

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

#### VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 relatif à l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants en vue de leur protection et préservation en application de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

NOR : LOGL1832785D

**Publics concernés :** propriétaires de locaux vacants, organismes publics ou privés ou associations chargés d'organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion ou d'accompagnement social.

**Objet :** modalités de demande d'agrément d'organismes ou d'associations en vue de l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social et modalités d'établissement de la convention et du contrat de résidence temporaire.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit, pour une durée de cinq ans, une expérimentation permettant à des organismes publics ou privés ou à des associations d'être agréé par l'Etat en vue d'organiser l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires. L'obtention de l'agrément est subordonnée à la capacité de l'organisme ou de l'association à organiser cette occupation et à s'engager en faveur des personnes en difficulté entrant notamment dans le champ de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Ces organismes ou associations agréés concluent une convention d'une durée maximale de trois ans avec le propriétaire d'un local vacant. Ils peuvent y mener des travaux d'aménagement. Ils concluent ensuite des contrats de résidence temporaire pour organiser l'occupation des lieux. Le décret fixe les modalités d'agrément de ces organismes, le contenu et les conditions de rupture anticipée de la convention et du contrat de résidence temporaire ainsi que les obligations réciproques des organismes et des résidents temporaires.

**Références :** le décret est pris en application de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment son article L. 345-2-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 231-4 et L. 231-6 ;

Vu le code de la santé publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 29 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La demande de l'agrément prévu par le deuxième alinéa de l'article 29 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée est présentée par l'organisme ou l'association intéressé au préfet du département où se situe une des opérations d'occupation temporaire envisagée.

La demande est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique. Elle précise la dénomination ou la raison sociale, la forme juridique et l'adresse du siège de l'organisme ou de l'association ainsi que la qualité du signataire.

Elle est accompagnée d'un dossier comportant les éléments suivants :

- un document attestant de la compétence de l'organisme ou de l'association à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires ;
- un engagement quantifié de l'organisme ou de l'association quant à l'occupation des locaux par des personnes en difficulté, notamment celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles ;
- un engagement de l'organisme ou de l'association à confier au service intégré d'accueil et d'orientation l'orientation vers les locaux de l'opération des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 précité ;
- la description des modalités selon lesquelles les personnes mentionnées au premier alinéa du même article bénéficient de mesures d'insertion et d'accompagnement social et, le cas échéant, lorsque l'organisme ou l'association n'est pas en capacité de mettre en œuvre ces mesures, les modalités selon lesquelles elles sont assurées par un organisme tiers.

Les dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code des relations entre le public et l'administration s'appliquent au traitement de la demande d'agrément et à la constitution du dossier. Des règles identiques s'appliquent lorsque la demande d'agrément est présentée par un organisme public ou un organisme privé chargé d'une mission de service public.

L'absence d'engagement, quant à l'occupation des locaux par des personnes en difficulté, proportionnée au regard du nombre total de places mis à disposition par l'organisme ou l'association peut, compte tenu des besoins des territoires concernés, justifier le refus de l'agrément.

L'organisme ou l'association s'engage à informer le préfet du département et le maire de la commune concernés par la mise en œuvre d'opérations d'occupation temporaire.

Un arrêté du ministre chargé du logement précise la nature des pièces et documents composant le dossier de la demande.

L'agrément est délivré pour la période de l'expérimentation prévue à l'article 29 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée et fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Le silence gardé par l'administration pendant quatre mois sur une demande d'agrément présentée par un organisme ou une association vaut décision de rejet.

L'organisme ou l'association agréé informe, chaque année, l'autorité qui a délivré l'agrément des opérations menées, en cours ou achevées dans l'année, de leur localisation, de leurs caractéristiques, notamment les moyens techniques, financiers et humains mobilisés, le nombre de places proposées, la consistance et la surface estimée des locaux mis à disposition, leurs équipements, les caractéristiques des résidents temporaires, notamment le nombre de personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles et parmi celles-ci le nombre de personnes ayant bénéficié d'une orientation vers un logement adapté à leur situation au terme du contrat de résidence temporaire et la durée d'occupation des locaux, et le montant moyen des redevances appliquées dans chaque opération.

Lorsque l'autorité qui a délivré l'agrément constate le non-respect des engagements, elle peut retirer l'agrément délivré à l'organisme ou l'association après que ce dernier a été informé des griefs formulés à son encontre et mis à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales.

**Art. 2.** – La convention entre le propriétaire des locaux et l'organisme ou l'association agréé mentionne notamment l'identité des cocontractants, 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.

Elle précise les causes objectives de nature à justifier la résiliation de la convention, notamment le retrait de l'agrément délivré à l'organisme ou l'association.

Sont annexés à la convention les documents établissant que les locaux ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé de résidents temporaires et que les conditions de leur occupation ne sont pas de nature à porter atteinte à la dignité et au droit à la vie privée de ces résidents.

Sont, notamment, annexés les documents suivants :

- 1° Un état de l'installation électrique des locaux à usage privatif et collectif ;
- 2° Le cas échéant, un état de l'installation de gaz naturel des locaux à usage privatif et collectif ;
- 3° Un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux à usage privatif et collectif, tel que défini par l'article L. 1334-13 du code de la santé publique, si la construction est antérieure à 1997 ;
- 4° Un constat de risque d'exposition au plomb dans les locaux à usage privatif et collectif, tel que défini par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique, si la construction est antérieure à 1949 ;
- 5° Le cas échéant, les documents attestant de l'entretien des ascenseurs dans les conditions prévues par les articles R. 125-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**Art. 3.** – Le contrat de résidence temporaire est conclu entre l'organisme ou l'association agréé et le résident sous forme écrite. Il mentionne :

- 1° Sa date de prise d'effet et sa durée dans la limite du terme de la convention passée entre le propriétaire des locaux et l'organisme ou l'association ;

2° L'adresse et la désignation des locaux à usage privatif et, le cas échéant, collectif ;

3° Les équipements à usage privatif dont le résident a la jouissance et, le cas échéant, les locaux, équipements et autres accessoires de l'ensemble immobilier qui font l'objet d'un usage collectif ;

4° Le cas échéant, le montant mensuel de la redevance, les conditions de sa révision éventuelle et ses modalités de paiement dans les limites prévues à l'article 5 ;

5° Le cas échéant, le montant du dépôt de garantie, qui ne peut être supérieur à un mois de redevance ;

6° Les obligations respectives de l'organisme ou de l'association et du résident définies aux articles 6 et 7 ;

7° Les causes objectives de nature à justifier, par leur caractère légitime et sérieux, la résiliation du contrat, telles qu'elles sont précisées dans la convention prévue à l'article 2.

S'il existe un règlement intérieur des locaux, une copie de celui-ci est annexée au contrat et paraphée par le résident.

Un état des lieux occupés à titre privatif, établi contradictoirement et sans frais par les parties lors de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés, est joint au contrat. Un état des lieux est établi selon les mêmes modalités lors de la restitution des locaux.

**Art. 4.** – Le contrat de résidence temporaire est conclu pour une durée au moins égale à deux mois. Il est renouvelé par tacite reconduction sans pouvoir excéder une durée totale de dix-huit mois.

Si l'organisme ou l'association n'entend pas renouveler le contrat, il en informe le résident, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, un mois au moins avant l'échéance du terme prévu.

**Art. 5.** – Lorsqu'une redevance mensuelle est prévue dans le contrat de résidence temporaire, elle ne peut excéder le montant de 200 euros, ou de 75 euros lorsqu'elle est appliquée à des personnes mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Ce montant comprend l'intégralité des charges liées à l'occupation des locaux, notamment celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité et au chauffage.

Lorsque le contrat le prévoit, la redevance peut faire l'objet d'une révision annuelle, dans la limite du plafond prévu au premier alinéa, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Cette révision annuelle intervient au terme de la première année du contrat.

**Art. 6.** – Le résident, titulaire du contrat de résidence temporaire, s'engage notamment à :

1° Informer l'organisme ou l'association agréé de tout sinistre, dégradation ou intrusion qu'il constate dans les locaux dont il a l'usage, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;

2° Avertir sans délai l'organisme ou l'association agréé de toute réparation qui apparaît nécessaire ;

3° Le cas échéant, payer la redevance aux termes convenus ;

4° User paisiblement des locaux et équipements mentionnés au contrat ;

5° Répondre des dégradations qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux privatifs dont il a l'usage, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de l'organisme ou de l'association agréé ou du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux ;

6° Ne pas transformer les locaux et équipements mentionnés au contrat sans l'autorisation préalable et écrite de l'organisme ou de l'association agréé ;

7° S'interdire de céder les droits qu'il tient du contrat et de mettre les locaux mentionnés au contrat à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit ;

8° Laisser exécuter les travaux d'amélioration des parties collectives ou privatives de l'ensemble immobilier, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux mentionnés au contrat ;

9° Laisser visiter, selon les modalités prévues par le contrat, les locaux mentionnés au contrat en vue notamment de la réalisation de travaux, de la réhabilitation, de la démolition, de la vente des locaux ou de tout autre événement prévu par le contrat de résidence temporaire ;

10° Respecter le règlement intérieur des locaux mis à disposition s'il existe.

**Art. 7.** – L'organisme ou l'association agréé s'engage envers le résident notamment à :

1° Lui remettre un local en bon état d'usage, ne présentant aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et offrant les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation ;

2° Pour les personnes mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, leur fournir l'équipement et le mobilier nécessaires à l'usage d'habitation des locaux ;

3° Lui assurer la jouissance paisible des locaux mentionnés au contrat ;

4° Le cas échéant, lui transmettre gratuitement un reçu de la redevance. La transmission peut se faire par voie dématérialisée, sauf opposition expresse du résident ;

5° Lui garantir, s'il en fait la demande, une domiciliation dans les locaux pendant toute la durée du contrat de résidence temporaire ;

6° Pour les personnes mentionnées à l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, leur permettre de bénéficier de mesures d'insertion et d'accompagnement social adaptées à leur besoin ;

7° Pour les autres personnes, le cas échéant, leur fournir le nom et l'adresse d'un organisme proposant les mesures d'accompagnement et d'insertion social.

**Art. 8.** – Au-delà de la durée initiale de deux mois du contrat de résidence temporaire, lorsque survient une des causes objectives de nature à justifier la résiliation, telles que prévues par le contrat de résidence temporaire,

l'organisme ou l'association agréé adresse au résident la décision motivée de résilier le contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un délai de préavis d'un mois. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le cas échéant, pendant le délai de préavis, le résident n'est redevable de la redevance que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

En cas de méconnaissance par le résident de l'une des obligations lui incombant aux termes du contrat, celui-ci peut être résilié par l'organisme ou l'association agréé dans le respect des formalités et du préavis prévus au premier alinéa.

**Art. 9.** – Le résident temporaire peut résilier à tout moment le contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en respectant un délai de préavis de quinze jours.

En cas d'abandon des lieux par le résident temporaire ou de décès de celui-ci, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, s'il réside lui-même dans les locaux, bénéficie du droit d'usage de ceux-ci jusqu'au terme du contrat, sous réserve du respect des obligations de tout résident.

**Art. 10.** – La seule circonstance que les locaux font l'objet d'une occupation temporaire en vertu de la convention mentionnée à l'article 2 ne constitue pas un changement de destination de ces locaux au sens de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme.

**Art. 11.** – La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, 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 le 22 mai 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,  
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,*  
JACQUELINE GOURAULT