

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages*

Circulaire du 26 novembre 2010 relative à l'application de l'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, visant à assurer, à titre expérimental, la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires

NOR : DEVL1023047C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : la présente circulaire a pour objet de définir les premières orientations relatives à la mise en œuvre du dispositif expérimental de résidence temporaire institué par l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Catégorie : directives adressées par le ministre aux services chargés de leur application.

Domaine : logement.

Mots clés liste fermée : locaux – protection – préservation – résidents temporaires – agrément.

Références :

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
Décret n° 2009-1681 du 30 décembre 2009 relatif à l'occupation de locaux en vue de leur protection et préservation par des résidents temporaires en application de l'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Date de mise en application immédiate.

Annexe : 1.

Publications : BO ; site circulaires.gouv.fr.

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement à Madame et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DREAL] ; direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement d'Île-de-France [DRIHL] ; direction départementale de l'équipement d'outre-mer [DDE] ; préfiguration des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DEAL] ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour exécution) ; secrétariat général (SPES-DAJ) (pour information).

La présente circulaire a pour objet de définir les premières orientations relatives à la mise en œuvre du dispositif expérimental de résidence temporaire institué par l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Ce dispositif est fondé sur le constat que de nombreux immeubles restent inoccupés, parfois pendant plusieurs années, dans l'attente de la réalisation d'un projet (vente, réaffectation, réhabilitation...) et se trouvent ainsi exposés à des risques de dégradation ou d'occupation sans titre, nécessitant parfois des solutions de gardiennage très coûteuses. Dans le même temps s'exprime une demande de formules nouvelles de résidence répondant, par exemple, à des exigences de la vie professionnelle ou des parcours de formation.

C'est par un décret n° 2009-1681 du 30 décembre 2009, publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2009 et par un arrêté du 12 avril 2010, que les conditions d'application de cette mesure ont été définies.

L'État peut devenir un acteur important du dispositif, et ce à deux titres différents :

- toute opération doit être soumise à l'agrément du préfet du département dans lequel sont situés les locaux ;
- les biens immobiliers publics (relevant du domaine public ou du domaine privé) provisoirement vacants sont susceptibles de faire l'objet d'une opération de résidence temporaire, de la même façon que les biens domaniaux des collectivités territoriales et des établissements publics.

Dans la suite de la présente circulaire, le dispositif institué par l'article 101 de la loi du 25 mars 2009 sera désigné par les termes : « dispositif de résidence temporaire ».

Cadre juridique et champ d'application du dispositif de résidence temporaire

Cadre juridique

Le dispositif de résidence temporaire ne relève pas, pour ses caractéristiques essentielles, du droit du logement. Il s'agit d'un outil contractuel spécifique, *sui generis*, qui est dérogoire à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Les locaux affectés à la résidence temporaire ne s'inscrivent en aucun cas dans le cadre de l'habitat social et ne sauraient donner lieu à aucune aide propre à celui-ci.

Le dispositif de résidence temporaire n'est pas davantage une solution d'hébergement ; en effet, l'absence d'accompagnement social et les obligations particulières des résidents ne sauraient en faire une réponse adaptée à la situation de personnes se trouvant en grande précarité.

Les locaux susceptibles de faire l'objet du dispositif de résidence temporaire

La loi ne définit pas les catégories de locaux vacants concernés, ni les catégories de propriétaires visés.

Si elle n'exclut pas le recours à des locaux qui étaient à l'origine à usage d'habitation, cette solution n'est cependant pas recommandée. En effet, le dispositif de résidence temporaire n'a pas pour objet d'instituer un régime particulier de location.

Sous réserve des aménagements nécessaires, peuvent tout aussi bien faire l'objet d'opérations de résidence temporaire les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, ou tous autres types d'immeubles, dès lors que les critères auxquels est subordonné l'agrément de l'État sont remplis.

Les propriétaires des locaux peuvent être aussi bien des personnes publiques (État, collectivités territoriales, établissements publics) que des personnes privées (entreprises, particuliers, associations, investisseurs institutionnels...).

Les organismes opérateurs

La loi prévoit que les locaux sont mis à la disposition d'un organisme public ou privé, mais ne soumet pas celui-ci à des conditions particulières d'exercice de l'activité de gestion de l'opération.

Il convient de considérer que toute structure organisée, publique ou privée, telle qu'un établissement public, une association, une personne physique ou morale inscrite au registre du commerce et des sociétés, peut entreprendre des opérations de résidence temporaire, dès lors que son objet statutaire l'y autorise.

Les résidents temporaires

Le dispositif de résidence temporaire peut répondre aux besoins des personnes confrontées à une obligation de mobilité professionnelle et ne pouvant trouver immédiatement un logement ou qui effectuent une formation dans une ville éloignée de leur domicile, à des jeunes qui accèdent à un premier emploi ou à des apprentis. En revanche, les spécificités du contrat de résidence temporaire n'en font pas un dispositif correspondant aux besoins des familles.

Il importe de rappeler que les résidents ne se voient garantir, aux termes du décret du 30 décembre 2009, qu'une période de résidence de trois mois, le cas échéant renouvelable dans la limite de dix-huit mois ; au-delà de cette période initiale de trois mois, le contrat de résidence temporaire peut être résilié à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois, dès lors que l'immeuble doit être restitué au propriétaire. Les résidents ne peuvent se prévaloir dans ce cas d'aucun titre d'occupation et ne peuvent invoquer les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Pendant la durée du contrat, ils s'acquittent auprès de l'organisme non pas d'un loyer mais d'une « redevance » dont le montant ne peut excéder 200 euros toutes charges incluses.

Définition et caractéristiques essentielles d'une opération

Aux termes du décret n° 2009-1681 du 30 décembre 2009, une opération est la mise à la disposition d'un même organisme d'un ensemble de locaux vacants appartenant à un même propriétaire qui font l'objet d'une convention en vue de leur protection et préservation et de leur occupation par des résidents temporaires.

Cette opération doit être clairement définie dans la convention passée entre le propriétaire et l'organisme opérateur pour une durée minimale de quatre mois renouvelable. Cet acte doit indiquer notamment l'identité des contractants, l'adresse de leur siège social ou de leur domicile, la localisation, la consistance et la surface estimée des locaux mis à disposition et les équipements existants ou à installer pour que les locaux puissent être affectés à un usage d'habitation. En outre, la convention précise les causes objectives de nature à justifier sa résiliation.

Une même opération peut porter sur plusieurs sites dans un même département.

Elle ne concerne pas nécessairement la totalité d'un immeuble. Ainsi, dans un immeuble de plusieurs étages, l'installation de résidents peut être limitée à un ou deux niveaux et, de surcroît, ne concerner qu'une partie de ceux-ci.

Les parties de l'immeuble qui ne sont pas destinées à l'usage privatif ou collectif des résidents temporaires doivent être désignées comme inaccessibles à ces derniers.

Les modalités de prise en charge des frais liés à la constitution du dossier de demande d'agrément et de ceux inhérents aux aménagements nécessaires relèveront d'un accord entre le propriétaire et l'organisme et pourront être déterminées par la convention liant les deux parties.

Il est à noter que l'opération constitue pour les propriétaires personnes publiques un marché de services qui, en tant que tel, nécessitera des mesures de publicité et de mise en concurrence.

Les modalités et les conditions de l'agrément délivré par l'État

L'article 101 de la loi du 25 mars 2009 dispose que les opérations sont soumises à l'agrément de l'État.

Le décret d'application n° 2009-1681 du 30 décembre 2009 et l'arrêté du 12 avril 2010 déterminent la procédure d'agrément et fixent la composition du dossier que devra déposer tout organisme demandeur.

La présentation de la demande d'agrément par un organisme opérateur

La demande d'agrément est adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, au préfet du département sur le territoire duquel sont situés les locaux.

La procédure est essentiellement déclarative. Il appartient à l'organisme de produire l'ensemble des documents permettant d'apprécier que les critères sont remplis, notamment des diagnostics établis par un bureau de contrôle technique ou par un professionnel habilité, permettant de démontrer que les locaux ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité et la santé des résidents. Cette procédure doit permettre d'assurer dans les meilleurs délais l'instruction des dossiers soumis à l'agrément.

L'instruction de la demande d'agrément est effectuée à partir des documents dont la liste est fixée par l'arrêté du 12 avril 2010.

On notera que les termes « locaux à usage collectif » ont une portée plus restrictive que ceux de « parties communes » ; ils visent des pièces et installations susceptibles d'être partagées par les résidents, telles qu'une cuisine, des sanitaires, une salle de détente...

L'instruction de la demande

Le représentant de l'État dispose, conformément au droit commun, d'un délai de deux mois, à compter de la réception d'un dossier complet, pour octroyer ou refuser l'agrément. L'absence de réponse dans ce délai vaut rejet implicite de la demande.

Le préfet appréciera ainsi les situations au cas par cas à partir de l'ensemble des documents produits et au vu des caractéristiques propres à chaque opération. Il fera appel en tant que de besoin aux différents services de l'État compétents et recourra si nécessaire à l'expertise du service départemental d'incendie et de secours.

L'instruction doit porter sur les différents points exposés ci-dessous.

Si à son terme l'agrément est délivré, il conviendra d'en informer le maire de la commune sur le territoire de laquelle les locaux se trouvent.

Le respect du cadre juridique du dispositif

Il importera de veiller à ce que l'opération soit compatible avec l'activité statutaire de l'organisme. Si la loi ne prévoit pas d'agrément de l'opérateur, il n'en demeure pas moins que celui-ci doit être juridiquement en mesure, au regard de son objet social, de conduire des opérations de résidence temporaire. L'examen des statuts de l'organisme permettra de vérifier ce point.

Par ailleurs, il doit ressortir de l'examen de la convention passée entre le propriétaire et l'organisme que les conditions juridiques sont bien remplies ; ainsi, la convention doit être conclue pour une période minimale de quatre mois, sans aller au-delà du 31 décembre 2013, date de la fin de

l'expérimentation. Les causes objectives pouvant en justifier la résiliation doivent être précisées. La redevance dont s'acquitteront les résidents ne devra en aucun cas excéder un montant mensuel de 200 euros toutes charges incluses.

La sécurité et la salubrité des locaux

Il s'agit d'une condition essentielle de la délivrance de l'agrément.

Les documents remis par l'organisme doivent permettre de conclure à l'absence de risques manifestes pour la sécurité et la santé des résidents. Ils précisent en outre selon quelles modalités les parties des locaux inaccessibles aux résidents seront concrètement neutralisées.

S'il ressort de l'instruction du dossier que l'opération présente des risques manifestes pour des résidents, l'agrément sera refusé par décision motivée.

Si des aménagements sont programmés afin d'adapter les locaux à l'usage d'occupation temporaire, l'agrément peut être accordé sous réserve expresse de la réalisation de ces aménagements, à charge pour l'organisme d'en justifier l'exécution par tous documents utiles avant l'installation du premier résident.

La dignité et le respect de la vie privée des résidents

Le principe de dignité suppose, outre la sécurité et la salubrité, que les locaux proposés soient suffisamment adaptés aux besoins des résidents. Il s'oppose ainsi à l'utilisation de locaux tels qu'entrepôts, hangars, garages et structures de chantiers.

Il implique nécessairement que chaque résident bénéficie individuellement d'un local privatif, pouvant être fermé à clé, d'une superficie minimale de 9 mètres carrés sous une hauteur sous plafond de 2,20 mètres au moins et présentant une configuration permettant de répondre aux nécessités de la vie quotidienne. Les locaux privatifs peuvent être complétés par des locaux à usage collectif tels que cuisine, sanitaires, voire salle de détente. Les résidents vivant en couple devront se voir proposer un local privatif commun.

Dans l'hypothèse où des sanitaires ne pourraient être installés dans chaque local privatif, une installation collective est possible à condition d'être disponible à proximité des locaux privatifs, d'être suffisante au regard du nombre de résidents et d'assurer le respect de l'intimité de chacun. Il est recommandé de considérer comme un minimum l'installation d'un lavabo pour trois personnes, d'une salle de douche et d'un W-C pour cinq personnes.

Le respect de la vie privée signifie, en premier lieu, que l'organisme ne dispose d'aucune prérogative particulière à l'égard des résidents qui ne sauraient se trouver en aucune façon placés dans un rapport de subordination à l'égard de l'organisme. Ils ne doivent en aucun cas se voir confier des obligations de protection et de surveillance des locaux ou être soumis à des astreintes de présence. Seule une obligation d'information incombe au résident à l'égard de l'organisme opérateur :

- en cas de sinistre, dégradation ou intrusion dans les locaux dont il a l'usage ;
- si une réparation apparaît nécessaire.

Le règlement intérieur, qui devra être produit si l'organisme a l'intention d'en instituer un, ne devra comporter aucune contrainte particulière en termes d'horaires de présence ni de mode de vie. L'organisme ne pourra se voir reconnaître le droit d'entrer dans un local privatif en l'absence du résident, sauf cas de force majeure. De son côté, le résident s'engagera à user paisiblement des locaux et équipements mentionnés au contrat, s'interdira de céder les droits qu'il détient et de mettre les locaux à la disposition d'un tiers sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

S'il ressort de l'instruction du dossier que la dignité et le droit à la vie privée des résidents ne sont pas respectés ou ne sont pas suffisamment garantis, une décision motivée de refus d'agrément sera notifiée à l'organisme demandeur.

La durée de validité de l'agrément

Le décret du 30 décembre 2009 prévoit que l'agrément est délivré pour la durée de la convention passée entre le propriétaire et l'organisme. En toute hypothèse, sa durée de validité ne pourra excéder le 31 décembre 2013, date limite de l'expérimentation.

Toute modification des caractéristiques de l'opération (extension des locaux privatifs et collectifs, dépassement du nombre maximum de résidents prévu...) devra donner lieu à une demande d'agrément complémentaire. A défaut, l'agrément initial sera considéré comme caduc.

Le suivi des opérations

L'article 101 de la loi du 25 mars 2009 prévoit dans son dernier alinéa que le dispositif est suivi et évalué par les services de l'État chargés d' agréer les opérations. Un rapport de suivi et d'évaluation est déposé annuellement au Parlement à partir de 2010.

À cet effet, il conviendra d'établir chaque année un état des opérations : nombre d'agrémentés demandés, nombre d'agrémentés accordés, nature et superficie des locaux concernés, nombre de résidents susceptibles de s'y installer...

Un premier état des opérations déjà recensées au titre de l'année 2010, élaboré selon le modèle joint en annexe, sera transmis pour le 15 janvier 2011 au secrétariat général du comité inter-ministériel pour le développement de l'offre de logements (CIDOL), 78, rue Lecourbe, 75015 Paris.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait à Paris, le 26 novembre 2010.

Pour la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports
et du logement et par délégation :

Le directeur de l'habitat et des paysages,
É. CREPON

Le secrétaire général,
J.-F. MONTEILS

ANNEXE

BILAN DES OPÉRATIONS DE RÉSIDENCE TEMPORAIRE EXPÉRIMENTÉES AU TITRE DE L'ARTICLE 101 DE LA LOI DU 25 MARS 2009 DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

Du au

Dans le département de

Nombre de dossiers d'agrément déposés :

Nombre d'agrément accordés :

Nombre de dossiers en cours d'instruction :

Nombre d'agrément refusés :

Nombre d'opérations en cours (occupation effective) :

Nombre d'opérations ayant pris fin au cours de l'année :

État détaillé des opérations agréées

Qualité de l'organisme opérateur (entreprise, association...) :
.....

Qualité du propriétaire (particulier, entreprise, collectivité locale, État...) :
.....

Nombre d'immeubles concernés et localisation de chacun d'eux :
.....

Nature de ces immeubles (bureaux, locaux commerciaux...) :
.....

Nombre de mètres carrés affectés aux résidents temporaires :
.....

Nombre de résidents prévus dans chaque immeuble :
.....

Durée prévisible de l'occupation (en précisant si celle-ci est effective) :
.....

Motifs de rejet des demandes d'agrément

.....
.....
.....

Le cas échéant, difficultés rencontrées et autres observations

Toutes informations complémentaires pourront être obtenues auprès du secrétariat général du comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (CIDOL), chargé d'organiser la mise en œuvre et le suivi de cette mesure (tél. : 01-70-96-11-36 ; fax : 01-70-96-11-31 ; mail : sec.sg-cidol@cidol.logement.gouv.fr).