

RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

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

N° Spécial

27 Mars 2019

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
N° Spécial DRIHL du 27 mars 2019

SOMMAIRE

Arrêté	Date	DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT	Page
DRIHL/SHAL N° 2019-34	11.03.2019	Arrêté préfectoral portant agrément de la société U.E.S. MGEL LOGEMENT, pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 103-107 rue Martre à CLICHY LA GARENNE (92110)	3
ANNEXE		Annexe 1 : Cahier des charges de la résidence hôtelière à vocation sociale – résidence mobilité MGEL de Clichy – 103/107 rue Martre.	5
ANNEXE		Annexe 2 : Convention de réservation hôtelière à vocation sociale RSF/MGEL CLICHY LA GARENNE.	11



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIHL/SHAL n° 2019-34 du 11 mars 2019 portant agrément de la société U.E.S. MGEL LOGEMENT, pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 103-107 rue Martre à CLICHY LA GARENNE (92 110)

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°2017-08 du 20 février 2017 portant agrément de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 103-107 rue Martre à Clichy la Garenne (92 110) ;
- 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 U. E.S MGEL LOGEMENT pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale sise, 103-107 rue martre à Clichy la Garenne (92 110) ;
- VU la demande d'agrément de l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale par la société U.E.S MGEL LOGEMENT déposée le 20 décembre 2016 auprès du Préfet du département pour la société Résidences Sociales de France (RSF) ;

CONSIDERANT la capacité de la société U.E.S MGEL LOGEMENT 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'unité départementale de l'hébergement et du logement des Hauts de Seine ;

ARRETE

Article 1 : La société U.E.S MGEL LOGEMENT, sise, 53 avenue de Jean Jaurès-54500 VANDOEUVRE LES NANCY, est agréée en qualité d'exploitant de la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) sise au 103-107 rue martre à Clichy la Garenne (92 110).

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 (annexe 1) 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 U.E.S MGEL LOGEMENT.

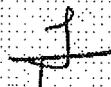
Article 5 : Le présent agrément peut-être retiré à tout moment par le Préfet de département, si les conditions de délivrance de l'agrément ne sont plus satisfaites ou s'il est constaté un manquement grave et répété aux obligations de la société U.E.S. MGEL LOGEMENT. Ce retrait ne pourra être prononcé qu'après que les dirigeants de la société U.E.S. MGEL LOGEMENT auront été mis 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'unité départementale de l'hébergement et du logement des Hauts de Seine 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 11 mars 2019

Le Préfet des Hauts-de-Seine


Pierre SOUSSE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANNEXE 1
CAHIER DES CHARGES DE LA RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION
SOCIALE
- RESIDENCE MOBILITE MGEL -
DE CLICHY
103/107 rue Martre

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

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 « *Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* », 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, notamment travailleurs saisonniers, touristes, échanges sportifs.

Article 1 : services rendu aux occupants

L'exploitant offre à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois des unités d'hébergements équipés (salle de douche, TV écran plat, ...) meublés (lit ou 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 (personne physique ou par système d'arrivée au coffre), réservations, affectation des studios, remise des cartes magnétiques, à disposition pour information sur la vie quotidienne de la résidence, prise de messages.
- > Mise à disposition d'un studio 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)
- 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 à Internet,
- Mise à disposition d'un espace permettant de délivrer des cours de français ou d'organiser des réunions d'informations en partenariat avec toute association ou services sociaux.

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 et snacking payants
- Service petits déjeuners
- Salle de sport
- Espace bien-être
- Services de nettoyage ou de change des draps avec des fréquences supérieures à celles mentionnées ci-dessus...)
- Laverie automatique

Article 2 : préconisations spécifiques en matière de sécurité

Lors du dépôt du permis de construire, un dossier technique concernant la sécurité a été rédigé, explicitant le type de résidence dont il s'agit, notamment en matière de durée de séjour. Les prescriptions de la sous-commission départementale des ERP sont strictement respectées, selon le rapport dont la copie sera remise à la livraison du bâtiment.

La résidence sera en outre équipée d'un système de télésurveillance et de contrôle d'accès par identification ainsi qu'un gardiennage. En outre une astreinte conformément à la réglementation des ERP sera effective.

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.

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.

La résidence comprend 175 logements, pour 296 places, dont la répartition est la suivante :

- 67 T1 pour une personne
- 77 T1 pour 2 personnes
- 24 T1' pour 2 personnes
- 7 T2

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 Préfet ou par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) des Hauts-de-Seine.

Cette réservation se décline de la manière suivante :

- 30% de la capacité de la résidence (86 places soit 53 Logements (30%* 175) qui peuvent correspondre si l'occupation est de 100% sur un an à 31 390 nuitées (en places) ou 19 345 (en logement) répartis de la façon suivante : 20 T1 pour 1 personne, 15 T1 pour 2 personnes et 18 'T1' pour 2 personnes) est à disposition du représentant de l'État dans le département pour des séjours minimum d'un mois renouvelable à un tarif de : 20 euros HT par nuitée pour l'indice du 4^{ème} trimestre 2006 (112,77),

Le prix maximal de nuitée en 2019 (indice 4ème trimestre 2018 – 129.03) est de **22.88 € HT**, soit **25.12 € TTC** (TVA à 10%).

Ces logements sont réservés, par l'exploitant, à usage unique de l'État, sauf demande du représentant de l'État ou de l'organisme qu'il a habilité.

Ce montant comprend un taux de TVA de 10 % depuis le 1er janvier 2014 et susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution du CGI (Code Général des Impôts).

Le contingent réservé s'entend donc comme un volume potentiel de nuitées qui peut atteindre au maximum par jour calendaire 53 logements soit 30 %* 175 logements compte tenu des modalités de réservation définies à l'article 3.2 du présent cahier des charges.

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 86 places d'hébergement dans 53 logements au total.

3.2 Détail du public cible

La demande principale se composera essentiellement de personnes isolées, de couples sans enfant ou de parents isolés avec un enfant 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 :

- public relevant du logement autonome
- salariés en activité (y compris intérimaires ou en période d'essai), en apprentissage, en formation, en contrat aidé ou en mobilité ;
- public « hôtel » de l'État, composé en grande partie de femmes seules avec un enfant (sortant d'hôtel ou primo arrivant avec diagnostic réalisé) les plus autonomes pour un accès à court terme au logement ou en cours d'admission ou de positionnement sur un logement.

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.
- jeunes issus de la Mission Locale avec une demande d'hébergement active au SIAO 92 (pouvant soit prétendre à un logement, soit entrer en Foyer de Jeunes Travailleurs ou en Résidence Sociale) ;
 - 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.
 - ménages relevant de la lutte contre l'habitat indigne ;
 - public reconnu réfugié, sortant de CADA et disposant d'un certain degré d'autonomie, leur permettant l'accès, à court terme, à un logement autonome ;
 - Femmes victimes de violences.

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'État dans le département, le propriétaire et l'exploitant, annexée au présent cahier des charges.

Les logements du contingent étant fléchés, un dispositif de déclaration et de suivi des places vacantes sera mis en place entre le SIAO et l'exploitant. Ce dispositif permettra au SIAO d'avoir une visibilité constante sur le remplissage des places et donc d'adapter ses demandes d'occupation.

Le SIAO transmet à l'exploitant toute demande relative à l'occupation d'un studio au moins 4 jours ouvrés avant la date envisagée d'entrée de l'occupant. L'exploitant dispose d'un délai maximal de 2 jours ouvrés pour répondre à cette demande.

Les séjours auront une durée maximum d'un mois renouvelable. Hors conditions d'urgence, les arrivées et départ se feront de préférence en semaine, hors samedi et dimanche.

Lorsque les demandes adressées par le représentant de l'État ou l'organisme habilité dans le délai ci-dessus mentionné ne portent pas sur la totalité des logements sur lesquels il dispose d'un droit de désignation, le SIAO devra informer l'exploitant qu'il ne dispose pas de candidat, afin que celui-ci puisse proposer les studios au marché libre ou de son choix, afin de ne pas facturer le SIAO sur les nuitées concernées.

Toute demande du représentant de l'État 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.

Si la libération du logement intervient avant la date prévisionnelle décidée, le SIAO pourra adresser un nouveau candidat sur le même logement. En effet, les chambres seront financées sans interruption par l'État

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 SIAO 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 devra également être informé par l'exploitant afin de prendre contact avec l'usager et/ou l'association chargée de son accompagnement.

Ce contrat hôtelier :

- décrira le logement mis à sa disposition,
- informera l'occupant des prestations hôtelières 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 de l'organisme habilité ne pouvant en aucun cas être recherchée à un titre quelconque, sauf pour le paiement des nuitées, le paiement des frais accessoires étant de la responsabilité des occupants. Le représentant de l'État ou l'organisme habilité devra également être informé par l'exploitant afin de prendre contact avec l'usager et/ou l'association chargée de son accompagnement.

3.5 Prix de nuitée maximal

Conformément aux termes du décret n° 2007-892 du 15 mai 2007, 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. La valeur indiquée par le décret est de 20€ HT, soit 22€ TTC par nuitée pour l'indice du 4ème trimestre 2006 (112,77).

Le prix maximal de nuitée en 2019 (indice 4ème trimestre 2018 – 129,03) est de **22,88 € HT**, soit **25,12 € TTC** (TVA à 10%).

Ce tarif s'applique par studio.

Ce tarif s'appliquera pour les droits de réservation du préfet à savoir les 53 studios 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.

Elles comprendront l'ensemble des prestations décrites à l'article 1.1 et un certain nombre de services payants mais facultatifs détaillés à l'article 1.2.



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 de l'organisme qu'il a habilité.

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, 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 et au SIAO, 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 et du SIAO, 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 et du SIAO, 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.

Fait à Nanterre, le 14 mars 2019

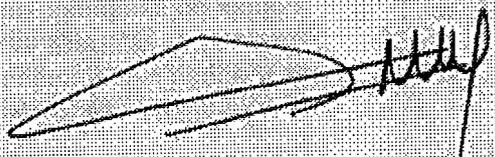
En trois exemplaires

Le Préfet
des Hauts-de-Seine


Pierre SOUBLET

Patrice Droxler
Gérant MOEL

Laurence Boucard
Directrice déléguée
3F Résidences



ANNEXE 2

CONVENTION DE RESERVATION HÔTELIÈRE A
VOCATION SOCIALE RSF / MGEL CLICHY LA GARENNE

103/107 RUE MARTRE 92110 CLICHY LA GARENNE

Etablie en complément du cahier des charges arrêté par le représentant de l'État 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 Pylvia 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 MGEL LOGEMENT, exploitante de l'enseigne MOVEAPART représentée par son Gérant, Patrice DREXLER, ci-après dénommée « l'exploitant »

et

la société 3F Résidences, propriétaire de la résidence, représentée par sa Directrice déléguée, Madame Laurence BOUCARD, ci-après dénommé « propriétaire »

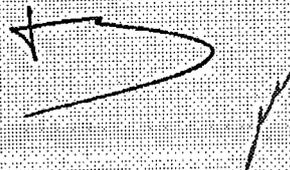
PREAMBULE :

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 code de la construction et de l'habitation) qui ne nécessitent aucun accompagnement social ou médico-social sur site, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'État 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 MGEL à Clichy et en particulier les conditions d'occupation et les modalités d'attribution des studios relevant de ce droit de désignation, étant précisé que ce droit ne sera engagé que par le représentant de l'État et l'organisme qu'il habilitera désigné ci-après sur 53 studios soit 30% de la capacité totale, la résidence concernée comprenant un total de 175 studios.

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 désignés par le Préfet ou par les personnes morales qu'il a habilitées.

Cette réservation se décline de la manière suivante :

- 30% de la capacité de la résidence (86 places soit 53 Logements (30%* 175) qui peuvent correspondre si l'occupation est de 100% sur un an à 31 390 nuitées (en place) ou 19 345 (en logement) répartis de la façon suivante : 20 T1 pour 1 personne, 25 T1 pour 2 personnes et 8 T1 pour 2 personnes) est à disposition du représentant de l'État dans le département pour des séjours minimum de 1 mois renouvelable à un tarif de 20€ HT, soit 22€ TTC par nuitée pour l'indice du 4ème trimestre 2006 (112,77).

Le prix maximal de nuitée en 2019 (indice 4ème trimestre 2018 – 129.03) est de **22.88 € HT**, soit **25.12 € TTC** (TVA à 10%).

Ces logements sont réservés, par l'exploitant, à usage unique de l'État, sauf demande du représentant de l'État ou de l'organisme qu'il a habilité.

Ce montant comprend un taux de TVA de 10% depuis le 1er janvier 2014 et susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution du CGI (Code Général des Impôts).

Le contingent réservé s'entend donc comme un volume potentiel de nuitées qui peut atteindre au maximum par jour calendaire 53 logements soit 30%* 175 logements compte tenu des modalités de réservation définies à l'article 2.

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 86 places d'hébergement dans 53 logements au total.

Ayant pour vocation d'être une solution temporaire d'hébergement, la RHVS ne nécessite pas d'accompagnement social ni de suivi médical sur site, la résidence ne peut donc recevoir que des personnes autonomes.

Dans les cas où un accompagnement léger serait nécessaire, et où aucun référent social ne serait connu, les services de l'État missionneront un opérateur chargé de réaliser l'accompagnement social de l'usager.

L'action de veille des ménages hébergés et orientés/connus du SIAO 92, sera réalisé par l'Équipe 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.

La demande principale se composera essentiellement de personnes isolées, de couples sans enfant ou de parents isolés avec un enfant 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 :

- public relevant du logement autonome
- salariés en activité (y compris intérimaires ou en période d'essai), en apprentissage, en formation, en contrat aidé ou en mobilité ;
- public « hôtel » de l'État, composé en grande partie de femmes seules avec un enfant (sortant d'hôtel ou primo arrivant avec diagnostic réalisé) les plus autonomes pour un accès à court terme au logement ou en cours d'admission ou de positionnement sur un logement.

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.
- jeunes issus de la Mission Locale avec une demande d'hébergement active au SIAO 92 (pouvant soit prétendre à un logement, soit entrer en Foyer de Jeunes Travailleurs ou en Résidence Sociale) ;
 - 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.
 - ménages relevant de la lutte contre l'habitat indigne ;
 - public reconnu réfugié, sortant de CADA et disposant d'un certain degré d'autonomie, leur permettant l'accès, à court terme, à un logement autonome ;
 - Femmes victimes de violences.

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 État 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 devra en aviser le SIAO pour demander une fin de prise en charge qui devra être motivée.

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 État, dans le cadre de la gestion du dispositif.

ARTICLE 2 : EXERCICE DU DROIT DE DESIGNATION

Les logements du contingent étant fléchés, un dispositif de déclaration et de suivi des places vacantes sera mis en place entre le SIAO et l'exploitant. Ce dispositif permettra au SIAO d'avoir une visibilité constante sur le remplissage des places et donc d'adapter ses demandes d'occupation.

Le SIAO transmet à l'exploitant toute demande relative à l'occupation d'un studio au moins 4 jours avant la date envisagée d'entrée de l'occupant. L'exploitant dispose d'un délai maximal de 2 jours ouvrés pour répondre à cette demande.

Les séjours auront une durée maximum d'un mois renouvelable.

Hors conditions d'urgence, les arrivées et départ se feront de préférence en semaine, hors samedi et dimanche.

Lorsque les demandes adressées par le SIAO dans le délai ci-dessus mentionné ne portent pas sur la totalité des logements sur lesquels il dispose d'un droit de désignation, le SIAO devra informer l'exploitant qu'il ne dispose pas de candidat afin que celui-ci puisse proposer les studios au marché libre ou de son choix, afin de ne pas facturer le SIAO sur les nuitées concernées.

ARTICLE 3 : MODALITES DE DESIGNATION

Le dispositif de suivi des logements du contingent mis en place permettra au SIAO d'avoir une visibilité constante sur le nombre de places disponibles.

Pour chaque nouvelle demande, le SIAO habilité 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 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 studios concernés.

Toute personne désignée par Le représentant de l'État ou l'organisme qu'il a habilité doit se présenter à la RHVS munie d'une pièce d'identité.



Seul le SIAO 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 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 MGEL et attribue une subvention annuelle, inscrite dans le cadre d'une convention financière annuelle.
Il sera déduit de cette subvention, inscrit dans le cadre du compte-rendu financier N-1 :

– tout logement mis hors exploitation car faisant l'objet de travaux pour lequel l'exploitant n'aura pu proposer un logement en remplacement au SIAO 92

ou

– les logements pour lesquels le SIAO 92 aura déclaré ne pas avoir de candidats à proposer.

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 SIAO 92
- Le SIAO retient 10% sur la base du montant des ressources et détermine le nombre de nuitées que le ménage pourra financer
- Le SIAO 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 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° 2007-892 du 15 mai 2007, 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. La valeur indiquée par le décret est un tarif de 20€ HT, soit 22€ TTC par nuitée par studio pour l'indice du 4ème trimestre 2006 (112,77).

Le prix maximal de nuitée en 2019 (indice 4ème trimestre 2018 – 129,03) est de **22.88 € HT**, soit **25.12 € TTC** (TVA à 10%).

Ce montant comprend un taux de TVA de 10% depuis le 1er Janvier 2014 et susceptible d'être modifié en fonction de l'évolution du CGI (Code Général des Impôts). 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 24 h/24 (personne physique ou par système d'arrivée au coffre), réservations, affectation des studios, remise des cartes magnétiques, à disposition pour information sur la vie quotidienne de la résidence, prise de messages
- Mise à disposition d'un studio entièrement équipé (mobilier, vaisselle...)
- Mise à disposition de salle commune et de lieux de convivialité
- 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.
- Service de restauration : un service de restauration sous forme de boissons et de petits déjeuners délivrés payants
- Fourniture des fluides (électricité, eau)
- 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)
- Accès à Internet,
- Mise à disposition d'un espace permettant de délivrer des cours de français ou d'organiser des réunions d'informations en partenariat avec toute association ou services sociaux.

4.4 – Prestations supplémentaires facultatives payantes.

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

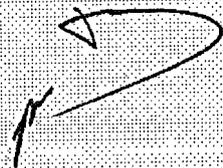
Ils donneront lieu à un barème de tarification spécifique défini librement par l'exploitant et devront être réglés par les résidents qui souhaiteront en bénéficier.

- Distributeurs automatiques pour les boissons et snacking payants
- Service petit déjeuner
- Accès salle de sport et espace bien-être
- Services de nettoyage ou de change des draps avec des fréquences supérieures à celles mentionnées ci-dessus...
- Laverie automatique

ARTICLE 5 : CONTRAT HOTELIER / RESPONSABILITES

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 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'État, 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'État ou l'organisme qu'il a habilité ne pouvant être recherchée à un titre quelconque, sauf pour le paiement des nuitées, le paiement des frais accessoires étant de la responsabilité des occupants.

En coordination avec le SIAO 92, organisme habilité par le représentant de l'État, 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 soit par le représentant de l'État du département, soit par l'organisme habilité, ou lorsque ledit occupant ne remplit pas ses obligations conformément au règlement intérieur, notamment financières. En cas de non-paiement, 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 studio ou mettre fin par anticipation au séjour de tout occupant désigné par le représentant de l'État ou l'organisme habilité 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'État.

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

ARTICLE 7 : CONTRÔLE

Afin de permettre au représentant de l'État et à l'organisme qu'il a habilité d'apprécier l'utilisation de leurs contingents respectifs de studios 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 1^{er} janvier de l'année en cours, cet état précisant les tarifs pratiqués.

ARTICLE 8 : DELEGATION DU DROIT DE DESIGNATION

Sans objet.

ARTICLE 9 : DUREE

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 RENEGOCIATION / AVENANTS

Chacune des parties désignera lors de la préouverture un référent qui sera l'interlocuteur du Directeur d'hébergement de la Résidence MGEL LOGEMENT 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'État et l'organisme qu'il a habilité dans le cadre de l'exploitation. Les autres représentants d'Action 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 et au SIAO.

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'État 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 Nanterre, le 11 mars 2019

En trois exemplaires

Le Préfet
des Hauts-de-Seine


Pierre SOUBELET

Patrice Drexler
Gérant MGEL



Laurence Boucard
Directrice déléguée
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/>