ou du propriétaire.

Vous ferez autant que possible connaître aux maires cette mesure et les financements de l'ANAH dont les communes

peuvent bénéficier en cas de travaux d'office (cf. annexe IV de la présente instruction). Dans le cas général, l'implication de la commune est indispensable au traitement de la situation des hôtels meublés dégradés, tant sur le volet incitatif et opérationnel (maîtrise d'ouvrage de PIG...) que sur le plan coercitif (mesures de police et travaux d'office, éventuellement acquisition d'hôtels...), ces aspects devant être coordonnés.

Vos délégations régionales sont à votre disposition pour tout conseil technique, avec l'appui du service des études, de la prospective et de l'évaluation, pour l'instruction de ces dossiers expérimentaux.

Fait à Paris, le 14 septembre 2007.

Le directeur  
général,  
S. Contat

## ANNEXE I MODALITÉS D'INSTRUCTION DES DOSSIERS D'HÔTELS MEUBLÉS

Remarque préliminaire : les dispositions générales de la réglementation de l'ANAH s'appliquent aux hôtels meublés. En particulier, seuls les établissements situés dans un immeuble de plus de quinze ans peuvent bénéficier d'une aide de l'ANAH.

### I. - BÉNÉFICIAIRES

#### I.1. Existence d'un bail commercial

Le dispositif spécifique s'applique aux hôtels meublés exploités dans le cadre d'un bail commercial. Le bénéficiaire peut être soit le propriétaire des murs, soit le titulaire du bail commercial, appelé « exploitant ».

Le fait que le bail commercial ait une durée résiduelle inférieure à la durée des engagements pris dans la convention décrite au paragraphe 5 de la présente annexe (neuf ans), ne remet pas en cause l'éligibilité de l'établissement aux aides de l'ANAH. En cas de résolution du bail commercial avant la fin des engagements envers l'ANAH, les clauses de reversement de la subvention prévues à la convention doivent alors être mises en œuvre. L'attribution de la subvention pourra être conditionnée à la conclusion d'un nouveau bail dont la durée devra, *a minima* couvrir la période des engagements avec l'ANAH.

Dans certains hôtels meublés, le propriétaire des murs et l'exploitant ne sont qu'une seule et même personne. Dans ces cas, il ne peut y avoir aide de l'ANAH, laquelle est liée à l'existence d'un bail commercial entre deux personnalités juridiques distinctes. Pour être éligible, le propriétaire devra opérer une scission juridique permettant d'isoler en deux structures distinctes la propriété des murs de l'exploitation commerciale (SCI, EURL...) permettant l'établissement d'un bail commercial entre elles.

#### I.2. Propriétaire des murs ou exploitant

Dans le cas général, le propriétaire des murs et l'exploitant devront signer la convention tripartite les liant à l'ANAH (cf. annexe III). La convention devra explicitement prévoir que l'exploitant commercial sera le mandataire commun pour la perception des subventions de l'ANAH. La convention prévoit également la solidarité du propriétaire et de l'exploitant pour le reversement de la subvention en cas de non-respect des engagements. Elle en fixe les conditions.

La conclusion d'un nouveau bail commercial entre le propriétaire et l'exploitant tenant compte de la réalisation des travaux et des engagements des uns et des autres envers l'ANAH sera systématiquement recherchée. L'opérateur d'AMO ou de suivi du programme spécifique de traitement des hôtels meublés (cf. § VI) assistera les parties dans leur négociation.

Dans certains cas où le bail commercial prévoit explicitement que les travaux envisagés sont à la charge exclusive de l'exploitant ou alors au cas où ce dernier a reçu un mandat écrit du propriétaire, et quand le renouvellement du bail commercial s'avère difficile, il pourra être admis, à l'appréciation de la CAH ou de la CLAH, que l'exploitant seul bénéficie de la subvention et soit seul signataire de la convention.

#### I.3. Caractère hôtelier de l'exploitation

Par ailleurs, il convient de bien distinguer de ce qui relève de l'hôtel meublé, activité hôtelière, donc commerciale soumise au code du commerce, de ce qui relève de la location en meublé, relevant du code civil (art. 1709).

En l'absence de statut de l'hôtel meublé et afin de le distinguer d'une simple location (civile) en meublé, la réalité de l'exploitation commerciale devra être estimée par la CAH, ou la CLAH, afin d'apprécier l'éligibilité de l'établissement au dispositif.

Conformément à la jurisprudence, les indices suivants peuvent attester d'une exploitation commerciale, outre la présence de meubles fournis par l'établissement, au minimum une literie et des rangements, sans lesquels il n'y a ni location en meublé ni, *a fortiori*, hôtel meublé.

D'une part, l'indemnité de résidence versée à l'hôtelier doit inclure les charges courantes et la consommation des fluides de façon forfaitaire, ce qui implique notamment :

- l'absence de contrats individuels entre les occupants et EDF ;

– l'absence de compteurs d'eau individuels, de gaz, de chauffage.

D'autre part, un nombre minimal de services hôteliers doit être fourni. Trois des services prévus dans la liste (non exhaustive) suivante pourront servir à attester d'une exploitation commerciale :

- présence d'un accueil (et gardiennage) permanent ;
- présence d'un service de blanchisserie, voire de change des draps ;
- présence d'un service de ménage régulier des chambres ;
- présence d'une offre de restauration (petit déjeuner, etc.) ;
- présence d'une consigne à bagage.

Dans le cas où aucune, ou trop peu, de ces prestations hôtelières ne serait présente, l'établissement ne pourrait être qualifié d'hôtel et le bail commercial existant pourrait être contesté, notamment par le propriétaire, ou les occupants, jusqu'à être privé d'existence juridique. L'établissement ne serait donc pas éligible à l'aide spécifique pour les hôtels meublés, à moins que l'exploitant ne régularise sa situation juridique pour se conformer aux conditions spécifiques d'obtention de l'aide de l'ANAH, en rétablissant la réalité de l'exploitation commerciale notamment par la fourniture d'un certain nombre des services cités ci-dessus.

Dans le cas contraire, il sera éventuellement possible de subventionner les travaux réalisés par le propriétaire dans le cadre des aides aux bailleurs à condition que la situation des occupants soit régularisée (établissement de baux, au titre d'une location meublée ou non), l'exploitant n'ayant plus d'existence juridique lui permettant de bénéficier d'une aide de l'ANAH.

Il conviendra, dans tous les cas, d'être particulièrement attentif au respect du droit des occupants et à la maîtrise des loyers.

*NB* : l'homologation en préfecture de l'hôtel en tant qu'hôtel de tourisme ne remet pas en cause l'éligibilité de l'établissement dans la mesure où il joue, de fait, le rôle d'« hôtel meublé » en accueillant des résidents permanents et où il se conforme aux dispositions de la réglementation de l'ANAH et de la convention avec l'ANAH.

## II. - CONDITIONS D'OCCUPATION ET TARIFS

L'aide est accordée pour des opérations ayant un caractère social. Aussi la convention devra-t-elle fixer, d'une part, des conditions d'occupation, d'autre part, des conditions de prix des nuitées.

### II.1. Conditions d'occupation

L'hôtel devra loger, pour tout ou partie de ses chambres, des personnes défavorisées au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, définies comme « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (...) ».

Par ailleurs, l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que : « toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale [...] », sous réserve d'un certain nombre de conditions particulières explicitement données.

Le cas échéant, les chambres pourront également être louées à des services ou opérateurs sociaux, aux fins d'hébergement de personnes défavorisées, ou à des personnes désignées par ses services ou opérateurs sociaux. La convention pourra indiquer quels services ou opérateurs sociaux loueront les chambres, quelles chambres seront utilisées et selon quelles modalités, ainsi que les modes de désignation des personnes logées.

### II.2. Conditions de prix

La convention devra indiquer les plafonds de prix de location pour au moins 50 % des chambres. Ces plafonds, ainsi que les chambres concernées, sont fixés par la CAH ou le président de la collectivité délégataire. La convention les fixera de manière aussi précise que possible et indiquera les conditions de révision annuelle de ces prix.

La convention précisera quel plafond s'applique à chacune des chambres concernées, précisément identifiées dans la situation descriptive des chambres annexées à la convention (cf. annexe III).

Les plafonds fixés par la CAH ou le président de la collectivité délégataire ne peuvent dépasser les maximaux suivants :

| <b>ZONE</b>                               | <b>ZONE A</b> | <b>ZONES B ET C</b> |
|---|---------------|---------------------|
| Plafonds maximaux par chambre et par mois | 500 Euro      | 400 Euro            |

Ces maximaux sont révisables chaque année selon l'indice de révision des loyers à partir de la date de référence du dernier trimestre 2006.

La convention pourra également prévoir que les plafonds qu'elle fixe soient révisés annuellement, sans que cette révision puisse dépasser la variation de l'indice de révision des loyers.

### III. – CONDITIONS TECHNIQUES

#### III.1. Travaux recevables

La liste des travaux recevables applicables aux autres aides de l'ANAH, que ce soit pour les logements ou pour les immeubles, s'applique aux hôtels meublés. En particulier, les travaux et fournitures relatifs à la sécurité incendie sont compris dans l'item « travaux d'aménagement et d'équipement relatifs à la sécurité des biens et des personnes ».

Les extensions sont recevables, à l'appréciation de la CAH ou du président de la collectivité délégataire, dans la limite de 14 m<sup>2</sup> par chambre dans la mesure où ces travaux concernent l'agrandissement des chambres existantes ou des parties communes desservant ces chambres. Les travaux d'agrandissement conduisant à la création de chambre ou de parties communes desservant des chambres nouvelles ne sont pas recevables.

#### III.2. Conditions minimales requises

A l'issue des travaux, les locaux de l'ensemble de l'établissement, que les travaux aient porté sur tout ou partie de ce dernier, devront respecter les trois conditions techniques minimales suivantes :

- le respect du règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- le respect des règles de sécurité incendie applicables ;
- l'absence de plomb accessible dans les peintures tant dans les circulations communes que dans les chambres.

##### Décence

Le respect de la totalité des conditions de décence telles que prévues aux articles 3 et 4 du décret n° 2002-12 du 30 janvier 2002 n'est pas requis. Toutefois, si les conditions techniques de l'établissement, après travaux, permettent aux chambres de l'hôtel meublé de respecter, outre les dispositions du RSD, les caractéristiques techniques applicables aux logements d'une seule pièce, précisées aux articles visés ci-dessus, une majoration du plafond de travaux subventionnables est accordée (voir ci-dessous modalités de financement).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article 2 (sécurité physique et santé des locataires), des points 1, 2 et 3 de l'article 3 (chauffage, eau, assainissement) et de l'article 5 (absence d'arrêté d'insalubrité ou de péril) du décret du 30 janvier 2002 devront être respectées.

La décence sera recherchée chaque fois que possible.

##### Règlement sanitaire départemental (RSD)

Chaque département est doté d'un règlement sanitaire départemental (RSD) en application de l'ancien article L. 1 du code de la santé publique (devenu L. 1311-1). Les RSD sont toujours en vigueur. Le règlement sanitaire départemental (disponible auprès de la DDASS) comporte un chapitre relatif aux « logements garnis et hôtels et locaux affectés à l'hébergement collectif » (articles 55 et suivants du RSD type) qui définit les dispositions applicables.

##### Règles de sécurité incendie

Les hôtels – et hôtels meublés – sont des établissements recevant du public (ERP) soumis à la réglementation incendie applicable (art. R. 123-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation). La plupart des ces établissements sont des établissements de catégorie V (effectifs autorisés inférieurs à 100), dont les obligations ont été récemment renforcées par l'arrêté du 24 juillet 2006 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (petits hôtels).

A l'issue des travaux, l'établissement dans son intégralité devra respecter les règles de sécurité incendie rappelées ci-dessus.

Afin d'attester, après travaux, du respect des dispositions relatives à la sécurité incendie, le bénéficiaire devra joindre à sa demande de paiement une attestation délivrée par un organisme agréé par le ministre de l'intérieur au titre de l'article R. 123-43 du CCH et de l'arrêté du 7 novembre 1990 relatif aux conditions d'agrément pour les vérifications réglementaires prévues dans les établissements recevant du public. Il conviendra d'attirer l'attention de l'exploitant sur cette condition au moment de l'engagement afin que les travaux effectivement prévus permettent d'atteindre cet objectif qui devra bien avoir été pris en compte dans la définition du projet.

Par ailleurs, dans le cas où l'hôtel meublé aurait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité, les travaux doivent impérativement permettre de le lever. Un avis favorable, émis par un organisme agréé (*cf.* § précédent) sans réserve de la commission de sécurité devra être produit.

##### Saturnisme infantile

Un hôtel meublé ne saurait, après travaux, comporter des peintures où le plomb est accessible et donc susceptibles d'être source d'intoxication pour des mineurs. Au paiement, si l'immeuble est de construction antérieure à 1949, il sera demandé au bénéficiaire de la subvention de présenter un diagnostic équivalent à un constat des risques d'exposition au plomb (art. L. 1334-8 et 1334-9 du code de la santé publique) faisant apparaître l'absence de plomb accessible dans tout l'établissement.

Le bénéficiaire devra être informé de cette contrainte dès la réalisation de son projet.

*N.B.* : le coût des diagnostics demandés au paragraphe 3.2 peut être pris en compte dans la dépense subventionnable.

#### III.3. Habitat indigne

Si l'immeuble exploité en hôtel meublé fait l'objet d'une des mesures de police suivante, les travaux devront en permettre la levée :

- d'un arrêté d'insalubrité : articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- d'un arrêté de péril : articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

#### III.4. Recours à un maître d'œuvre

Le recours à une mission de maîtrise d'œuvre complète est rendu obligatoire par la réglementation ANAH dans les cas prévus par la délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2006-06 du 6 juillet 2006 en application de l'article 4 du règlement général de l'ANAH à savoir dans les cas suivants :

- lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 Euro (HT) ;
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde visé à l'article L. 615-1 du CCH ou des immeubles soumis au régime de la copropriété situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement ;
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les logements ou immeubles insalubres et ayant fait l'objet soit d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, soit d'une cotation selon la grille définie par l'ANAH ou en cas d'arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH.

Plus généralement, étant donné la complexité des travaux à effectuer dans ces établissements, le recours à une mission de maîtrise d'œuvre complète est fortement recommandé dans tous les cas.

#### IV. – MODALITÉS DE FINANCEMENT

Les hôtels meublés ne sont éligibles qu'à l'aide spécifique décrite dans la présente instruction et ne sauraient prétendre à une autre aide de l'ANAH.

##### IV.1. Plafonds et taux

L'aide de l'ANAH est fixée à 35 % (taux maximal) du montant HT de la dépense subventionnable.

La dépense subventionnable est plafonnée à 13 000 Euro par chambre.

*Attention* : les honoraires (diagnostic, maîtrise d'œuvre, etc.) sont inclus dans la dépense subventionnable pour le calcul du plafond. Le coût des diagnostics demandés au paragraphe 3.2 peut être pris en compte dans la dépense subventionnable.

##### IV.2. Déplafonnement pour mise en décence

En cas de mise aux normes complète de décence tel que précisé ci-dessus (§ 3.2), le plafond de la dépense subventionnable peut être majoré de 5 000 Euro supplémentaires par chambre répondant aux conditions de décence.

##### IV.3. Ecrêtement

L'ensemble des aides publiques directes ne doit pas dépasser 80 % du montant TTC du coût global de l'opération conformément à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article 12 du règlement général de l'agence et de la délibération 2006-08 du 6 juillet 2006, le montant total de subvention prévu à l'article R. 321-17 du CCH peut être porté à 100 % du coût global TTC de l'opération dans les cas suivants :

- les opérations concernées par un arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle, en application de l'article L. 125-1 du code des assurances, ou pour les travaux consécutifs à des dommages causés par les effets du vent dus aux tempêtes, ouragans et cyclones, en application de l'article L. 122-7 du code des assurances ;
- lorsque le logement ou l'immeuble fait l'objet soit d'un arrêté ou de prescriptions pris en application des articles L. 1331-26 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique ou en application des articles L. 123-3, L. 129-1, L. 511-1 et suivants du CCH, soit d'une cotation « insalubrité » attestée par une grille d'évaluation ANAH ;
- les opérations réalisées sur des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement.

Il en est de même pour les opérations à caractère social définies par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA :

- relatives à des travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements ou des immeubles aux personnes en situation de handicap ;
- relative à des travaux d'isolation ou d'élimination des peintures et revêtements contenant du plomb (lutte contre le saturnisme).

##### IV.4. Nantissement du fonds de commerce et opérations importantes de réhabilitation

Lorsque le montant HT des travaux subventionnables dépasse le montant de 750 000 Euro, l'opération est une

« opération importante de réhabilitation » (art. 7 du règlement général de l'ANAH). La convention hypothécaire exigée dans ce cas est alors remplacée par un acte de nantissement sur le fonds de commerce. La convention décrite dans le § 5 ci-dessous sera le cas échéant adaptée afin de tenir lieu de convention d'OIR.

## V. - CONTENU DE LA CONVENTION ET INSTRUCTION DU DOSSIER (voir modèle de convention en annexe III)

### V.1. Instruction de la demande

Pour être considéré comme complet, le dossier de demande de subvention déposé par l'exploitant et/ou le propriétaire des murs devra comporter les pièces suivantes :

- le formulaire de demande de subvention figurant en annexe II dûment renseigné et signé ;
- la convention signée en trois exemplaires par les cosignataires et conforme à la réglementation ;
- un dossier technique comprenant :
  - les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux, présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre,
  - le cas échéant, le devis d'honoraires de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
  - le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et la justification des quantités prévues aux devis,
  - le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux et les devis correspondants,
  - en secteur sauvegardé les accords administratifs requis par la réglementation ;
- si un mandataire est désigné pour signer les engagements :
  - si le mandataire est un professionnel régi par la loi du 2 janvier 1970, dite loi « Hoguet », une photocopie du mandat de gestion « type loi Hoguet », accompagnée d'une photocopie de la carte professionnelle,
  - si le mandataire désigné n'est pas un professionnel défini comme ci-dessus, une procuration (sous seing privé), dûment signée des deux parties, autorisant un mandataire nommément désigné à prendre tous les engagements, à déposer le dossier et à recevoir, pour le compte du propriétaire, tout courrier envoyé par l'ANAH ;
- le bail commercial et, au cas où ce dernier n'est pas explicite sur le partage de responsabilité des travaux entre exploitant et propriétaire des murs et quand la convention n'est pas signée par le propriétaire des murs (cf. § 1.2) :
  - une note conjointe du propriétaire des murs et du titulaire du bail commercial précisant la répartition des travaux entre eux en application du bail commercial,
  - ou un mandat ou une autorisation du propriétaire des murs à son locataire commercial de faire tous travaux ;
  - une copie des statuts dans leur dernière mise à jour, lorsque la demande est faite par une personne morale ;
  - un extrait K bis (preuve de l'inscription au registre du commerce).

La CAH, éventuellement le président de la collectivité délégataire après avis de la CLAH, statue sur la demande de subvention. La décision de subvention est notifiée dans les conditions ordinaires prévues au RGA.

La convention est signée par le délégué de l'ANAH ou le président de la collectivité délégataire et entre en vigueur au moment de la décision de paiement.

L'enregistrement sous OP@L se fait dans le module « Dossiers à l'immeuble » en précisant le type de demandeur « propriétaire/gérant d'hôtel meublé ».

### V.2. Contenu de la convention

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, une convention conclue entre l'ANAH, l'exploitant et, le cas échéant, le propriétaire des murs doit fixer les engagements du ou des bénéficiaires. Cette convention doit prévoir, au minimum, les clauses suivantes :

- le descriptif des travaux réalisés et de l'établissement après travaux ;
- le plan de financement prévisionnel ;
- l'engagement de maintenir l'activité commerciale pendant une durée de neuf ans minimale ;
- les prestations minimales fournies aux occupants et justifiant du caractère hôtelier et commercial de l'établissement ;
- les tarifs maximaux autorisés pour l'occupation des chambres. Ceux-ci sont révisables annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers. Ils ne peuvent pas excéder, pour au moins 50 % des chambres, l'équivalent, actualisé à partir de la date de référence du dernier trimestre 2006, de 500 Euro par chambre et par mois en zone A et 400 Euro sur le reste du territoire ;
  - éventuellement, les conditions d'attribution des logements notamment dans le cas où les chambres seraient louées à des services ou opérateurs sociaux ;
- les clauses de reversement des subventions de l'ANAH, notamment en cas de non-respect des prescriptions réglementaires et des conditions de la convention.

Un modèle de convention figure en annexe III.

Cette convention est signée et datée par le délégué local de l'ANAH ou, le cas échéant, le président de la collectivité délégataire ou son représentant et entre en vigueur au moment de la réception de la demande de paiement du solde (considérée comme date d'achèvement des travaux).

Comme toutes les aides de l'ANAH, les exigences de la réglementation sont des minima et la CAH ou le président de la

collectivité délégataire pourront notamment exiger, en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique de l'opération, des durées d'engagement plus longs, des montants des redevances d'occupation plus basses ou portant sur plus de la moitié des logements. Il conviendra toutefois de prendre soin que l'équilibre financier de l'exploitation ne soit pas mis en danger par des conditions trop draconiennes.

### V.3. Acomptes

Des acomptes peuvent être délivrés selon les modalités de droit commun.

### V.4. Paiement du solde

Pour le paiement du solde, le bénéficiaire devra fournir les pièces suivantes :

- l'imprimé de demande de paiement dans lequel le bénéficiaire ou son mandataire certifie que les travaux sont réalisés et déclare les travaux achevés ;
- les factures des entreprises ayant réalisé les travaux, ainsi que le cas échéant, les notes d'honoraires ;
- un relevé d'identité bancaire (RIB), en original, du compte bancaire sur lequel devra être effectué le virement correspondant ;
- le cas échéant, si un mandataire est désigné par le bénéficiaire pour percevoir les fonds une procuration répondant aux règles exigées par l'agence ;
- le plan de financement signé si celui-ci n'a pas été fourni dans le dossier de demande de subvention ou s'il a été modifié par rapport à celui présenté lors du dépôt de la demande ;
- une attestation par un organisme agréé par le ministère de l'intérieur prouvant la conformité aux règles de sécurité incendie des ERP (établissements recevant du public) ;
- si l'établissement avait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité compétente en matière de sécurité incendie des ERP, l'avis favorable sans réserve de cette même commission (dans ce cas, l'attestation précédente n'est pas requise) ;
- si l'établissement avait fait l'objet d'un arrêté de péril, d'insalubrité ou de sécurité incendie des ERP, copie de l'arrêté de main-levée de l'arrêté ;
- lorsque il a été demandé par la CAH ou la CLAH, un constat des risques d'exposition au plomb conformément aux articles L. 1334-8 et L. 1334-9 du code de la santé publique réalisé postérieurement à la fin des travaux et constatant l'absence de peintures au plomb accessibles.

## VI. – AMO, INGÉNIERIE ET REPÉRAGE

### VI.1. Ingénierie

La complexité des dossiers dans le cas des hôtels meublés suppose, le plus souvent, une ingénierie particulièrement efficace et aux compétences spécifiques. Par ailleurs, l'implication des collectivités locales est le plus souvent une condition nécessaire à la réussite des opérations de traitement des hôtels meublés, soit par la résorption des hôtels meublés les plus dégradés ou inadaptés (reprise en maîtrise publique, RHI, etc.), soit par la mise en place de mesures coercitives (polices) quand cela est nécessaire.

Aussi, une collectivité peut-elle souhaiter mettre en place une opération spécifique concernant les hôtels meublés. Le cadre du programme d'intérêt général est alors le plus adapté pour traiter ce type d'opérations. Le financement de l'ingénierie (études préalables et pré-opérationnelles, suivi-animation) se fera dans les conditions de droit commun des PIG et, dans le cas où la plupart des hôtels meublés relèveraient de l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme, etc.), dans les conditions des PIG incluant le traitement de l'insalubrité.

Les conditions de financement sont rappelées ci-dessous.

#### Programme d'intérêt général – subventions d'ingénierie

|   | <b>TAUX</b> | <b>DÉPENSE subventionnable</b> |
|---|-------------|--------------------------------|
| Etude préalable                               | 35 %        | 60 kEuro                       |
| Etudes pré-opérationnelles et suivi animation | 35 %        | 60 kEuro                       |
| Avec repérage et traitement de l'insalubrité  | 50 %        | 100 kEuro                      |

Le cahier des charges de l'équipe d'animation devra prévoir une ingénierie spécifique sur ce sujet incluant :

- l'étude des établissements inclus dans le périmètre de l'opération et, sur la base de cette étude, des préconisations sur les sorties opérationnelles pertinentes et les mesures de police à mettre en place ;
- le démarchage des hôteliers potentiellement concernés en leur présentant le dispositif de l'ANAH, ainsi que le dispositif RHVS présenté plus bas (§ VII) ;
- une assistance aux bénéficiaires potentiels de l'aide incluant la constitution des dossiers de demande de subvention pour les hôtels meublés concernés en s'assurant que le projet répond à la fois aux besoins locaux et aux exigences de la

réglementation, notamment en matière technique ;

- l'évaluation de l'équilibre économique des établissements concernés en tenant compte du caractère commercial de l'exploitation ;

- une information sur le droit des occupants et sur la forme des baux à mettre en place.

La coordination avec les dispositifs et plans en place ou prévus est nécessaire. En particulier, la mise en place d'une opération de traitement des hôtels meublés devra être cohérente avec le PLH, le PDALPD (notamment son volet traitement de l'habitat indigne), les plans départementaux de l'habitat, les plans départementaux de traitement de l'habitat indigne, etc.

En cas d'OPAH, notamment quand les études préalables ou pré-opérationnelles concluent en l'existence d'un besoin de rénovation d'hôtels meublés, le dispositif de traitement des hôtels meublés devra être coordonné avec l'OPAH. En particulier, dans les OPAH traitant de l'habitat indigne, il est intéressant de disposer de locaux d'hébergement dignes et à tarifs modérés pouvant servir à l'hébergement temporaire lors des travaux de sortie d'insalubrité, de péril ou de travaux d'urgence liés au saturnisme. La remise à niveau d'hôtels meublés, ainsi que la réalisation de RHVS, peuvent être à ce titre d'une grande utilité.

Enfin, il n'est pas recommandé, dans le cas général, d'inclure un « volet hôtel meublé » dans le cahier des charges de l'opérateur d'OPAH, tant les compétences requises pour traiter les hôtels meublés sont différentes de celles généralement mobilisées dans les OPAH. Il est préférable de distinguer les deux dispositifs afin de pouvoir faire intervenir, en les coordonnant, des équipes spécifiques au traitement des hôtels meublés et les équipes de l'OPAH.

Toutefois, notamment dans le cas d'OPAH-RU importantes, il sera envisageable que l'équipe de suivi-animation soit suffisamment étoffée et puisse inclure les compétences spécifiques requises aux hôtels meublés.

## **VI.2. Assistance à maîtrise d'ouvrage**

Si l'implication des collectivités locales et la mise en place de PIG « hôtels meublés » doit être recherchée chaque fois que nécessaire, l'exploitant de l'hôtel meublé qui n'est pas inclus dans un dispositif pourra toutefois bénéficier d'une subvention au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans les conditions de l'instruction I2004-02 du 20 octobre 2004 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnée par l'ANAH.

## **VI.3. Repérage**

Il est particulièrement utile de connaître le parc immobilier pouvant être défini comme hôtels meublés. Cette connaissance vous permettra de connaître les collectivités les plus concernées par la problématique afin de les inciter à mettre en place des programmes spécifiques ou à inclure cette problématique dans leurs programmes, PLH, etc. Elle vous permettra de prévoir les financements nécessaires à la rénovation des hôtels meublés.

La première source d'information sur les hôtels meublés est détenue par les services des préfectures en charge du secrétariat de la commission de sécurité incendie qui dispose des listes des établissements sous leur juridiction.

Vous pourrez chercher à établir localement un partenariat avec ce service afin de suivre l'évolution de l'état des hôtels meublés du département. Ce partenariat pourra être utilement étendu aux services des DDASS en charge de l'hébergement temporaire afin de croiser ces listes avec les listes des établissements bénéficiant directement ou indirectement de subventions publiques, ainsi qu'aux collectivités locales concernées.

Il est également utile de faire connaître localement aux membres de la commission de sécurité et aux membres des commissions communales de sécurité les principales dispositions de cette instruction. En particulier, vous prendrez soins d'informer les représentants des DDE dans ces commissions.

Enfin, des études de repérage réalisées par des collectivités pourront être subventionnées en tant qu'étude préalable (cf. § 6.1 ci-dessus).

Vous voudrez bien faire parvenir à la DAT les résultats de vos démarches en la matière, ainsi que de vos difficultés éventuelles.

## **VII. – RÉSIDENCES HÔTELIÈRES À VOCATION SOCIALE (RHVS)**

L'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi engagement national pour le logement (ENL) juillet 2006, met en place un produit appelé « résidences hôtelières à vocation sociale ». Un décret d'application n° 2007-892 du 15 mai 2007 précise notamment les normes techniques applicables aux RHVS ainsi que les conditions d'agrément de ces résidences et de leurs exploitants.

Le propriétaire et l'exploitant d'un hôtel meublé peuvent opter pour un statut de résidence hôtelière à vocation sociale tout en bénéficiant des subventions de l'ANAH dans les conditions décrites dans la présente instruction. Dans cette hypothèse, l'opération devra répondre cumulativement aux conditions prévues par les réglementations RHVS et ANAH en la matière. Votre attention est attirée plus particulièrement sur les points suivants :

- les normes techniques de RHVS sont plus exigeantes que celles requises pour le bénéfice des subventions ANAH ;
- le tarif maximal applicable aux logements destinés à l'accueil de publics défavorisés prévu par la présente instruction est inférieur au plafond défini par le décret relatif aux RHVS. L'agrément de la RHVS devra tenir compte de cette contrainte supplémentaire ;
- la quotité minimale de logements réservés à l'accueil de publics défavorisés prévue par la réglementation ANAH (50 %)

est supérieure au minimum de 30 % défini par le décret relatif aux RHVS ;

– les RHVS ne relèvent pas du statut d'établissement recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation. Pour autant, elles sont soumises à des sujétions spécifiques en terme de sécurité incendie dont les termes sont fixés par le Préfet au moment de l'agrément de la résidence et de son exploitant. Compte tenu de cette différence entre les hôtels meublés et les RHVS, en cas de transformation en RHVS d'un hôtel meublé subventionnée par l'ANAH, l'attestation et/ou l'avis éventuel de la commission de sécurité incendie mentionnés au paragraphe 5.4 de l'annexe I seront remplacés par le certificat de conformité mentionné à l'article R. 631-10 du CCH.

#### VIII. – BUDGET ET PLAN DE COHÉSION SOCIALE (PCS)

Les subventions aux hôtels meublés sont prises dans l'enveloppe déléguée à la délégation locale de l'ANAH et, en cas de délégation de compétence, dans le budget alloué au délégataire dans la convention.

Les réalisations de rénovation d'hôtels meublés ne sont pas comptées dans la réalisation des objectifs du PCS.

#### ANNEXE II FORMULAIRE DE DEMANDE DE SUBVENTION

##### **Hôtel meublé**

Demande de subvention

Madame, Monsieur,

Vous demandez à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), organisme financé par l'Etat, une subvention pour améliorer votre établissement. Nous vous remercions de lire attentivement les informations suivantes avant de remplir votre dossier.

Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de subvention à la délégation locale de l'ANAH peuvent bénéficier d'une aide.

Les subventions de l'ANAH sont attribuées par une commission d'amélioration de l'habitat (CAH) du département où se situe l'immeuble ou par le président de la collectivité territoriale délégataire des aides de l'ANAH où se situe l'immeuble, après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH). La CAH ou la CLAH est composée de représentants de propriétaires et de locataires, de personnes qualifiées dans le domaine social et du logement et de représentants de l'administration.

Une subvention n'est pas automatique, elle est attribuée en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles. Pour être certain d'obtenir une subvention et en connaître le montant, vous devez attendre la décision de la CAH ou du président de la collectivité délégataire.

Pour vous aider à remplir cet imprimé, reportez-vous à la notice explicative.

N'oubliez rien, et surtout pas de dater, de signer votre demande et de joindre l'ensemble des pièces justificatives demandées. Sinon, nous serions obligés de vous retourner votre dossier. Ce délai retarderait notre réponse.

Nous vous suggérons d'effectuer une copie de votre demande afin de conserver une trace des engagements que vous souscrivez.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Votre délégation locale

#### ANNEXE III MODÈLE DE CONVENTION ENTRE L'EXPLOITANT D'UN HÔTEL MEUBLÉ ET L'ANAH **Convention d'attribution d'une aide dans le cadre d'interventions en faveur d'hôtels meublés**

Vu le code de la construction et l'habitation, notamment l'article R. 321-12-II,

Vu le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu l'arrêté du 17 octobre 2006 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu le règlement général de l'ANAH ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2006-05 du 6 juillet 2006 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2006-11 du 6 juillet 2006 ;

Vu la convention de délégation de compétence du (le cas échéant),

La présente convention est établie entre :

Exploitant(e/s), statut, adresse, n° RCS :  
, Dénommé ci-après « l'exploitant »,  
Et, le cas échéant (le propriétaire des murs est signataire de la convention dans la mesure où il est maître d'ouvrage de travaux) :  
Propriétaire(s), statut, adresse : (\*)  
, Dénommé ci-après « le propriétaire »,  
Et  
L'Agence nationale de l'habitat, établissement public administratif sis 8, avenue de l'Opéra, représentée par (cocher la case correspondante) :  
Délégué local agissant par délégation dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du CCH ;  
, Président de collectivité délégataire et dénommée ci-après « l'ANAH ».  
Il a été convenu ce qui suit :

#### Article 1<sup>er</sup>

##### **Objet**

La présente convention définit la nature des engagements de l'exploitant et du propriétaire de l'établissement objet de l'opération décrite à l'article 2 et subventionnée par l'ANAH.

#### Article 2

##### **Descriptif du projet**

###### *L'établissement*

Nom et adresse de l'établissement objet de la convention :  
Références et dates du bail commercial :  
L'aide est accordée pour le financement des travaux décrits ci-après :

##### ***Description de l'hôtel après travaux***

###### *Equipements communs*

Nombre de chambres après travaux : Nombre d'occupants autorisées après travaux : Nombre de chambres répondant aux critères de décence après travaux : Surface moyenne des chambres après travaux : Le descriptif des chambres est joint en annexe.

#### Article 3

##### **Subvention de l'ANAH**

Par décision en date du , l'ANAH a octroyé une subvention d'un montant maximal de , calculée selon les modalités exposées en annexe de la présente convention (feuille de calcul jointe en annexe).  
Le montant définitif de la subvention a été calculé en prenant en compte la dépense réelle présentée lors du paiement.  
Le plan de financement est joint en annexe à la présente convention.

#### Article 4

##### **Conditions de location et d'attribution**

###### *4.1. Prix*

L'exploitant s'engage à respecter les plafonds de prix des chambres indiqués dans le tableau en annexe.  
Pour les mois incomplets, un prix de nuitée sera fixé à 1/30 du prix mensuel indiqué dans l'annexe.  
Les tarifs maximum autorisés pour l'occupation des chambres sont révisibles annuellement, dans la limite de l'indice des révisions des loyers ne pouvant pas excéder l'équivalent, actualisé à partir de la date de référence du premier trimestre suivant l'entrée en vigueur de la convention.

###### *4.2. Conditions de location*

Les chambres à prix plafonné dans les conditions prévues au 4.1 font l'objet :  
– soit d'un bail écrit de location en meublé d'une durée d'un an conformément aux dispositions de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation ;  
– soit d'une réservation au profit d'un opérateur social visé à l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation.  
La réservation au profit d'un opérateur social se matérialise par un contrat écrit entre celui-ci et l'exploitant, par lequel l'exploitant réserve pour une durée donnée un(e) ou plusieurs chambres ou logements à des personnes défavorisées désignées par cet opérateur.  
Au cours de la durée de la présente convention, les chambres peuvent être concernées par l'un ou l'autre de ces deux modes de contractualisation.

Article 5  
**Conditions d'exploitation**

Le prix des chambres inclut l'ensemble des charges d'exploitation de l'établissement, en particulier la fourniture des fluides (eau, électricité, éventuellement gaz), pour lesquels l'occupant ne devra rien dès lors qu'il s'est acquitté du prix de la chambre.

L'exploitant s'engage :

- à entretenir l'établissement afin que celui-ci ne se dégrade pas ;
- à respecter la réglementation en matière de sécurité incendie.

L'exploitant s'engage par ailleurs à fournir au moins trois des prestations suivantes (cocher les cases correspondantes) :

- présence d'un accueil (et gardiennage) permanent ;
- présence d'un service de blanchisserie, voire de change, des draps ;
- présence d'un service d'étage ;
- présence d'un service de ménage régulier des chambres ;
- présence d'un service de restauration ;
- présence de meubles fournis par l'établissement, au minimum literie et rangement ;
- présence d'un service de conciergerie (le concierge conserve les clés des chambres) ;
- présence d'une consigne à bagage ;

Autres (préciser) Article 6  
**Durée de la convention**

La présente convention est valable pour une durée de neuf ans à compter de la date de réception à la délégation de l'ANAH de la demande de paiement accompagnée de la totalité des pièces nécessaires au versement de la subvention en application de l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7  
**Obligation d'information de l'ANAH**

L'exploitant et le propriétaire sont tenus d'informer l'ANAH de tout changement dans la situation de l'établissement, notamment en cas :

- de résiliation de bail, pour quelque cause que se soit ;
- de non-prolongation du bail ;
- de changement de propriétaire des murs ;
- de cession de fonds de commerce ;
- de mise en location-gérance ;
- de toute modification de condition d'exploitation ;
- de fermeture administrative.

Article 8  
**Contrôles**

Pendant la période d'occupation des locaux subventionnés, le bénéficiaire de la subvention doit pouvoir justifier que le logement ayant fait l'objet de la subvention est régulièrement occupé et que les engagements souscrits sont respectés.

Le délégué local ou le délégataire peut demander communication des baux en cours, quittances ou tout élément de preuve qui justifient une occupation effective du logement.

Conformément aux dispositions de l'article R. 321-20 du CCH, le bénéficiaire de la subvention ou, le cas échéant, ses ayants droit doivent déclarer, dans un délai de deux mois suivant l'événement, au délégué local ou au délégataire tout changement d'utilisation des logements ou toute mutation de propriété intervenant pendant la période mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Le délégué local peut procéder ou faire procéder à tout contrôle sur pièces et sur place pour l'instruction des demandes de subvention, la vérification de l'exécution des travaux ou du respect des obligations réglementaires et, le cas échéant, conventionnelles. Le délégataire peut dans les mêmes conditions que le délégué local diligenter des contrôles. En cas de manquements, il doit avertir dans les plus brefs délais le délégué local de l'ANAH.

Le directeur général donne pouvoir au délégué local de désigner les agents chargés du contrôle. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont mandatés par le délégué local ou le délégataire.

Les agents peuvent effectuer des contrôles sur place. La personne physique ou morale dont l'immeuble subventionné fait l'objet d'un contrôle est avertie au préalable afin d'obtenir son accord pour l'accès et la visite des locaux, suivant un horaire convenu avec le bénéficiaire et également, le cas échéant, avec le(s) locataire(s).

En cas de méconnaissance des obligations réglementaires ou conventionnelles, il est dressé un rapport de visite en deux exemplaires dont l'un est destiné à la personne contrôlée. Ce rapport précise la date et le lieu du contrôle et décrit les constatations opérées. Il est signé par l'agent qui a effectué le contrôle et la personne concernée qui peut faire part de ses observations. En cas de refus de celle-ci, mention en est faite au rapport de visite.

En cas d'entrave au contrôle sur place, il est dressé un constat de carence et le reversement total de la subvention peut être décidé par la CAH ou le président de la collectivité délégataire.

#### Article 9

### Réduction, reversement, résiliation, sanctions

Le reversement partiel ou total des sommes versées sera exigé selon les modalités prévues à l'article 21 du règlement général de l'ANAH, notamment en cas :

- de refus du maître d'ouvrage bénéficiaire de l'aide de se soumettre aux contrôles effectués par l'ANAH dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente convention ;
- du non-respect des prescriptions réglementaires et des conditions de la convention ;
- de non-exécution partielle ou totale de l'opération ;
- de changement dans l'objet de la subvention sans autorisation préalable expresse.

#### *Sanctions (art. 23 du règlement général de l'ANAH)*

Lorsque le délégué local ou le délégataire, en cas de délégation de compétence, a connaissance de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, il en informe le comité restreint prévu à l'article R. 321-4 du CCH qui peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires. Le comité restreint peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Il peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé, ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée.

Préalablement au prononcé des sanctions, un courrier est adressé à la personne ou à l'organisme concerné pour l'informer de la mise en œuvre de la procédure et l'inviter à présenter ses observations.

#### Article 10

### Engagements du propriétaire

Le propriétaire s'engage à faire respecter cette convention. Notamment en cas de défaillance de l'exploitant ou de changement d'exploitant.

En cas de changement d'exploitant, le propriétaire s'engage à informer l'ANAH et à demander au nouvel exploitant de reprendre les engagements préalablement souscrits pour la durée restante de la présente convention.

Le propriétaire est solidaire de l'exploitant en cas de reversement ou de sanction prévus à l'article 9 de la présente convention. En cas d'impossibilité pour l'ANAH de recouvrer les sommes à reverser par l'exploitant, celles-ci pourront être réclamées, sans autre formalité, et sans bénéfice de discussion au propriétaire. Le propriétaire déclare par la présente en être informé et s'engage, le cas échéant, à rembourser à l'ANAH, les sommes ainsi réclamées.

#### Article 11

### Autres pièces contractuelles

Sont joints à cette convention :

- la feuille de calcul mentionnée à l'article 3 de la présente convention ;
- le plan de financement mentionné à l'article 3 de la présente convention ;
- le descriptif des chambres mentionné aux articles 2 et 4.1 de la présente convention.

Fait en 3 exemplaires, à , le

Le représentant de l'ANAH (\*) L'exploitant

Le propriétaire

Selon le cas, le délégué local de l'ANAH ou le président du conseil général délégataire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale délégataire.

### Descriptif des chambres (après travaux)

page..../....

Nombre de chambres :

avant travaux    après travaux

Nombre de chambres satisfaisant aux critères du décret n° 2002-12 du 30 janvier 2002 (décence) :

avant travaux    après travaux

| CHAMBRE N°                    |  |  |  |  |
|-------------------------------|--|--|--|--|
| Identification de la chambre. |  |  |  |  |

|  |            |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Bâtiment, escalier, étage, porte.  |            |            |            |            |
| Description sommaire des équipements de la chambre.                                |            |            |            |            |
| Logement décent après travaux :  | Oui<br>Non | Oui<br>Non | Oui<br>Non | Oui<br>Non |
| Nombre de personnes au maximum autorisées :  |            |            |            |            |
| Surface habitable du logement en m <sup>2</sup> après travaux :                    |            |            |            |            |
| Tarif mensuel en euros pratiqué avant travaux :                                    |            |            |            |            |
| Chambre concernée par le plafonnement prévu à l'article 4.1 de la convention (*) : | Oui<br>Non | Oui<br>Non | Oui<br>Non | Oui<br>Non |
| Loyer mensuel en euros prévu après travaux.  |            |            |            |            |
| (*) Au moins la moitié des chambres doivent être concernées.                       |            |            |            |            |

#### ANNEXE IV MESURES DE POLICE MISES EN ŒUVRE PAR LES MAIRES ET TRAVAUX D'OFFICE

Les polices suivantes peuvent notamment être appliquées aux hôtels meublés :

- insalubrité : articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- immeubles menaçant ruine (péril) : articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- mesures d'urgence contre le saturnisme : articles L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique.

Par ailleurs, les hôtels meublés sont des établissements recevant du public (ERP). Le maire dispose de pouvoirs de police spécifique définis à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, lui permettant de prescrire, dans le cas des hôtels meublés, des travaux ainsi que, le cas échéant, une interdiction temporaire ou définitive à l'habitation en cas d'avis défavorable de la commission de sécurité en charge de la sécurité incendie des ERP. En cas de défaillance de l'exploitant ou du propriétaire, le maire peut réaliser les travaux prescrits d'office, à leur frais.

Il convient de faire connaître cette procédure aux élus et services des collectivités étant donnée son adaptation particulière à la situation de ces établissements :

- la simple fermeture administrative généralement prescrite par les maires est très souvent peu effective sans prescription de travaux du fait de l'occupation des lieux ;
- les mesures de l'article L. 123-3 permettent la protection des occupants dans le cadre des articles L. 521-1 et suivants du CCH qui dispose également des modalités de leur hébergement ou relogement éventuel aux frais de l'exploitant.

Il conviendra d'insister également sur le faible coût et la facilité de la mise en œuvre des travaux d'office grâce :

- aux dispositions de l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 qui donnent aux collectivités des moyens puissants de recouvrement (voir site de l'habitat indigne) ;
- aux financements de l'ANAH aux collectivités réalisant des travaux d'office.

Sur ce dernier point, il est rappelé que les collectivités qui réalisent des travaux d'office bénéficient d'une aide importante de l'ANAH. Il s'agit de faire connaître cette disposition qui prévoit que la collectivité peut obtenir une subvention, acquise quel que soit le résultat du recouvrement, de 50 % du montant HT des mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité, de péril ordinaire, de sécurité des immeubles collectifs (procédure ordinaire) ou de sécurité incendie des ERP à usage de logement ou d'hébergement.

Il est à noter que les règles relatives à la sécurité incendie des hôtels meublés ont été renforcées récemment avec notamment les textes suivants :

- circulaire NOR : *INTE0700014C* relative à la sécurité contre l'incendie dans les petits hôtels, application de l'arrêté NOR : *INTE0600640A* du 24 juillet 2006 ;
- arrêté du 8 novembre 2004 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

#### **Convention d'attribution d'une aide dans le cadre du portage de lots de la copropriété du 182, avenue Rouget-de-Lisle, à Vitry-sur-Seine.**

Entre, d'une part :

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, 17, rue de la Paix, 75002 Paris représentée par son directeur général, M. Contat (Serge), agissant conformément aux articles R. 321-1 à 17 du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après ANAH.

Et, d'autre part :

La société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Coprocoop Ile-de-France, 14, rue Lord-Byron, 75008 Paris, représentée par le président du conseil de surveillance, M. Prévot (Marc).

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1<sup>er</sup>  
*Présentation de la copropriété*

Construit en 1964, l'immeuble est situé au 182, avenue Rouget-de-Lisle. Il comprend 185 logements, 181 caves et 90 places de parking.

D'importants dysfonctionnements ayant été constatés sur cette copropriété, un plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2002, pour une durée de cinq ans.

Dans ce cadre, la SCIC Coprocoop Ile-de-France assure le rôle de « porteur provisoire ».

Le portage provisoire se fera soit dans le cadre des ventes par adjudication suite à des procédures de saisie immobilière, soit dans le cadre de ventes amiables. Ceci afin de permettre à la copropriété d'inverser la spirale de paupérisation, d'empêcher les pratiques des bailleurs indécents, et d'aider les copropriétaires fragiles ou en voie de fragilisation dans leur parcours résidentiel.

Article 2  
*Objet de la convention*

La présente convention a pour but de définir les conditions d'attribution de l'aide de l'ANAH aux travaux privatifs réalisés dans les logements acquis dans le cadre du portage immobilier.

Ce dispositif s'inscrit en complémentarité du plan de sauvegarde en relation étroite avec l'opérateur qui en a la charge et avec le coordonnateur du plan.

L'attribution de l'aide de l'ANAH sera soumise aux éventuelles conditions spécifiques mentionnées au plan de sauvegarde.

Article 3  
*Engagements de Coprocoop Ile-de-France*

Coprocoop Ile-de-France s'engage :

- à mobiliser les moyens adaptés pour répondre favorablement aux opportunités d'acquisition de logements vendus judiciairement ou à l'amiable ;
- à informer le syndicat des copropriétaires et le syndic du dispositif mis en place et de ses capacités d'intervention ;
- à assurer la bonne gestion des biens acquis ;
- à revendre les logements dans les conditions prévues à l'article R. 443-34 du CCH ;
- à faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers ;
- à justifier de l'exécution des travaux dans le délai d'un an suivant la notification de la décision de subvention par l'ANAH ;
- à permettre à l'ANAH de visiter les logements et lui communiquer tout justificatifs ou documents demandés ;
- à aviser l'ANAH par écrit de toute mutation ou modification qui pourrait être apportée aux conditions d'occupation des logements ;
- à verser à l'ANAH toute somme qui serait réclamée en cas de non-respect des engagements précédents.

Article 4  
*Engagements de l'ANAH*

L'ANAH s'engage à :

- étudier prioritairement les demandes de subvention déposées par Coprocoop Ile-de-France ;
- accorder prioritairement ses subventions à Coprocoop Ile-de-France ;
- attribuer une subvention calculée selon les règles en vigueur à la date du dépôt de la demande, soit à ce jour 35 % du montant hors taxe de la dépense subventionnable prise dans la limite d'un plafond de 30 000 euros par logement ;
- réserver le budget nécessaire à ces opérations.

Le montant total de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques au-delà du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

Pour l'ANAH :  
*La SCIC Coprocoop Ile-de-France*

NOTE (S) :

(1) [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr), sur la page d'accueil accéder au site par : « Les informations professionnelles : habitat indigne ».

Dans le site suivre : « Appui méthodologique, juridique et technique », « Des analyses techniques et juridiques par grands thèmes », « Les hôtels meublés et logements loués meublés »).