

# RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE L'ETAT DANS LE VAL-D'OISE

Octobre 2017 - RAAE n° 53 du 10 octobre 2017  
publié le 10 octobre 2017

Préfecture du Val-d'Oise  
Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial  
Bureau de la coordination administrative  
CS 20105 - Avenue Bernard Hirsch  
95010 CERGY-PONTOISE

Tél. 01 34 20 29 39  
Fax 01 77 63 60 11  
mél : [courrier@val-doise.gouv.fr](mailto:courrier@val-doise.gouv.fr)

L'intégralité du recueil est consultable en préfecture  
et sur le site Internet de la préfecture du Val-d'Oise : [www.val-doise.gouv.fr](http://www.val-doise.gouv.fr)

# PREFECTURE DU VAL-D'OISE

## DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE

### Service hébergement logement

Arrêté n° DDCCS-95-A-2017-117 du 3 octobre 2017 portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général sis 17, rue de la Pompe RN14 ZAC Saint-Christophe à Cergy-Pontoise relevant de la compétence de la Préfecture du Val-d'Oise	1
Arrêté n° DDCCS-95-A-2017-118 du 3 octobre 2017 portant agrément de la société anonyme d'économie mixte ADOMA pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général sis 17, rue de la Pompe RN14 ZAC Saint-Christophe à Cergy-Pontoise relevant de la compétence de la Préfecture du Val-d'Oise	7
Arrêté n° DDCCS-95-A-2017-122 du 3 octobre 2017 portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général sis 18 Rue Pierre de Coubertin Plateau Saint-Martin à Pontoise relevant de la compétence de la Préfecture du Val-d'Oise	10
Arrêté n° DDCCS-95-A-2017-123 du 3 octobre 2017 portant agrément de la société anonyme d'économie mixte ADOMA pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général sis 18 Rue Pierre de Coubertin Plateau Saint-Martin à Pontoise relevant de la compétence de la Préfecture du Val-d'Oise	16



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL D'OISE

Direction départementale  
de la cohésion sociale

**Arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-117  
portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation  
sociale d'intérêt général  
sis 17 rue de la Pompe RN14 ZAC Saint-Christophe à Cergy-Pontoise  
relevant de la compétence de la préfecture du Val-d'Oise**

**Le préfet du Val-d'Oise  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

**Vu** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 Égalité et citoyenneté ;

**Vu** le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**Vu** l'arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants ;

**Vu** le décret du 14 avril 2016 du président de la République portant nomination de M. Jean-Yves LATOURNERIE en qualité de préfet du Val-d'Oise ;

**Vu** la circulaire du 8 avril 2008 relative aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le rapport d'admission des prestations à l'ouverture des places et de constatation trimestrielle du service fait en date du 11 septembre 2017 ;

**Vu** le dossier déposé par ADOMA en date du 4 août 2017 ;

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

**SUR** proposition de la directrice départementale de la cohésion sociale du Val-d'Oise par intérim ;

## ARRÊTE

**Article 1er** – La résidence hôtelière à vocation sociale HUAS Cergy-Saint-Christophe, pourvue d'une capacité de 65 logements soit 90 places, située à Cergy-Pontoise 95 807 RN 14 ZAC Saint-Christophe 17 rue de la Pompe, détenue par la société civile immobilière « HEMISPHERE » dont le siège social est situé 100-104 avenue de France – 75 013 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 823 219 696 représentée par Monsieur Vincent MAHE son président est agréée sous le statut d'intérêt général.

**Article 2** – Les dérogations aux normes et performances définies par l'article R.631-21 du Code de la construction et de l'habitation requises sur l'ensemble du bâtiment par l'exploitant autorisé par le propriétaire sont accordées. Le détail de celles-ci figure en annexe de l'agrément, conformément aux dispositions de l'article L.631-11 du Code de la construction et de l'habitat.

**Article 3** – Le prix de nuitée maximal applicable aux logements réservés au représentant de l'État est fixé, conformément à l'article R.631-18 et R.631-22 du Code de la construction et de l'habitat, par dérogation dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la DGCS soit 19,65 € TTC (18,63 HT) par personne. Le prix par logement ne peut dépasser celui fixé par le Code de la construction et de l'habitation.

**Article 4** - La résidence hôtelière à vocation sociale respectera les règles, normes techniques et prescriptions ou préconisations (notamment les prescriptions de sécurité incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite et décence) qui lui sont opposables durant toute la durée de l'agrément.

**En outre, la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général respectera en tout point les dispositions du marché passé par l'État avec l'exploitant.**

**Article 5** - L'exploitant de la résidence HUAS Cergy-Saint-Christophe, située à Cergy-Pontoise 95 807 RN 14 ZAC Saint-Christophe 17 rue de la Pompe, devra être agréé par le préfet.

**Article 6** - Pendant la phase transitoire de transformation des locaux en résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général, le propriétaire et l'exploitant restent responsables de la sécurité des personnes et des biens. Ils mettront en œuvre toutes les mesures nécessaires à la sécurité des personnes et des biens et au bon fonctionnement de l'établissement.

**Article 7** - Le présent agrément de la résidence est délivré sous réserve du respect, par le propriétaire et l'exploitant, de l'ensemble des dispositions de l'article R.631-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 2 du décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale, le demandeur d'agrément de la résidence d'intérêt général produira et transmettra au représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise les certificats de conformité et les états descriptifs du logement dans un délai de 3 mois à compter de la date du présent arrêté sans que cette date de production et de transmission n'excède le 18 décembre 2017.

**Article 8** - Toutes modifications envisagées concernant les conditions d'agrément de la résidence devront préalablement être portées à la connaissance du représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise.

**Article 9** - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le préfet de département, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification.  
Il peut aussi faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise - 2/4 boulevard de l'Hautil BP 30 322 95 027 Cergy-Pontoise CEDEX - dans un délai de deux mois à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise. Dans ce cas, le présent arrêté doit être joint au recours contentieux.

**Article 10** - Monsieur le secrétaire général de la préfecture et Madame la directrice départementale de la cohésion sociale par intérim sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Fait à Cergy, le 3 octobre 2017

Le préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER

**Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-117 :**  
**dérogations aux normes et performances définies par l'article R.631-21**  
**du code de la construction et de l'habitation**

La loi Égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 et le décret du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont récemment modifié les conditions de fonctionnement des RHVS et élargi le type de public concerné. Il existe désormais deux types de RHVS : les résidences mobilité et les résidences d'intérêt général.

Dans ces dernières les logements réservés « État » peuvent ainsi désormais accueillir des personnes sous statut de demandeur d'asile ou relevant des dispositifs d'hébergement généraliste. Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 étend le bénéfice du taux réduit de TVA de 5,5 % aux prestations d'hébergement et d'accompagnement social dans les résidences d'intérêt général.

Selon le nouvel article R.631-26-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les RHVS ont une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double destination vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations.

Le statut particulier des RHVS a été clarifié en matière de sécurité incendie dans la circulaire du 23 juillet 2012 relative à l'application de l'arrêté NOR : IOCE1129259A du 25 octobre 2011 prescrivant les mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de type O, assujettis au livre 2, titre 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié. Il est rappelé que les RHVS doivent être considérées comme des bâtiments d'habitation à l'instar des logements-foyers. Par ailleurs, l'article R.631-21 du CCH dispose que les préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie qui peuvent être prévues doivent désormais notamment distinguer les locaux d'habitation des services collectifs.

## **I. Règles concernant le bâtiment et les locaux communs**

### **1 – Bâtiment**

Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes. Le bâtiment doit être considéré comme accessible aux personnes handicapées permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.

## **2 – Aménagements extérieurs et locaux communs**

Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension sur un bâtiment ou une partie de bâtiment, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations d'accessibilité des personnes handicapées. Toutes les parties communes du bâtiment (extérieures ou intérieures), les places de stationnement privées et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter ces normes.

## **3 – Prestations**

L'exploitant doit proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts à savoir le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

## **II. Règles concernant les logements en résidences d'intérêt général**

### **1 – Surfaces**

Le logement dispose d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

### **2 – Coin cuisine**

Le logement comporte une restauration sur place ou une ou plusieurs cuisines collectives avec un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

### **3 – Installations sanitaires**

Tout logement doit comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment.

Le logement doit être pourvu d'un cabinet d'aisance intérieur au logement, le cabinet d'aisance pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements. Le cabinet d'aisance peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce principale pour la toilette.

Disposition dérogatoire : les équipements pour la toilette corporelle, à l'exception des lavabos alimentés en eau chaude et froide, ainsi que les cabinets d'aisance peuvent être extérieurs au logement à condition qu'ils soient situés dans le même bâtiment et facilement accessibles.

### **4 – Sécurité physique et santé des locataires**

Les dispositifs de retenue des personnes tels que garde-corps des fenêtres, loggias, balcons doivent être dans un état conforme à leur usage. Les canalisations et revêtements du

logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

### **5 – Raccordements en eaux, chauffage et électricité**

Les logements comportent les éléments d'équipement et de confort suivants :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- une installation d'alimentation en eau potable,
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL D'OISE

Direction départementale  
de la cohésion sociale

**Arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-118  
portant agrément de la société anonyme d'économie mixte ADOMA  
pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général  
sis 17 rue de la Pompe RN14 ZAC Saint-Christophe à Cergy-Pontoise  
relevant de la compétence de la préfecture du Val-d'Oise**

**Le préfet du Val-d'Oise  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

**Vu** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 Égalité et citoyenneté ;

**Vu** le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**Vu** l'arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-117 du 3 octobre 2017 portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général à la SCI « HEMISPHERE » ;

**Vu** le décret du 14 avril 2016 du président de la République portant nomination de M. Jean-Yves LATOURNERIE en qualité de préfet du Val-d'Oise ;

**Vu** la circulaire du 8 avril 2008 relative aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le dossier déposé par ADOMA en date du 4 août 2017 ;

**Vu** le rapport d'admission des prestations à l'ouverture des places et de constatation trimestrielle du service fait en date du 11 septembre 2017 ;

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

**SUR** proposition de la directrice départementale de la cohésion sociale du Val-d'Oise par intérim ;

## ARRÊTE

**Article 1er** – Le présent agrément est accordé à la société anonyme d'économie mixte ADOMA de la résidence hôtelière à vocation sociale HUAS Cergy-Saint-Christophe, située à Cergy-Pontoise 95 807 RN 14 ZAC Saint-Christophe 17 rue de la Pompe, pour une période de neuf ans à compter du jour où la résidence est mise en location. Au terme de cette période, l'agrément est réputé renouvelé pour la même durée, sous réserve du respect des dispositions des I et III de l'article R.631-13 du Code de la construction et de l'habitation, conformément aux dispositions de l'article R.631-12 du même code.

**Article 2** – Les modalités de fonctionnement et d'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale contenues dans le cahier des charges annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R.631-18 du Code de la construction et de l'habitation, satisfont aux obligations réglementaires issues de l'article R. 631-12 du même code.

**Article 3** – La société ADOMA s'engage à réserver la location de l'ensemble des logements en faveur des personnes mentionnées à l'article L.345-2 du Code de l'action sociale et des familles dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la DGS dans des conditions prévues au cahier des charges annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R.631-18 du Code de la construction et de l'habitation.

La résidence hôtelière à vocation sociale HUAS Cergy-Saint-Christophe relève par conséquent du statut de résidence d'intérêt général, conformément aux dispositions combinées des articles L.631-11 et R.631-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le prix de la nuitée applicable contenu dans le cahier des charges annexé au présent arrêté est accordé par dérogation à la dégressivité, conformément aux articles R.631-18 et R.631-22 du Code de la construction et de l'habitation, et fixé à 19,65 € TTC (18,63 € HT) par personne, conformément à l'arrêté préfectoral n° DDCCS-95-A-2017-117 portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général HUAS Cergy-Saint-Christophe.

**Article 4** - La résidence hôtelière à vocation sociale respectera les règles, normes techniques et prescriptions ou préconisations (notamment les prescriptions de sécurité incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite et décence) qui lui sont opposables durant toute la durée de l'agrément.

**En outre, la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général respectera en tout point les dispositions du marché passé par l'État avec l'exploitant.**

**Article 5** - Pendant la phase transitoire de transformation des locaux en résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général, le propriétaire et l'exploitant restent responsables de la sécurité des personnes et des biens. Ils mettront en œuvre toutes les mesures nécessaires à la sécurité des personnes et des biens et au bon fonctionnement de l'établissement.

**Article 6** - Le présent agrément de la résidence est délivré sous réserve du respect, par le propriétaire et l'exploitant, de l'ensemble des dispositions de l'article R.631-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 2 du décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale, le demandeur d'agrément de la résidence d'intérêt général

produira et transmettra au représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise les certificats de conformité et les états descriptifs du logement dans un délai de 3 mois à compter de la date du présent arrêté sans que cette date de production et de transmission n'excède le 18 décembre 2017.

**Article 7** - Toutes modifications envisagées concernant les conditions d'agrément de la résidence devront préalablement être portées à la connaissance du représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise.

**Article 8** - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le préfet de département, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification.  
Il peut aussi faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise – 2/4 boulevard de l'Hautil BP 30 322 95 027 Cergy-Pontoise CEDEX, dans un délai de deux mois à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise. Dans ce cas, le présent arrêté doit être joint au recours contentieux.

**Article 9** - Monsieur le secrétaire général de la préfecture et Madame la directrice départementale de la cohésion sociale par intérim sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Fait à Cergy, le 3 octobre 2017

Le préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
Daniel BARNIER



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL D'OISE

Direction départementale  
de la cohésion sociale

**Arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-122  
portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation  
sociale d'intérêt général  
sis 18 rue Pierre de Coubertin Plateau Saint-Martin à Pontoise  
relevant de la compétence de la préfecture du Val-d'Oise**

**Le préfet du Val-d'Oise  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

- Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- Vu** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 Égalité et citoyenneté ;
- Vu** le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;
- Vu** le décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;
- Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Vu** l'arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants ;
- Vu** le décret du 14 avril 2016 du président de la République portant nomination de M. Jean-Yves LATOURNERIE en qualité de préfet du Val-d'Oise ;
- Vu** la circulaire du 8 avril 2008 relative aux résidences hôtelières à vocation sociale ;
- Vu** le dossier déposé par ADOMA en date du 4 août 2017 ;
- Vu** le rapport d'admission des prestations à l'ouverture des places et de constatation trimestrielle du service fait en date du 8 septembre 2017 ;
- SUR** proposition du directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;
- SUR** proposition de la directrice départementale de la cohésion sociale du Val-d'Oise par intérim ;

## ARRÊTE

**Article 1er** – La résidence hôtelière à vocation sociale HUAS Pontoise, pourvue d'une capacité de 70 logements soit 95 places, située à Pontoise 95 300 Plateau Saint-Martin 18 rue Pierre de Coubertin, détenue par la société civile immobilière « HEMISPHERE » dont le siège social est situé 100-104 avenue de France – 75 013 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 823 219 696, représentée par Monsieur Vincent MAHE son président, est agréée sous le statut d'intérêt général.

**Article 2** – Les dérogations aux normes et performances définies par l'article R.631-21 du Code de la construction et de l'habitation requises sur l'ensemble du bâtiment par l'exploitant autorisé par le propriétaire sont accordées. Le détail de celles-ci figure en annexe de l'agrément, conformément aux dispositions de l'article L.631-11 du Code de la construction et de l'habitat.

**Article 3** – Le prix de nuitée maximal applicable aux logements réservés au représentant de l'État est fixé, conformément à l'article R.631-18 et R.631-22 du Code de la construction et de l'habitat, par dérogation dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la DGCS soit 19,65 € TTC (18,63 € HT) par personne. Le prix par logement ne peut dépasser celui fixé par le Code de la construction et de l'habitation.

**Article 4** - La résidence hôtelière à vocation sociale respectera les règles, normes techniques et prescriptions ou préconisations (notamment les prescriptions de sécurité incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite et décence) qui lui sont opposables durant toute la durée de l'agrément.

**En outre, la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général respectera en tout point les dispositions du marché passé par l'État avec l'exploitant.**

**Article 5** - L'exploitant de la résidence HUAS Pontoise, située à Pontoise 95 300 Plateau Saint-Martin 18 rue Pierre de Coubertin, devra être agréé par le préfet.

**Article 6** - Pendant la phase transitoire de transformation des locaux en résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général, le propriétaire et l'exploitant restent responsables de la sécurité des personnes et des biens. Ils mettront en œuvre toutes les mesures nécessaires à la sécurité des personnes et des biens et au bon fonctionnement de l'établissement.

**Article 7** - Le présent agrément de la résidence est délivré sous réserve du respect par le propriétaire et l'exploitant de l'ensemble des dispositions de l'article R.631-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 2 du décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale, le demandeur d'agrément de la résidence d'intérêt général produira et transmettra au représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise les certificats de conformité et les états descriptifs du logement dans un délai de 3 mois à compter de la date du présent arrêté sans que cette date de production et de transmission n'excède le 18 décembre 2017.

**Article 8** - Toutes modifications envisagées concernant les conditions d'agrément de la résidence devront préalablement être portées à la connaissance du représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise.

**Article 9** - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le préfet de département, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification.  
Il peut aussi faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise - 2/4 boulevard de l'Hautil BP 30 322 95 027 Cergy-Pontoise CEDEX - dans un délai de deux mois à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise. Dans ce cas, le présent arrêté doit être joint au recours contentieux.

**Article 10** - Monsieur le secrétaire général de la préfecture et Madame la directrice départementale de la cohésion sociale par intérim sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Fait à Cergy, le 3 octobre 2017

Le préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER

**Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n° DDCCS-95-A-2017-122 :**  
**dérogations aux normes et performances définies par l'article R.631-21**  
**du code de la construction et de l'habitation**

La loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et le décret du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ont récemment modifié les conditions de fonctionnement des RHVS et élargi le type de public concerné. Il existe désormais deux types de RHVS : les résidences mobilité et les résidences d'intérêt général.

Dans ces dernières, les logements réservés « État » peuvent ainsi désormais accueillir des personnes sous statut demandeur d'asile ou relevant des dispositifs d'hébergement généraliste. Par ailleurs, la loi de finances pour 2017 étend le bénéfice du taux réduit de TVA de 5,5 % aux prestations d'hébergement et d'accompagnement social dans les résidences d'intérêt général.

Selon le nouvel article R.631-26-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les RHVS ont une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double destination vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations.

Le statut particulier des RHVS a été clarifié en matière de sécurité incendie dans la circulaire du 23 juillet 2012 relative à l'application de l'arrêté NOR : IOCE1129259A du 25 octobre 2011 prescrivant les mesures de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de type O, assujettis au livre 2, titre 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié. Il est rappelé que les RHVS doivent être considérées comme des bâtiments d'habitation à l'instar des logements-foyers. Par ailleurs, l'article R.631-21 du CCH dispose que les préconisations spécifiques relatives à la protection contre les risques d'incendie qui peuvent être prévues doivent désormais notamment distinguer les locaux d'habitation des services collectifs.

## **I. Règles concernant le bâtiment et les locaux communs**

### **1 – Bâtiment**

Les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants jouant un rôle en matière d'accessibilité des personnes handicapées doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes. Le bâtiment doit être considéré comme accessible aux personnes handicapées permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.

## **2 – Aménagements extérieurs et locaux communs**

Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension sur un bâtiment ou une partie de bâtiment, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations d'accessibilité des personnes handicapées. Toutes les parties communes du bâtiment (extérieures ou intérieures), les places de stationnement privées et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter ces normes.

## **3 – Prestations**

L'exploitant doit proposer au moins trois des quatre prestations définies au b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts à savoir le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

## **II. Règles concernant les logements en résidences d'intérêt général**

### **1 – Surfaces**

Le logement dispose d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

### **2 – Coin cuisine**

Le logement comporte une restauration sur place ou une ou plusieurs cuisines collectives avec un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

### **3 – Installations sanitaires**

Tout logement doit comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment.

Le logement doit être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements. Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce principale pour la toilette.

Disposition dérogatoire : les équipements pour la toilette corporelle, à l'exception des lavabos aliments en eau chaude et froide, ainsi que les cabinets d'aisance peuvent être extérieurs au logement à condition qu'ils soient situés dans le même bâtiment et facilement accessibles.

### **4 – Sécurité physique et santé des locataires**

Les dispositifs de retenue des personnes tels que garde-corps des fenêtres, loggias, balcons doivent être dans un état conforme à leur usage. Les canalisations et revêtements du



logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.  
Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

#### **5 – Raccordements en eaux, chauffage et électricité**

Les logements comportent les éléments d'équipement et de confort suivant :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion,
- une installation d'alimentation en eau potable,
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL D'OISE

Direction départementale  
de la cohésion sociale

**Arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-123  
portant agrément de la société anonyme d'économie mixte ADOMA  
pour l'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général  
sis 18 rue Pierre de Coubertin Plateau Saint-Martin à Pontoise  
relevant de la compétence de la préfecture du Val-d'Oise**

**Le préfet du Val-d'Oise  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

**Vu** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 Égalité et citoyenneté ;

**Vu** le décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**Vu** l'arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des résidences hôtelières à vocation sociale et de leurs exploitants ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-122 du 3 octobre 2017 portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général à la SCI « HEMISPHERE » ;

**Vu** le décret du 14 avril 2016 du président de la République portant nomination de M. Jean-Yves LATOURNERIE en qualité de préfet du Val-d'Oise ;

**Vu** la circulaire du 8 avril 2008 relative aux résidences hôtelières à vocation sociale ;

**Vu** le dossier déposé par ADOMA en date du 4 août 2017 ;

**Vu** le rapport d'admission des prestations à l'ouverture des places et de constatation trimestrielle du service fait en date du 8 septembre 2017 ;

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;

**SUR** proposition de la directrice départementale de la cohésion sociale du Val-d'Oise par intérim ;

## ARRÊTE

**Article 1er** – Le présent agrément est accordé à la société anonyme d'économie mixte ADOMA de la résidence hôtelière à vocation sociale HUAS Pontoise, située à Pontoise 95 300 Plateau Saint-Martin 18 rue Pierre de Coubertin, pour une période de neuf ans à compter du jour où la résidence est mise en location. Au terme de cette période, l'agrément est réputé renouvelé pour la même durée, sous réserve du respect des dispositions des I et III de l'article R.631-13 du Code de la construction et de l'habitation, conformément aux dispositions de l'article R.631-12 du même code.

**Article 2** – Les modalités de fonctionnement et d'exploitation de la résidence hôtelière à vocation sociale contenues dans le cahier des charges annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R.631-18 du Code de la construction et de l'habitation, satisfont aux obligations réglementaires issues de l'article R. 631-12 du même code.

**Article 3** – La société ADOMA s'engage à réserver la location de l'ensemble des logements en faveur des personnes mentionnées à l'article L.345-2 du Code de l'action sociale et des familles dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la DGS dans des conditions prévues au cahier des charges annexé au présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R.631-18 du Code de la construction et de l'habitation.

La résidence hôtelière à vocation sociale HUAS Pontoise relève par conséquent du statut de résidence d'intérêt général, conformément aux dispositions combinées des articles L.631-11 et R.631-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le prix de la nuitée applicable contenu dans le cahier des charges annexé au présent arrêté est accordé par dérogation à la dégressivité, conformément aux articles R.631-18 et R.631-22 du Code de la construction et de l'habitation, et fixé à 19,65 € TTC (18,63 € HT) par personne, conformément à l'arrêté préfectoral n° DDCS-95-A-2017-122 portant agrément d'habilitation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général HUAS Pontoise.

**Article 4** - La résidence hôtelière à vocation sociale respectera les règles, normes techniques et prescriptions ou préconisations (notamment les prescriptions de sécurité incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite et décence) qui lui sont opposables durant toute la durée de l'agrément.

**En outre, la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général respectera en tout point les dispositions du marché passé par l'État avec l'exploitant.**

**Article 5** - Pendant la phase transitoire de transformation des locaux en résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général, le propriétaire et l'exploitant restent responsables de la sécurité des personnes et des biens. Ils mettront en œuvre toutes les mesures nécessaires à la sécurité des personnes et des biens et au bon fonctionnement de l'établissement.

**Article 6** - Le présent agrément de la résidence est délivré sous réserve du respect, par le propriétaire et l'exploitant, de l'ensemble des dispositions de l'article R.631-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 2 du décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale, le demandeur d'agrément de la résidence d'intérêt général produira et transmettra au représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise, les certificats de conformité et les états descriptifs du logement dans un délai de 3 mois à

compter de la date du présent arrêté sans que cette date de production et de transmission n'excède le 18 décembre 2017.

**Article 7** - Toutes modifications envisagées concernant les conditions d'agrément de la résidence devront préalablement être portées à la connaissance du représentant de l'État dans le département du Val-d'Oise.

**Article 8** - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le préfet de département, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification. Il peut aussi faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise - 2/4 boulevard de l'Hautil BP 30 322 95 027 Cergy-Pontoise CEDEX - dans un délai de deux mois à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise. Dans ce cas, le présent arrêté doit être joint au recours contentieux.

**Article 9** - Monsieur le secrétaire général de la préfecture et Madame la directrice départementale de la cohésion sociale par intérim sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Fait à Cergy, le 3 octobre 2017

Le préfet,

~~Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général~~

~~m~~

Daniel BARNIER