



RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT**

N° Spécial

06 Juillet 2018

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIHL du 06 Juillet 2018

SOMMAIRE

Arrêté	Date	DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT	Page
DRIHL/ SHAL N° 2018-89	29.06.2018	Arrêté préfectoral portant agrément de la société SGRHVS- SAS, pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 3 avenue léonard de Vinci à COURBEVOIE (92 400)	3
ANNEXE 1		Cahier des charges de la résidence hôtelière à vocation sociale – Courbevoie – 3 Avenue Léonard de Vinci (92400).	5
ANNEXE 2		Convention de réservation résidence hôtelière à vocation sociale Montempô Courbevoie (92400) 3 Avenue Léonard de Vinci.	12

DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HEBERGEMENT ET
DU LOGEMENT

Arrêté préfectoral DRIHL/SHAL n° 2018- 89 du 29 juin 2018 portant agrément de la société SGRHVS- SAS, pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 3 avenue léonard de Vinci à COURBEVOIE (92 400)

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.631-11 et R.631-9 à R.631-27 ;

VU la loi n° 2017-86 (article 141) du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret du 23 août 2016 portant nomination de Monsieur Pierre SOUBELET en qualité de préfet des Hauts de Seine ;

VU le décret du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

VU l'arrêté interministériel du 11 juillet 2007 de la ministre de l'intérieur, de l'outre mer et des collectivités territoriales et de la ministre du logement et de la ville relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants ;

VU l'arrêté DRIHL-SHAL n°2018-81 du 8 juin 2018 portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 3 avenue léonard de Vinci à COURBEVOIE (92 400) ;

VU la circulaire n°2008 du 8 avril 2008 relative aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

VU la circulaire du 18 janvier 2010 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations (conventions d'objectifs et simplification des démarches relatives aux procédures d'agrément) ;

VU le projet de bail commercial conclu entre la société Résidences Sociales de France (RSF) et la société SGRHVS- SAS pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 3 avenue léonard de Vinci à COURBEVOIE (92 400) ;

VU la demande d'agrément de l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale par la SGRHVS-SAS déposée le 23 avril 2018 auprès du Préfet du département pour la société Résidences Sociales de France (RSF) ;

CONSIDÉRANT la capacité de la société SGRHVS-SAS à exploiter une résidence hôtelière à vocation sociale, objet du présent agrément, compte tenu de ses statuts, ses compétences, des moyens dont elle dispose ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture des Hauts de Seine et de la directrice régionale et interdépartementale adjointe de l'hébergement et du logement d'Île-de-France, directrice de l'UD HL 92 ;

ARRETE

Article 1 : La société SGRHVS-SAS, sise, 66 avenue du Maine, 75 014 Paris, est agréée en qualité d'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) sise au 3 avenue Léonard de Vinci à COURBEVOIE (92 400).

Article 2 : Le présent agrément est délivré pour une durée de neuf ans courant du jour de la mise en location de la résidence. Cet agrément est renouvelé tacitement par période de neuf ans sous réserve des dispositions des articles I et III de l'article R.631-13.

Article 3 : Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation ainsi que le pourcentage de logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont définis dans le cahier des charges(**annexe1**) ainsi que la convention de réservation (**annexe 2**) annexés au présent arrêté.

Article 4 : Le cahier des charges mentionné à l'article 3 ci-dessus sera annexé au bail commercial conclu entre la société Résidences Sociales de France (RSF) et la société SGRHVS-SAS.

Article 5 : Le présent agrément peut-être retiré à tout moment par le Préfet de département, si les conditions de délivrance de l'agrément ne sont plus satisfaites ou s'il est constaté un manquement grave et répété aux obligations de la société SGRHVS-SAS. Ce retrait ne pourra être prononcé qu'après avoir mis les dirigeants de la société SGRHVS-SAS en mesure de présenter leurs observations.

Article 6°: Conformément aux dispositions des articles R421-1 à 7 du Code de justice administrative, le présent arrêté peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, faire l'objet soit d'un recours gracieux devant le préfet de département, soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture des Hauts de Seine et la directrice régionale et interdépartementale adjointe de l'hébergement et du logement d'Île-de-France, directrice de l'UD HL 92 sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Hauts de Seine.

Nanterre, le 29 juin 2018

Le Préfet des Hauts-de-Seine

Pierre SOUBELET

ANNEXE 1

CAHIER DES CHARGES DE LA RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE COURBEVOIE 3 Avenue Léonard de Vinci 92 400

Le présent cahier des charges est conclu en référence à l'article R. 631-18 du code de la construction et de l'habitation et s'applique à l'exploitation de la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale Montempô, Courbevoie (92)

Les parties s'engagent à respecter l'ensemble des contraintes pesant sur l'exploitation de cette RHVS. Pour ce faire, elles conviennent de se référer expressément à l'ensemble des documents constitutifs de la création de la résidence à savoir, ce cahier des charges, la convention de réservation, la convention de financement de la subvention, les conditions générales de vente, le bail commercial, les documents techniques, sécurité et incendie.

Il est précisé en préambule que l'exploitant s'engage à respecter la vocation sociale de cette résidence qui accueillera 3 types de publics :

- Les salariés des entreprises orientés vers la résidence par le réseau des collecteurs membres d'Action logement,
- Les personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation désignées par le Préfet ou les organismes qu'il aura habilité à cet effet.
- Les logements non occupés au titre des réservations seront proposés à tous publics demandeurs d'hébergement hôtelier.

Article 1 : service rendu aux occupants

L'exploitant offre à la location à la semaine ou au mois des logements équipés (salle de douche, TV écran plats,...) meublés (canapé-lit, bureau, penderie, étagère,...) et dotés d'un coin-cuisine équipé avec toute la batterie de cuisine.

1.1 Pour tous les résidents, l'exploitant s'engage à délivrer les prestations hôtelières décrites ci-après :

- Accueil des résidents : accueil 24h/24, réservations, affectation des logements, remise des cartes magnétiques, à disposition pour information sur la vie quotidienne de la résidence, distribution de courrier, prise de messages
- Mise à disposition d'un logement entièrement équipé.
- Nettoyage des locaux dans les conditions suivantes : nettoyage des locaux communs et circulations horizontales et verticales hebdomadaire, nettoyage des parties privatives à chaque départ, hebdomadaire en cas de location à la semaine, tous les 15 jours en cas

de location au mois.

- Fourniture des fluides (électricité, eau, gaz)
- Fourniture du linge de lit et de toilette (draps...) et blanchissage selon les fréquences suivantes : à chaque départ, chaque semaine en cas de location à la semaine, tous les 15 jours en cas de location au mois.
- Fourniture et renouvellement de produits d'entretien (produits de nettoyage des plaques de cuisson, savon pour la vaisselle) et d'accueil (gel douche, shampoing).
- WIFI

1.2 Un certain nombre de services payants mais facultatifs seront proposés à l'ensemble des résidents :

Ils donneront lieu à un barème de tarification spécifique défini librement par l'exploitant et devront être réglés par les résidents qui souhaiteront en bénéficier.

- Distributeurs automatiques pour les boissons chaudes, froides et snacking payants
- Chaines de télévision payantes (canal + ou le câble)
- Services de nettoyage ou de change des draps avec des fréquences supérieures à celles mentionnées ci-dessus...).
- Laverie automatique avec jetons.
- Service de restauration : un service de restauration sous forme de boissons et de petits déjeuners

Article 2 : préconisations spécifiques en matière de sécurité

Le bâtiment est soumis à la réglementation habitation tel que prévu au Permis de Construire initial. Compte tenu de la courte durée des séjours, des dispositifs particuliers de sécurité incendie seront mis en place (ssi, ferme porte, accueil 24/24, etc).

Article 3 : logements réservés au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger au sens du II de l'article L 301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Résidence mobilité proposera une capacité de 89 logements autonomes représentant 210 places dont 64 places sont réservées aux personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation soit un taux de 30% de la capacité de la résidence.

3.1 Pourcentage de logements réservés

Le droit de désignation du Préfet s'exerce au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger et en demande d'un hébergement temporaire, avec prestations hôtelières.

L'exploitant s'engage à réserver une capacité de 30% des logements de la résidence, dénommée ci-après le contingent, au profit de publics désignés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine.

Cette réservation se décline de la manière suivante :

- 12 Duplex de 35 M² réservables pour 4 personnes soit 48 places à disposition du représentant de l'Etat.
Le tarif par nuitée s'élèvera à 11,245 € HT soit 12.37 € TTC (Valeur 2018) par lit avec une occupation minimale de 4 personnes et pour des séjours d'au moins 15 jours soit 14 nuits.
Si l'occupation est 100% sur un an cela représentera 17 520 nuitées
- 8 studios de 20 à 25 m² réservables pour 2 personnes soit 16 places à disposition du représentant de l'Etat.
Le tarif par nuitée s'élèvera à 22.49 € HT soit 24.74 € TTC (Valeur 2018) par lit avec une occupation minimale de 2 personnes et pour des séjours d'au moins 15 jours soit 14 nuits.
Si l'occupation est 100% sur un an cela représentera 5840 nuitées

Le contingent réservé s'entend donc comme un volume de nuitées qui peut atteindre au maximum par jour calendaire 64 nuitées soit 30,5%* 210 nuitées pour un total de 20 logements compte tenu des modalités de réservation définies à l'article 3.3 du présent cahier des charges.

Il est ici précisé que les conditions d'occupation ne sauraient déroger à l'article R.831-13-1 du code de la sécurité sociale (pour deux personnes, au moins 16 m²) et que pour les personnes résidentes à titre de résidence principale pour une durée égale ou supérieure à un mois, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation (au moins 14 m² par personne).

Le nombre de logements réservé pourra évoluer dans le cas où certains de ceux-ci seront mis hors exploitation pour des travaux. Dans la mesure du possible, le même nombre de logement de même typologie devra être mis à disposition du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine soit 64 places d'hébergement dans 20 logements au total.

3.2. Définition du public cible au titre du contingent Etat

Le public accueilli dans la résidence correspondra aux caractéristiques suivantes :

En priorité des personnes hébergées à l'hôtel, les plus autonomes pour un accès à court terme au logement ou en cours d'admission ou de positionnement sur un logement.

Il s'agit :

- du public « hôtel » de l'État, composé en grande partie de femmes seules avec enfants, (sortant d'hôtel ou primo arrivant avec diagnostic réalisé)

- de ménages reconnus DAHO par la Commission de médiation (COMED), suivis par un travailleur social ou le SIAO et hébergés à l'hôtel, avec des perspectives précises d'entrée dans un dispositif de logement adapté à court terme.

L'accès des ménages à la RHVS sera priorisé par le SIAO des Hauts-de-Seine comme suit :

1. Public hébergé à l'hôtel et prêt à accéder à un logement, reconnu prioritaire au titre du PDALHPD par le pôle logement du SIAO ou accompagné au titre de l'accompagnement dans et vers le logement (AVDL);
2. Public hébergé à l'hôtel proche du logement autonome (DLS active) et demande de reconnaissance prioritaire au titre du PDALHPD en cours via le pôle logement du SIAO ou accompagné au titre de l'accompagnement dans et vers le logement (AVDL);
3. Public sortant d'hébergement et prêt à accéder à un logement, reconnu prioritaire au titre du PDALHPD par le pôle logement du SIAO;
4. Public hébergé à l'hôtel reconnu prioritaire au titre du DAHO et accompagné par un référent social en dernier lieu.

De plus, les logements mis à disposition pouvant accueillir 4 personnes, le public accueilli pourra être élargi aux familles monoparentales, couples et couples avec enfants, avec une évaluation active auprès du SIAO 92, précisant le degré d'autonomie du ménage et sa possibilité d'accès à court terme à un logement temporaire ou autonome.

L'ensemble des places du contingent Etat (30 % : 64 places dans 20 logements) sera mis à disposition du SIAO des Hauts de Seine qui réalisera les orientations sur ces places et qui pourra positionner des candidats relevant également d'Action Logement.

Le SIAO informera Action Logement des potentiels candidats repérés et relevant d'Action logement.

En l'absence de candidats de la part du SIAO 92, et si la déclaration de la vacance lui a bien été indiquée 4 jours avant la vacance effective, celui-ci l'indiquera formellement à Action Logement. Ce dernier pourra alors présenter des candidats 48 h avant la vacance effective du logement sur les places du contingent Etat dans l'ordre de priorité suivant :

- 1- Les ménages disposant d'une demande auprès du SIAO 92 ;
- 2- Les ménages-du 92 sans demande auprès du SIAO 92, pour des séjours d'un mois maximum ;
- 3- Les ménages hors 92, pour des séjours d'un mois maximum.

La mise à disposition de places au profit d'Action Logement ne sera effective que pour un tour et celles-ci reviendront au SIAO lorsqu'elles seront libérées.

L'action de veille des ménages hébergés et orientés/connus du SIAO 92, sera réalisée par l'Equipe Mobile Hôtel (EMH) du SIAO 92. Un professionnel dédié sera le référent RHVS de l'EMH auprès du gestionnaire ainsi que des bénéficiaires de l'hébergement en RHVS.

Un cahier des charges définit ses différentes missions.

3.3 Conditions de mise en œuvre des réservations du contingent préfet

Les conditions de mise en œuvre des réservations destinées à l'accueil des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger sont précisées dans la convention signée entre le représentant de l'Etat dans le département, le propriétaire et l'exploitant annexée au présent cahier des charges.

Le SIAO transmet à l'exploitant toute demande relative à l'occupation d'un logement au moins 2 jours ouvrés avant la date envisagée d'entrée de l'occupant. L'exploitant dispose d'un délai maximal de 1 jour ouvré pour répondre à cette demande.

Dans le cas où il n'y aurait pas de logement disponible à la date envisagée d'entrée de l'occupant, et dans la limite du contingent réservé, l'exploitant s'engage à attribuer un logement dans les quinze jours qui suivent.

Tout séjour à ce titre finit au plus tôt 14 nuits après le jour d'arrivée de l'occupant du logement, cette arrivée pouvant prendre effet tout jour de la semaine, y compris, mais seulement à titre exceptionnel justifié par des conditions d'urgence, le samedi et le dimanche.

Lorsque les demandes adressées par le SIAO 92 dans le délai ci-dessus mentionné ne portent pas sur la totalité des logements sur lesquels il dispose d'un droit de désignation, l'exploitant peut proposer les logements au marché libre ou de son choix, si le SIAO 92 et Action Logement (dans un second temps) déclarent ne pas avoir de candidats.

Toute demande du représentant de l'Etat ou de l'organisme habilité présentée dans un délai inférieur au délai de désignation mentionné au 2ème alinéa du présent article est satisfaite en fonction des logements disponibles au sein de la résidence.

3.4 Conclusion d'un contrat d'hébergement hôtelier et règlement intérieur

a) Contrat d'hébergement hôtelier

Pour chaque logement occupé par une personne envoyée au titre du contingent objet du présent article, l'exploitant contractera directement avec le bénéficiaire de la réservation par la signature d'un contrat d'hébergement hôtelier, dès l'arrivée de l'occupant et quelle que soit la durée prévisionnelle de son séjour.

Celui-ci sera personnellement et seul responsable de ses obligations en qualité de client de la résidence, les services du représentant de l'Etat dans le département et l'organisme habilité par celui-ci restant tiers au contrat hôtelier conclu entre l'exploitant et ses clients.

Néanmoins, en cas de difficulté, le SIAO 92 devra également être informé par l'exploitant afin de prendre contact avec l'utilisateur et/ou la structure chargée de son accompagnement.

Ce contrat hôtelier :

- décrira le logement mis à sa disposition,
- informera l'occupant des prestations hôtelières accessoires et payantes mises à sa disposition et de leur tarification,
- arrêtera les droits et obligations de l'occupant au regard notamment du règlement intérieur de la résidence.

b) Règlement Intérieur

L'occupant s'engage au respect de l'ensemble des clauses du règlement intérieur lors de la signature du contrat précité.

Celui-ci fera l'objet d'un affichage systématique dans les parties communes de la résidence, et sera en outre remis à chacun des occupants au titre de son contrat d'hébergement hôtelier, duquel il est partie intégrante.

Il incombera à l'exploitant de faire son affaire personnelle de tout recours qu'il pourrait être conduit à intenter contre les occupants, notamment pour dégradation de la résidence, non-respect des conditions de jouissance et d'habitation, maintien dans les lieux au-delà de la durée convenue, la responsabilité des services de la préfecture ou du SIAO 92 ne pouvant en aucun cas être recherchée à un titre quelconque, sauf pour le paiement des nuitées. Les frais accessoires seront de la responsabilité du locataire. Le représentant de l'Etat ou du SIAO 92 devra également être informé par l'exploitant afin de prendre contact avec l'utilisateur et/ou la structure chargée de son accompagnement.

3.5 Prix de nuitée maximal

Conformément aux termes du décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 et en particulier de celui de l'article R.631-22 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale, sous-section III, le prix de nuitée maximal applicable aux logements réservés au titre du présent article est révisé en fonction de l'indice de référence des loyers défini par le [décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005](#) relatif à l'indice de référence des loyers prévu par [l'article 35](#) de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005.

La valeur indiquée par le décret est de 20€ HT par nuitée pour l'indice du 4ème trimestre 2006 (112,77). Toutefois, il peut être majoré dans la limite de 20 euros lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes. Ce montant est révisé annuellement, au 1er janvier, par référence à l'indice de référence des loyers

Le prix maximal de nuitée en 2018 (indice 4ème trimestre 2017 –126,82) est de 22,49 € HT, soit 24,74 €TTC et peut être porté à 44.98 € HT soit 49,48 € TTC lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes (TVA à 10%).

Ce tarif s'applique conformément à l'article 3.1 Pourcentage de logements réservés de ce cahier des charges.

Ce tarif s'appliquera pour les droits de réservation du préfet à savoir les 64 places et comprendra l'ensemble des prestations décrites à l'article 1.1. Un certain nombre de services payants mais facultatifs détaillés à l'article 1.2 seront proposés à l'ensemble des résidents.

3.6. Documents relatifs au contingent de logements réservés au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger mis à disposition du représentant de l'Etat dans le département et du SIAO 92.

L'exploitant :

- tiendra à jour un registre d'occupation quotidienne de la résidence faisant état des logements occupés par les publics orientés et désignés par le SIAO 92 et Action Logement Service, organisme habilité, permettant d'apprécier la durée d'occupation d'un logement par une même personne. Ce registre devra être mis à la disposition de l'administration sur simple demande de cette dernière.
- communiquera au représentant de l'Etat dans le département, au SIAO et à Action Logement Service, organisme habilité, un bilan annuel de l'occupation des logements réservés aux publics visés à l'article 3 du présent cahier des charges. Lorsque le bilan fera apparaître une occupation effective des logements inférieure au pourcentage fixé au § 3.1, l'exploitant fournira les raisons de cet écart au regard notamment des conditions de mise en œuvre des réservations décrites dans la convention de réservation jointe à ce dossier.
- tiendra à jour, pour chaque résident accueilli au titre de la mise en œuvre du contingent de la préfecture, du SIAO et d'Action Logement Service, organisme habilité, une comptabilité mettant en évidence le prix total facturé pour chaque logement en fonction de sa durée d'occupation et les répartitions des modalités de prise en charge du paiement de ces nuitées (prise en charge totale ou partielle par le réservataire ou l'occupant). Un bilan annuel sera transmis.

Article 4 : Concertation

En cas de difficulté rencontrée par l'exploitant, les services de la préfecture, du SIAO et d'Action Logement Service, organisme qu'elle a habilité dans l'exécution des mises en œuvre d'une partie des réservations définies ci-dessus, une concertation entre les parties concernées pourra être engagée en vue de modifier le présent cahier des charges de manière à ne pas compromettre l'efficacité sociale et la viabilité économique de la résidence. Les modifications seront arrêtées par l'autorité administrative après avoir recueilli par écrit l'avis de l'exploitant.

Il est précisé que le suivi de la situation des personnes sera effectué par une personne référente de la RHVS au sein du SIAO. Elle sera le principal interlocuteur de l'exploitant et des personnes hébergées sur le contingent Etat, dans le cadre de la gestion du dispositif.

ANNEXE 2

CONVENTION DE RÉSERVATION RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE MONTEMPO COURBEVOIE

3 Avenue Léonard de Vinci 92 400 COURBEVOIE

Etablie en complément du Cahier des Charges arrêté par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence, conformément à l'article R.631-18 du CCH.

Entre :

Le Préfet des Hauts-de-Seine, M. Pierre SOUBELET, représenté par Mme Psylvia DEWAS, directrice régionale et interdépartementale adjointe de l'hébergement et du logement, directrice de l'unité départementale des Hauts-de-Seine, désigné sous le terme « DRIHL UD 92 »

et

la société SGRHVS, exploitante de l'enseigne Montempô, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean Jacques Daurat, ci-après dénommée « l'exploitant »

et

la société Résidences Sociales de France, propriétaire de la résidence, représentée par son Directeur Général, Monsieur Didier Jeanneau, ci-après dénommé « propriétaire »

PRÉAMBULE :

Aux termes de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) est « un établissement commercial d'hébergement agréé » par le Préfet du département d'implantation.

Selon le même article, l'exploitant d'une RHVS, également agréé par le Préfet, doit s'engager « à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier ».

La présente convention vise à préciser les modalités de mise en œuvre des droits de désignation définis au cahier des charges conclu en référence à l'article R.631-8 du code de la construction pour la RHVS Montempô, et en particulier les conditions d'occupation et les modalités d'attribution des logements relevant de ce droit de désignation, étant précisé que ce droit ne sera engagé que par le représentant de l'Etat et l'organisme qu'il habilitera désigné ci-

après sur 64 places dans 20 logements soit 30% de la capacité totale, la résidence concernée comprenant un total de 210 places.

La présente convention sera annexée au cahier des charges établi en référence à l'article R. 631-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PERSONNES RELEVANT DU DROIT DE DESIGNATION PREFECTORAL

Le droit de désignation du Préfet s'exerce au profit de personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger et en demande d'un hébergement temporaire, avec prestations hôtelières.

L'exploitant s'engage à réserver une capacité de 30% des logements de la résidence, dénommée ci-après le contingent, au profit de publics (Annexe 1 Article 1 du Cahier des Charges) désignés par le Préfet ou par les personnes morales qu'il a habilitées.

Cette réservation se décline de la manière suivante :

- 12 Duplex de 35 M² réservables pour 4 personnes soit 48 places à disposition du représentant de l'Etat.
Le tarif par nuitée s'élèvera à 11,245 € HT soit 12.37 € TTC (Valeur 2018) par lit avec une occupation minimale de 4 personnes et pour des séjours d'au moins 15 jours soit 14 nuits.
Si l'occupation est 100% sur un an cela représentera 17 520 nuitées
- 8 studios de 20 à 25 m² réservables pour 2 personnes soit 16 places à disposition du représentant de l'Etat.
Le tarif par nuitée s'élèvera à 22.49 € HT soit 24.74 € TTC (Valeur 2018) par lit avec une occupation minimale de 2 personnes et pour des séjours d'au moins 15 jours soit 14 nuits.
Si l'occupation est 100% sur un an cela représentera 5840 nuitées

Le contingent réservé s'entend donc comme un volume de nuitées qui peut atteindre au maximum par jour calendaire 64 nuitées soit 30,5%* 210 nuitées pour un total de 20 logements compte tenu des modalités de réservation définies à l'article 3.3 du cahier des charges et de l'article 2 EXERCICE DU DROIT DE RESERVATION de la présente convention.

Le nombre de logements réservé pourra évoluer dans le cas où certains de ceux-ci seront mis hors exploitation pour des travaux. Dans la mesure du possible, le même nombre de logement de même typologie devra être mis à disposition du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine soit 64 places d'hébergement dans 20 logements au total.

Il est ici précisé que les conditions d'occupation ne sauraient déroger à l'article R.831-13-1 du code de la sécurité sociale (pour deux personnes, au moins 16 m²) et que pour les personnes

résidentes à titre de résidence principale pour une durée égale ou supérieure à un mois, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation (au moins 14 m² par personne).

La demande principale se composera essentiellement de parents isolés avec un enfant. Néanmoins, certains des logements mis à disposition de l'Etat accueillant 4 personnes, le public accueilli pourra être élargi aux familles monoparentales, couples et couples avec enfants, avec une évaluation active auprès du SIAO 92, précisant le degré d'autonomie du ménage et sa possibilité d'accès à court terme à un logement temporaire ou autonome.

Ainsi, le public concerné correspond aux caractéristiques suivantes sans qu'elles soient cumulatives :

En priorité des personnes hébergées à l'hôtel, les plus autonomes pour un accès à court terme au logement ou en cours d'admission ou de positionnement sur un logement.

Il s'agit :

- du public « hôtel » de l'État, composé en grande partie de femmes seules avec enfants, (sortant d'hôtel ou primo arrivant avec diagnostic réalisé)

- de ménages reconnus DAHO par la Commission de médiation (COMED), suivis par un travailleur social ou le SIAO et hébergés à l'hôtel, avec des perspectives précises d'entrée dans un dispositif de logement adapté à court terme.

L'accès des ménages à la RHVS sera priorisé par le SIAO des Hauts-de-Seine comme suit :

1. Public hébergé à l'hôtel et prêt à accéder à un logement, reconnu prioritaire au titre du PDALHPD par le pôle logement du SIAO ou accompagné au titre de l'accompagnement dans et vers le logement (AVDL);
2. Public hébergé à l'hôtel proche du logement autonome (DLS active) et demande de reconnaissance prioritaire au titre du PDALHPD en cours via le pôle logement du SIAO ou accompagné au titre de l'accompagnement dans et vers le logement (AVDL);
3. Public sortant d'hébergement et prêt à accéder à un logement, reconnu prioritaire au titre du PDALHPD par le pôle logement du SIAO;
4. Public hébergé à l'hôtel reconnu prioritaire au titre du DAHO et accompagné par un référent social en dernier lieu.

Afin de préserver une harmonie au sein de la résidence et de maintenir un équilibre dans les relations avec l'ensemble des résidents, les publics du contingent Etat et de l'organisme qu'il a habilité définis ci-dessus, doivent respecter le règlement intérieur et avoir une attitude et un comportement au quotidien permettant une gestion sereine de la vie de la résidence. Si tel n'est pas le cas, l'exploitant peut demander son départ.

L'ensemble des places du contingent Etat (30 % : 64 places dans 20 logements) sera mis à disposition du SIAO des Hauts de Seine qui réalisera les orientations sur ces places et qui pourra positionner des candidats relevant également d'Action Logement.

Le SIAO informera Action Logement des potentiels candidats repérés et relevant d'Action logement.

En l'absence de candidats de la part du SIAO 92, et si la déclaration de la vacance lui a bien été indiqué 4 jours avant la vacance effective, celui-ci l'indiquera formellement à Action Logement. Ce dernier pourra alors présenter des candidats 48 h avant la vacance effective du logement sur les places du contingent Etat dans l'ordre de priorité suivant :

- 1- Les ménages disposant d'une demande auprès du SIAO 92 ;
- 2- Les ménages-du 92 sans demande auprès du SIAO 92, pour des séjours d'un mois maximum ;
- 3- Les ménages hors 92, pour des séjours d'un mois maximum.

La mise à disposition de places au profit d'Action Logement ne sera effective que pour un tour et celles-ci reviendront au SIAO lorsqu'elles seront libérées

L'action de veille des ménages hébergés et orientés/connus du SIAO 92, sera réalisé par l'Equipe Mobile Hôtel (EMH) du SIAO 92. Un professionnel dédié sera le référent RHVS de l'EMH auprès du gestionnaire ainsi que des bénéficiaires de l'hébergement en RHVS. Un cahier des charges définit ses différentes missions.

Afin de faciliter les rapports entre les résidents et l'exploitant et de garantir le respect du règlement intérieur, il est précisé que l'accompagnement des personnes et le suivi de leur situation sera effectué par une personne référente de la RHVS au sein du SIAO 92. Elle sera le principal interlocuteur de l'exploitant et des personnes hébergées sur le contingent Etat, dans le cadre de la gestion du dispositif.

ARTICLE 2 : EXERCICE DU DROIT DE DESIGNATION

Le SIAO transmet à l'exploitant toute demande relative à l'occupation d'un logement dans un délai de 2 jours ouvrés avant la date envisagée d'entrée de l'occupant. L'exploitant dispose d'un délai maximal de 1 jour ouvré pour répondre à cette demande.

Dans le cas où il n'y aurait pas de logement disponible à la date envisagée d'entrée de l'occupant, et dans la limite du contingent réservé, l'exploitant s'engage à attribuer un logement dans les quinze jours qui suivent.

Tout séjour à ce titre finit au plus tôt 14 nuits après le jour d'arrivée de l'occupant du logement. Cette arrivée pouvant prendre effet tout jour de la semaine, y compris, mais seulement à titre exceptionnel justifié par des conditions d'urgence, le samedi et le dimanche.

Lorsque les demandes adressées par le SIAO 92 dans le délai ci-dessus mentionné ne portent pas sur la totalité des logements sur lesquels il dispose d'un droit de désignation, l'exploitant peut proposer les logements au marché libre ou de son choix, si le SIAO 92 et Action Logement (dans un second temps) déclarent ne pas avoir de candidats.

Toute demande du représentant de l'Etat ou de l'organisme habilité présentée dans un délai inférieur au délai de désignation mentionné au 2ème alinéa du présent article est satisfaite en fonction des logements disponibles au sein de la résidence.

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE DÉSIGNATION

Pour chaque nouvelle demande, le SIAO 92 indique à l'exploitant, par mail ou téléphone suivi d'une confirmation écrite le numéro du logement sur lequel il entend utiliser son droit de désignation, en précisant l'identité des occupants pressentis, et, pour chacun d'eux, la durée envisagée du séjour.

Dans l'hypothèse où le SIAO 92 dépasserait le contingent de désignation auquel il a droit au quotidien, il devra se renseigner par voie électronique auprès de l'exploitant, sur les disponibilités existant au sein de l'établissement et sur le tarif d'hébergement pratiqué pour les logements concernés.

Toute personne désignée par le SIAO 92 doit se présenter à la RHVS munie d'une pièce d'identité. Seul le SIAO 92 pourra, le cas échéant, proroger le séjour des occupants, sous réserve de respecter les modalités de réservation définies à l'article 2, Exercice du droit de désignation.

L'exploitant s'engage à informer le SIAO 92 de la non présentation d'un occupant désigné le jour suivant où celui-ci aurait dû se présenter à résidence.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS FINANCIERES

4.1 - La DRIHL dans le cadre du budget opérationnel de programme 177 « prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables » finance l'exploitant Montempô et attribue une subvention annuelle, inscrit dans le cadre d'une convention financière annuelle.

Il sera déduit de cette subvention, inscrit dans le cadre du compte-rendu financier N-1, le nombre de places occupées par le public priorisé catégorie 2 et 3 par Action Logement ainsi que tous logements faisant mis hors exploitation car faisant l'objet de travaux.

4.2 - Une participation financière des ménages hébergés pourra être mise en place sur décision du SIAO 92 et s'appuiera sur la circulaire n°2002-388 du 11 juillet 2002 relative à la participation des personnes accueillies en CHRS

- Le référent social détermine le montant de la participation sur la base des justificatifs fournis et le communique au pôle urgence du SIAO 92 (115)
- Le SIAO pôle urgence retient 10% sur la base du montant des ressources et détermine le nombre de nuitées que le ménage pourra financer
- Le SIAO pôle urgence informe le ménage des modalités de mise en œuvre de la participation financière et le montant qu'il aura à régler à l'hôtelier en fin de mois
- Le SIAO pôle urgence informe l'hôtelier du nombre de nuits et des jours précis que le ménage doit financer ainsi que le référent social
- L'hôtelier remet une facture au ménage pour attester de son paiement

Conformément aux termes du décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 et en particulier de celui de l'article R.631-22 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale, sous-section III, le prix de nuitée maximal applicable aux logements réservés au titre du présent article est révisé en fonction de l'indice de référence des loyers défini par le [décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005](#) relatif à l'indice de référence des loyers prévu par [l'article 35](#) de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005.

La valeur indiquée par le décret est de 20€ HT par nuitée pour l'indice du 4ème trimestre 2006 (112,77). Toutefois, il peut être majoré dans la limite de 20 euros lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes. Ce montant est révisé annuellement, au 1er janvier, par référence à l'indice de référence des loyers.

Le prix maximal de nuitée en 2018 (indice 4ème trimestre 2017 –126,82) est de 22,49 € HT, soit 24,74 €TTC et peut être porté à 44.98 € HT soit 49,48 € TTC lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes (TVA à 10%).

Conformément à l'Article 1 : PERSONNES RELEVANT DU DROIT DE DESIGNATION PREFECTORAL, les conditions tarifaires suivantes s'appliqueront :

- 12 Duplex de 35 M² réservables pour 4 personnes soit 48 places à disposition du représentant de l'Etat.
Le tarif par nuitée s'élèvera à 11,245 € HT soit 12.37 € TTC (Valeur 2018) par lit avec une occupation minimale de 4 personnes et pour des séjours d'au moins 15 jours soit 14 nuits.
Si l'occupation est 100% sur un an cela représentera 17 520 nuitées
- 8 studios de 20 à 25 m² réservables pour 2 personnes soit 16 places à disposition du représentant de l'Etat.
Le tarif par nuitée s'élèvera à 22.49 € HT soit 24.74 € TTC (Valeur 2018) par lit avec une occupation minimale de 2 personnes et pour des séjours d'au moins 15 jours soit 14 nuits.
Si l'occupation est 100% sur un an cela représentera 5840 nuitées

Elles comprendront l'ensemble des prestations décrites à l'article 4.3 et un certain nombre de services payants mais facultatifs détaillés à l'article 4.4.

4.3 – Prestations hôtelières comprises dans le prix nuitée décrites ci-après :

- Accueil des résidents : accueil 24h/24, réservations, affectation des logements, remise des cartes magnétiques, information sur la vie quotidienne de la résidence, distribution de courrier, prise de messages
- Mise à disposition d'un logement entièrement équipé.
- Nettoyage des locaux dans les conditions suivantes : nettoyage des locaux communs et circulations horizontales et verticales hebdomadaire, nettoyage des parties privatives à chaque départ, hebdomadaire en cas de location à la semaine, tous les 15 jours en cas de location au mois.
- Fourniture des fluides (électricité, eau, gaz)
- Fourniture du linge de lit et de toilette (draps...) et blanchissage selon les fréquences suivantes : à chaque départ, chaque semaine en cas de location à la semaine, tous les 15 jours en cas de location au mois.
- Fourniture et renouvellement de produits d'entretien (produits de nettoyage des plaques de cuisson, savon pour la vaisselle) et d'accueil (gel douche, shampooing)
- Accès WIFI

4.4 – Prestations supplémentaires facultatives payantes.

Par ailleurs, Montempô proposera à l'ensemble des résidents un certain nombre de services payants mais facultatifs.

Ils donneront lieu à un barème de tarification spécifique défini librement par l'exploitant et devront être réglés par les résidents qui souhaiteront en bénéficier.

- Distributeurs automatiques pour les boissons chaudes, froides et Snacking
- Chaines de télévision payantes (canal + ou le câble)
- Services de nettoyage ou de change des draps avec des fréquences supérieures à celles mentionnées ci-dessus...)
- Laverie automatique avec jetons
- Service de restauration : un service de restauration sous forme de boissons et de petits déjeuners

ARTICLE 5 : CONTRAT HÔTELIER / RESPONSABILITÉS

L'exploitant, exerçant tous les droits et prérogatives d'un exploitant hôtelier, contracte directement avec le SIAO 92. Les occupants sont personnellement et seuls responsables de leurs obligations en qualité de clients de la résidence.

Tout client désigné par le SIAO 92 doit respecter le règlement intérieur de la résidence et s'y conformer. Régissant le séjour dans la résidence et détaillant les différentes prestations hôtelières proposées à la clientèle, le règlement intérieur est établi par l'exploitant selon les modalités fixées par le cahier des charges d'exploitation de la résidence arrêté par le

représentant de l'Etat dans le département, conformément à l'article R 631-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En coordination avec le SIAO 92, organisme habilité par le représentant de l'Etat, l'exploitant fait son affaire personnelle de tout recours qu'il peut être conduit à intenter contre les occupants, notamment pour dégradation de la résidence, non-respect des conditions de jouissance et d'habitation, maintien dans les lieux au-delà de la durée convenue la responsabilité du représentant de l'Etat ou le SIAO 92 ne pouvant être recherchée à un titre quelconque, sauf paiement des nuitées. Les frais accessoires seront de la responsabilité du locataire.

En coordination avec le SIAO 92, organisme habilité par le représentant de l'Etat, l'exploitant peut obtenir le départ d'un occupant, en lui donnant congé, en cas de maintien dans les lieux après la durée de séjour déterminée par le SIAO 92, ou lorsque ledit occupant ne remplit pas ses obligations conformément au règlement intérieur. En cas de comportement inapproprié de nature à perturber le séjour des autres occupants et/ou le fonctionnement de la Résidence et/ou la sécurité des occupants ou des locaux, l'exploitant peut utiliser son droit de rétention.

ARTICLE 6 : PREROGATIVES DE L'EXPLOITANT

L'exploitant peut refuser l'accès à un logement ou mettre fin par anticipation au séjour de tout occupant désigné par le SIAO 92 qui lui paraît ne pas répondre aux critères visés à l'article 5 ci-dessus, ou dont le comportement est susceptible de perturber la résidence ou est contraire aux bonnes mœurs, en coordination avec le SIAO 92, organisme habilité par le représentant de l'Etat.

En cas de refus d'accès ou d'interruption anticipée d'un séjour, l'exploitant en informe sans délai le SIAO 92 en précisant les raisons pour lesquelles il a pris sa décision.

ARTICLE 7 : CONTRÔLE

Afin de permettre au représentant de l'Etat et au SIAO 92 d'apprécier l'utilisation de leurs contingents de logements sur lesquels ils disposent d'un droit de désignation, l'exploitant leur adresse annuellement un état récapitulatif du nombre de nuitées réservées, et effectivement utilisées depuis le 1er janvier de l'année en cours, cet état précisant les tarifs pratiqués.

ARTICLE 8 : DROIT DE DESIGNATION

En l'absence de candidats de la part du SIAO 92, et si la déclaration de la vacance lui a bien été indiqué 4 jours avant la vacance effective, celui-ci l'indiquera formellement à Action Logement. Ce dernier pourra alors présenter des candidats 48 h avant la vacance effective du logement sur les places du contingent Etat dans l'ordre de priorité suivant :

- 1- Les ménages disposant d'une demande auprès du SIAO 92 ;
- 2- Les ménages-du 92 sans demande auprès du SIAO 92, pour des séjours d'un mois maximum ;
- 3- Les ménages hors 92, pour des séjours d'un mois maximum.

La mise à disposition de places au profit d'Action Logement ne sera effective que pour un tour et celles-ci reviendront au SIAO lorsqu'elles seront libérées.

ARTICLE 9 : DURÉE

La validité de la présente convention est subordonnée à la signature d'un bail commercial entre le propriétaire de la résidence et l'exploitant de celle-ci, ainsi qu'à la délivrance des agréments respectifs de la résidence et de l'exploitant en application des articles R 631-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette convention :

- entrera en vigueur le jour où la résidence sera mise en service, sous le statut de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale ;
- demeurera en vigueur tant que la résidence conservera son statut de résidence hôtelière à vocation sociale et que l'agrément de l'exploitant sera maintenu.

ARTICLE 10 : ENGAGEMENT DE RENÉGOCIATION / AVENANTS

Chacune des parties désignera lors de la préouverture un référent qui sera l'interlocuteur du Directeur d'hébergement de la Résidence Montempô afin de faciliter les échanges au quotidien et en particulier les conditions de réservation et d'accueil.

Un comité de pilotage sera également créé afin d'améliorer les interfaces avec le représentant de l'Etat et le SIAO 92. Les autres représentants des collecteurs du 1% logement pourront également participer afin de faciliter l'intégration des différents types de clients. Ces réunions se tiendront tous les trimestres lors du premier exercice. La périodicité sera semestrielle par la suite et à la demande d'une des parties si nécessaire.

A l'initiative de l'une ou l'autre des parties, la présente convention pourra être complétée ou modifiée par avenant s'il apparaît utile d'améliorer le dispositif mis en place au regard soit des résultats obtenus quant à l'occupation et à la gestion de la résidence, soit de l'évolution des besoins d'hébergement auxquels doit répondre le droit de désignation reconnu à la préfecture, au SIAO 92 et à Action Logement Services.

A l'issue d'une période de 6 mois, et ce après la mise en service de la RHVS, l'exploitant et le réservataire évalueront les modalités du dispositif de réservation mis en place et chercheront à ajuster le dispositif au regard des dysfonctionnements éventuellement constatés.

Le cas échéant, afin de faciliter le partenariat et dès lors que l'une des parties en fait la demande, les contractants s'engagent à se réunir pour échanger sur toute question soulevée.

Il est rappelé que le succès des RHVS repose sur une conciliation entre d'une part la satisfaction des besoins d'hébergement temporaire dont est en charge le représentant de l'Etat et l'organisme qu'il a habilité, et d'autre part la souplesse de gestion et le nécessaire équilibre économique propre à un établissement privé.

Ce double objectif devra donc en permanence guider les parties dans leurs négociations.

Fait à Paris , le 5 juillet 2018

En trois exemplaires

Pour Le Préfet
des Hauts-de-Seine

Psylvia Dewas
La directrice régionale et
interdépartementale de
l'hébergement et du logement
des Hauts -de -Seine

Jean Jacques Daurat

Directeur Général
SGRHVS
Marque Montempô

Didier Jeanneau

Directeur général
3F Résidences

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DU

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

ISSN 0985 - 5955

Pour toute correspondance, s'adresser à :

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction de la Coordination des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial
Pôle de Coordination des Politiques Interministérielles
et Ingénierie Territoriale

167/177, Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Le recueil des actes administratifs est consultable en ligne sur le site de la préfecture
adresse Internet :

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>

Directeur de la publication :

Vincent BERTON

SECRETAIRE GENERAL

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE Cedex

Courriel : courrier@hauts-de-seine.gouv.fr

Standard : 01.40.97.20.00 Télécopie 01.40.97.25.21

Adresse Internet : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>