

**PROTOCOLE DE COOPERATION  
AYANT POUR OBJET LA MISE EN ŒUVRE  
DU DISPOSITIF DE VENTE HLM**

**CONFORMEMENT A LA LOI N° 2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018 PORTANT  
EVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU NUMERIQUE**

**PROTOCOLE DE COOPERATION**

**SOCIETE D'HABITATION A LOYER MODERE DE LA REUNION (SHLMR)**

**&**

**OPERATEUR NATIONAL DE VENTE**

**SAINTE CLOTILDE**

**26 LOGEMENTS COLLECTIFS**

**PROTOCOLE DE COOPERATION  
AYANT POUR OBJET LA MISE EN ŒUVRE  
DU DISPOSITIF DE VENTE HLM**

**CONFORMEMENT A LA LOI N° 2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018 PORTANT  
EVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU NUMERIQUE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

1. **Opérateur National de Vente**, société anonyme de vente d'habitations à loyer modéré régie par l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, au capital de 666 033 000 euros dont le siège social est situé 19 quai d'Austerlitz à Paris (13<sup>ème</sup> arrondissement), dont le numéro unique d'identification est 849 167 002 RCS Paris, représentée par son directeur général, Monsieur David LARBODIE.

Ci-après dénommée l'« *ONV* »

**D'UNE PART**

**ET**

1. **Société d'Habitation à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR)**, société anonyme au capital de 9 535 817 € dont le siège social est situé 31 rue Léon Dierx à Saint-Denis (97 400), dont le numéro unique d'identification est 310 895 172, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis (Réunion), représentée par sa Directrice Générale, Madame Valérie LENORMAND.

Ci-après dénommé(e) l'« *Organisme Partenaire* »

**D'AUTRE PART**

L'ONV et l'Organisme Partenaire étant collectivement désignés par le terme « *PARTIES* » et individuellement par le terme « *PARTIE* ».

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>TITRE 1 : MISE EN ŒUVRE DE LA COOPERATION PUBLIC-PUBLIC</b> .....	<b>9</b>
1. <b>DEFINITIONS</b> .....	9
2. <b>OBJET DU PROTOCOLE DE COOPERATION</b> .....	12
3. <b>OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COOPERATION PUBLIC-PUBLIC</b> .....	13
4. <b>PERIMETRE DU PROTOCOLE DE COOPERATION</b> .....	13
5. <b>ENGAGEMENTS MUTUELS DES PARTIES A LA COOPERATION</b> .....	13
5.1. <b>ENGAGEMENTS PRIS PAR L'ONV</b> .....	13
5.2. <b>ENGAGEMENTS PRIS PAR L'ORGANISME PARTENAIRE</b> .....	14
5.3. <b>ASSISTANCE MUTUELLE</b> .....	14
6. <b>PILOTAGE ET SUIVI DE LA COOPERATION PUBLIC-PUBLIC</b> .....	14
<b>TITRE 2 : MODALITES DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS</b> .....	<b>16</b>
7. <b>DEFINITION DES MISSIONS DE GESTION LOCATIVE</b> .....	16
8. <b>PERIMETRE DES MISSIONS DE GESTION LOCATIVE</b> .....	16
9. <b>MISSIONS PRISES EN CHARGE PAR L'ORGANISME PARTENAIRE</b> .....	17
9.1. <b>MISSIONS DE GESTION LOCATIVE</b> .....	17
9.1.1. <b>CONTRATS DE LOCATION DES LOGEMENTS</b> .....	17
9.1.1.1. <b>Contrats de location en cours</b> .....	17
9.1.1.2. <b>Contrats de location ayant pris fin</b> .....	19
9.1.2. <b>GESTION DES BAUX RELATIFS AUX LOCAUX ANNEXES</b> .....	20
9.1.3. <b>CONTENTIEUX LOCATIF</b> .....	21
9.2. <b>MISSIONS DE GESTION IMMOBILIERE</b> .....	22
9.2.1. <b>DIVISION EN COPROPRIETE ET MISSIONS DE SYNDIC</b> .....	22
9.2.1.1. <b>Soumission des Actifs Immobiliers au régime de la copropriété</b> .....	22
9.2.1.2. <b>Missions de syndic</b> .....	22
9.2.2. <b>ADMINISTRATION DES ACTIFS IMMOBILIERS</b> .....	23
9.2.3. <b>ENTRETIEN COURANT</b> .....	23
9.2.4. <b>GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS</b> .....	24
9.2.5. <b>SINISTRES</b> .....	25
9.2.6. <b>CONSULTATION DES ENTREPRISES - CONVENTIONS</b> .....	25
9.2.7. <b>COMMUNICATION TRANSMISE AU PREFET ET INFORMATIONS STATISTIQUES</b> .....	26

<b>10.</b>	<b>REGIME COMPTABLE ET BANCAIRE .....</b>	<b>26</b>
	<b>10.1. COMPTABILITE SEPEREE .....</b>	<b>26</b>
	<b>10.2. COMPTE BANCAIRE SEPERE.....</b>	<b>26</b>
	<b>10.3. REMONTEES DES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES.....</b>	<b>27</b>
	<b>10.4. FIABILITE DES INFORMATIONS ECHANGEES .....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>SUIVI SPECIFIQUE LIE A LA GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>	<b>27</b>
	<b>11.1. COMPTE RENDU TRIMESTRIEL DE GESTION.....</b>	<b>27</b>
	<b>11.2. AUTRES ELEMENTS DE SUIVI .....</b>	<b>28</b>
	<b>11.3. MODALITES DE SUIVI DES ENGAGEMENTS .....</b>	<b>28</b>
	<b>11.4. INFORMATIONS ECHANGEES DANS LE CADRE DU COMITE DE PILOTAGE.....</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>LIMITATIONS DES POUVOIRS DE L'ORGANISME PARTENAIRE .....</b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>OBLIGATION DES PARTIES A LA FIN DE LA PERIODE DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS .....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSES PAR L'ORGANISME PARTENAIRE.....</b>	<b>30</b>
	<b>14.1. INDEMNISATION DES COÛTS DE GESTION LOCATIVE .....</b>	<b>30</b>
	<b>14.2. INDEMNISATION DES COÛTS NON RELATIFS A LA GESTION COURANTE .....</b>	<b>31</b>
<b>15.</b>	<b>PERCEPTION DES LOYERS, CHARGES ET TOUTES AUTRES SOMMES PAR L'ONV – VERSEMENT DES DEPOTS DE GARANTIE.....</b>	<b>32</b>
	<b>15.1. SOLDE DE GESTION .....</b>	<b>32</b>
	<b>15.2. DEPÔTS DE GARANTIE .....</b>	<b>32</b>
	<b>15.3. PROVISIONS .....</b>	<b>32</b>
<b>16.</b>	<b>ASSURANCES RELATIVES A LA GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>	<b>32</b>
<b>17.</b>	<b>RESPONSABILITE LIEE A LA GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>	<b>33</b>
<b>TITRE 3 : MODALITES DE GESTION DES TRAVAUX DE RENOVATION (NOTAMMENT ARTICLES 605 ET 606 DU CODE CIVIL) PORTANT SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>		
	<b>18. DEFINITION DES MISSIONS DE MAITRISE D'OUVRAGE.....</b>	<b>34</b>
	<b>19. PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE/ DELAIS.....</b>	<b>35</b>
	<b>19.1. PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX.....</b>	<b>35</b>
	<b>19.2. DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX .....</b>	<b>35</b>
<b>20.</b>	<b>MODE DE FINANCEMENT – ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES ET DES RECETTES .....</b>	<b>35</b>
<b>21.</b>	<b>CONTENU DE LA MISSION DE L'ORGANISME PARTENAIRE .....</b>	<b>36</b>

22.	<b>FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR L'ONV</b> .....	36
22.1.	<b>[AVANCES / REMBOURSEMENT]</b> .....	37
22.2.	<b>DECOMPTE PERIODIQUE</b> .....	37
23.	<b>SUIVI FINANCIER ET COMPTABLE</b> .....	38
23.1.	<b>COMMUNICATION DES PIECES ET CONTRATS CONCERNANT LA REALISATION DE L'OUVRAGE</b> .....	38
23.2.	<b>AUTRES DOCUMENTS A TRANSMETTRE</b> .....	38
23.3.	<b>COMMUNICATION D'UN BILAN GENERAL</b> .....	39
24.	<b>SUIVI ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE</b> .....	39
24.1.	<b>REGLES DE PASSATION DES CONTRATS</b> .....	39
24.2.	<b>CONTROLE ADMINISTRATIF APPLICABLE A L'ONV</b> .....	40
24.3.	<b>APPROBATION DES AVANT-PROJETS</b> .....	40
24.4.	<b>ACCORD SUR LA RECEPTION DE L'OUVRAGE</b> .....	40
25.	<b>MISE A DISPOSITION DE L'OUVRAGE</b> .....	41
26.	<b>ACHÈVEMENT DE LA MISSION DE MAITRISE D'OUVRAGE</b> .....	42
27.	<b>INDEMNISATION DES COÛTS LIES A LA MAITRISE D'OUVRAGE</b> .....	42
28.	<b>PÉNALITÉS</b> .....	43
29.	<b>GARDE DE LA CHOSE</b> .....	44
30.	<b>ASSURANCES RELATIVES A LA GESTION DES TRAVAUX</b> .....	44
31.	<b>RESILIATION DES STIPULATIONS DU TITRE 3 DU PROTOCOLE</b> .....	44
	<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES</b> .....	<b>46</b>
32.	<b>DUREE DU PROTOCOLE DE COOPERATION</b> .....	46
33.	<b>RESILIATION DU PROTOCOLE DE COOPERATION</b> .....	46
34.	<b>MODIFICATION DU PROTOCOLE DE COOPERATION</b> .....	47
35.	<b>RESPONSABILITE</b> .....	47
36.	<b>INTUITU PERSONAE</b> .....	47
37.	<b>CONFIDENTIALITE – NON DENIGREMENT</b> .....	48
38.	<b>SYSTEMES D'INFORMATIONS – TRANSMISSION DE DONNEES</b> .....	49
39.	<b>TRAITEMENT DES DONNEES</b> .....	49
40.	<b>LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT</b> .....	49
41.	<b>ELECTION DE DOMICILE, DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION</b> .....	50
	<b>ANNEXES</b> .....	<b>51</b>

## PREAMBULE

- (1) Le dispositif de vente HLM désigne l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires, incluant notamment celles prévues par le code de la construction et de l'habitation (le **CCH**), régissant la vente de logements sociaux (le **Dispositif de Vente HLM**).

Il poursuit un double objectif : d'une part, permettre l'accès à la propriété des personnes aux revenus modestes et, d'autre part, grâce au produit de cession des logements, favoriser la rénovation ou la construction de nouveaux logements sociaux.

Ce Dispositif est mis en œuvre par les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH (ensemble, les **Organismes de logement social** ou **OLS**) dans le cadre de leurs missions de service public qui leur sont attribuées par la loi et leurs statuts (article L. 411-2 du CCH).

Afin d'encourager l'accès à la propriété des personnes aux revenus modestes, de favoriser la mixité sociale ainsi que de permettre aux OLS de gérer au mieux de leurs missions leur patrimoine et de développer des capacités de financement nouvelles, le législateur a, par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (la **Loi ELAN**), substantiellement fait évoluer le Dispositif de Vente HLM :

- la convention d'utilité sociale conclue entre chaque bailleur social et l'Etat prévoit désormais un plan de mise en vente des logements de ce bailleur assignant ainsi à chaque OLS des objectifs de cession des logements qu'ils détiennent dans les conditions de la vente HLM (article L. 445-1 du CCH) ;
  - il a été prévu que le surplus des sommes perçues lors de la vente des logements par les OLS devra être affecté en priorité à de nouveaux programmes de construction, à des travaux d'amélioration d'un ensemble d'habitations ou à l'acquisition de logements en vue d'un usage locatif (article L. 443-13 du CCH) ;
  - un nouveau type d'organisme HLM a été créé : les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré (les **SVHLM**) dont l'objet est d'acquérir des actifs immobiliers d'habitation et de locaux annexes auprès de bailleurs sociaux en vue de leur revente prioritairement auprès des locataires du parc social (article L. 422-4 du CCH).
- (2) Conformément aux engagements pris par le groupe Action Logement vis-à-vis de l'Etat dans le cadre de la convention quinquennale Etat-Action Logement conclue le 16 janvier 2018 et afin de mettre en œuvre les objectifs poursuivis par la Loi ELAN, la société Action Logement Services a décidé de constituer sa propre SVHLM : l'Opérateur National de Vente (l'**ONV**).

L'ONV qui a le statut d'organisme HLM, a pour mission exclusive la mise en œuvre du Dispositif de Vente HLM.

Le groupe Action Logement, auquel s'est désormais substitué l'ONV, a publié un premier appel à manifestation d'intérêt (**AMI**) le 18 juillet 2018 présentant notamment le processus d'acquisition des logements auprès des OLS ainsi que les critères de sélection des logements susceptibles de favoriser le succès du Dispositif de Vente HLM. Par la suite, un autre AMI portant également sur le Dispositif de Vente HLM a été publié par l'ONV.

- (3) Dans ce contexte, et afin de garantir le succès du Dispositif de Vente HLM, l'ONV a proposé à la **SHLMR** (l'**Organisme Partenaire**) de mettre en place une coopération public-public au sens de l'article L. 2511-6 du code de la commande publique.

Le régime de la coopération public-public permet à des personnes chargées de missions de service public de conclure directement entre elles un contrat ayant pour objet la réalisation des services publics dont ils ont la charge « *en vue d'atteindre des objectifs qui leur sont communs* ». Toute coopération public-public doit reposer sur l'existence d'engagements réciproques pris par les parties et ne doit répondre qu'à des considérations d'intérêt général.

En l'espèce, au vu de son objet, des objectifs qu'il poursuit et du fait que ce sont des OLS qui sont chargés de sa mise en œuvre, le Dispositif de Vente HLM entre très précisément dans le champ des activités susceptibles de faire l'objet d'un contrat de coopération public-public.

- (4) Le principe de la présente coopération public-public envisagé par l'ONV et l'Organisme Partenaire (individuellement une **Partie**, ensemble les **Parties**) est le suivant.

Au terme de l'AMI 3 du 17 mars 2021, l'ONV et l'Organisme Partenaire ont identifié des immeubles composés de logements sociaux et de locaux annexes susceptibles de s'inscrire dans le cadre du Dispositif de Vente HLM (les **Actifs Immobiliers**). L'ONV s'engage auprès de l'Organisme Partenaire à acquérir les Actifs Immobiliers en vue de la revente des logements les constituant (les **Logements**, individuellement un **Logement**) prioritairement aux locataires ou, à défaut, à des personnes aux revenus modestes dans les conditions de la vente HLM. L'ONV sera également chargé de revendre les locaux annexes constituant les Actifs Immobiliers (les **Locaux Annexes**, individuellement un **Local Annexe**). Le produit de cession des Actifs Immobiliers devrait permettre à l'Organisme Partenaire de financer en priorité la rénovation et la construction de nouveaux logements sociaux. La cession des Actifs Immobiliers de l'Organisme Partenaire à l'ONV a donné lieu à la conclusion d'un contrat distinct (le **Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers**).

De son côté, l'Organisme Partenaire s'engage auprès de l'ONV à gérer les Actifs Immobiliers le temps de leur revente et à apporter son concours à l'ONV dans la revente des Logements et Locaux Annexes. En tant qu'il dispose de la maîtrise des problématiques techniques susceptibles d'affecter les Actifs Immobiliers, la gestion des Actifs Immobiliers par l'Organisme Partenaire garantira ainsi aux résidents potentiels acquéreurs une continuité de gestion qui constituera un facteur de confiance déterminant pour les occupants des Logements, de nature à les inciter à acquérir un Logement.

Enfin, il est convenu entre les Parties que, en cas de défaillance de l'acquéreur d'un Logement, la garantie de rachat, prévue au titre du dispositif de sécurisation HLM, devrait être assumée par l'ONV et la garantie de relogement, prévue au titre du même dispositif, devrait être assumée par l'Organisme Partenaire. Les Parties estiment que le partage ainsi opéré entre la garantie de rachat et la garantie de relogement constituera un facteur d'encouragement pour chacun des participants au succès de la présente coopération public-public.

- (5) En outre, l'ONV et l'Organisme Partenaire considèrent que le succès de la présente coopération public-public repose aussi sur le très bon état des Actifs Immobiliers qui, une fois revendus aux locataires ou, le cas échéant, à des tiers aux revenus modestes, auront vocation à passer sous le régime de la copropriété.

Ce très bon état étant un élément déterminant pour convaincre les occupants des Actifs Immobiliers d'acquérir les logements proposés par l'ONV, les Parties ont identifié un programme de travaux de rénovation des Actifs Immobiliers à mettre en œuvre préalablement à la revente des Logements et Locaux Annexes.

A cet égard, les Parties estiment que, dans le cadre de la présente coopération, la mission de maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation devrait être prise en charge par l'Organisme Partenaire.

En effet, ce dernier, propriétaire initial des Actifs Immobiliers, a préparé en amont le plan stratégique de patrimoine prévu à l'article L. 411-9 du CCH et dispose d'une connaissance historique des Actifs immobiliers. Ainsi, au même titre que la gestion locative, la gestion des travaux de rénovation des Actifs Immobiliers par l'Organisme Partenaire constituera un facteur d'efficacité et de continuité au bénéfice de la présente coopération.

La gestion des travaux par l'Organisme Partenaire constituera également un facteur d'économie substantiel des coûts, ce qui au regard des objectifs poursuivis par la présente coopération visant à la revente des Actifs Immobiliers à un prix accessible à des personnes aux revenus modestes, sera déterminant pour permettre le succès de la présente coopération public-public.]

- (6) Au vu de ces considérations, le présent contrat a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la coopération public-public ainsi définie entre l'ONV, d'une part, et l'Organisme Partenaire, d'autre part (le *Protocole de Coopération*).

**Option 2 : les travaux de rénovation sont confiés à l'Organisme Partenaire (le protocole comprend quatre parties :** Le Protocole de Coopération est composé de quatre parties : le Titre 1 définit le cadre de la présente coopération public-public, le Titre 2 prévoit les modalités de gestion des Actifs Immobiliers, le Titre 3 précise les modalités de gestion des travaux de rénovation et le Titre 4 comporte les stipulations communes à l'ensemble des missions prévues par le Protocole.]

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles D. 442-22 à D. 442-23 du CCH, le présent Protocole de Coopération, en tant qu'il intègre des prestations relatives à la gestion de logements sociaux détenues par un OLS, a fait l'objet d'une autorisation du préfet du département en date du [date].

Dès lors que la présente coopération ne saurait s'apprécier indépendamment du Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers, il est convenu entre les Parties que le présent Protocole de Coopération est annexé à ce contrat.

## TITRE 1 : MISE EN ŒUVRE DE LA COOPERATION PUBLIC-PUBLIC

### 1. DEFINITIONS

Termes	Définitions
<b>Actifs Immobiliers</b>	Immeubles composés de logements à usage d'habitation et de locaux annexes faisant l'objet du Protocole de coopération. Les Actifs Immobiliers sont définis en Annexe I du Protocole de coopération public-public.
<b>AL</b>	Allocations logement.
<b>AMI</b>	Appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ONV en vue d'identifier des Actifs Immobiliers susceptibles de faire l'objet du Dispositif de Vente HLM dans le cadre d'une coopération public-public.
<b>APL</b>	Allocations personnalisées au logement.
<b>Budget Annuel Entretien Courant</b>	Budget relatif aux dépenses d'entretien courant concernant les Actifs Immobiliers établi annuellement par l'Organisme Partenaire après approbation par l'ONV.
<b>Budget Annuel GEGR</b>	Budget portant sur les dépenses de gros entretien et de grosses réparations concernant les Actifs Immobiliers établi annuellement par l'Organisme Partenaire après approbation par l'ONV.
<b>CCH</b>	Code de la construction et de l'habitation.
<b>Comité de Pilotage</b>	Comité mis en place entre l'ONV et l'Organisme Partenaire, ayant pour objet d'assurer le suivi du Protocole de Coopération et se réunissant, à ce titre, au moins une fois par trimestre à compter de la Date d'Entrée en Vigueur.
<b>Compte Rendu Trimestriel de Gestion</b>	Document établi, pour chaque trimestre d'une année, par l'Organisme Partenaire et portant sur la gestion des Actifs Immobiliers.
<b>Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers</b>	Contrat par lequel l'Organisme Partenaire a cédé à l'ONV la propriété des Actifs Immobiliers faisant l'objet du présent Protocole de Coopération en vue de leur revente, prioritairement aux occupants des Logements, dans le cadre de la mise en œuvre du Dispositif de Vente HLM.
<b>Date d'Entrée en Vigueur</b>	Date de prise d'effet du Protocole de Coopération correspondant à la date de transfert de jouissance des Actifs Immobiliers telle que définie à l'article

Termes	Définitions
	<i>"Date de Transfert de Jouissance"</i> du Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers.
<b>Dispositif de Contrôle Interne</b>	Désigne l'ensemble des processus de contrôle mis en place par l'Organisme Partenaire destinés à garantir la fiabilité des informations comptables et financières transmises à l'ONV dans le cadre du Protocole de Coopération.
<b>Dispositif de Vente HLM</b>	Désigne l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires, incluant notamment celles prévues par le code de la construction et de l'habitation régissant la vente de logements sociaux et poursuivant un double objectif : d'une part, permettre l'accession à la propriété des personnes aux revenus modestes et, d'autre part, grâce au produit de cession des logements, favoriser la rénovation ou la construction de nouveaux logements sociaux. La mise en œuvre du Dispositif de Vente HLM relève des missions de service public de l'ONV et de l'Organisme Partenaire.
<b>Indemnisation des Coûts de Gestion Locative</b>	Indemnité versée par l'ONV à l'Organisme Partenaire au titre des frais exposés par ce dernier dans le cadre de ses missions de gestion des Actifs Immobiliers prévues au Titre 2 du Protocole de Coopération à l'exclusion de celles relatives à la gestion des travaux de gros entretien et de grosses réparations ainsi que les travaux d'amélioration sur les Actifs Immobiliers.
<b>Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante</b>	Indemnité versée par l'ONV au titre des frais exposés par l'Organisme Partenaire dans le cadre de ses missions de gestion des travaux de gros entretien et de grosses réparations ainsi que des travaux d'amélioration des Actifs Immobilier prévues au Titre 2 du Protocole de Coopération.
<b>Indicateurs de Performance</b>	Indicateurs ayant pour objet le suivi du Protocole de Coopération et arrêtés d'un commun accord entre l'ONV et l'Organisme. Les Indicateurs de Performance sont définis à l'Annexe II du Protocole de Coopération.
<b>Jour(s) Ouvré(s)</b>	Désigne toute journée autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié. Lorsqu'il n'est pas précisé Jour Ouvré, le terme jour désigne un jour calendaire.
<b>Local(aux) Annexe(s)</b>	Local à usage autre que d'habitation faisant partie des immeubles comportant les Logements et constituant avec ces derniers les Actifs Immobiliers. Au pluriel, désigne l'ensemble des locaux à usage autre que d'habitation intégrés au sein des Actifs Immobiliers.
<b>Logement(s)</b>	Local à usage d'habitation constituant, avec les autres Logements et les Locaux Annexes, les Actifs Immobiliers. Au pluriel, désigne les locaux à usage d'habitation constituant, avec les Locaux Annexes, les Actifs Immobiliers.

Termes	Définitions
<b>Loi du 10 juillet 1965</b>	Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 <i>fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</i>
<b>Loi ELAN</b>	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 <i>portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.</i>
<b>OLS</b>	Organismes de logement social, c'est-à-dire organismes HLM, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH.
<b>ONV</b>	Opérateur National de Vente.
<b>Organisme Partenaire</b>	Organisme de logement social partie au présent Protocole de Coopération.
<b>Partie(s)</b>	Partie au Protocole de coopération public-public, c'est-à-dire l'ONV ou bien l'Organisme Partenaire. Au pluriel, désigne à la fois l'ONV et l'Organisme Partenaire.
<b>Plan Pluriannuel de Travaux</b>	Document préparé par l'Organisme Partenaire et approuvé par l'ONV définissant, pour une durée de trois ans, le programme des travaux à effectuer sur les Actifs Immobiliers.
<b>Programme des Travaux de Remise en Etat</b>	Document décrivant les standards attendus relatifs aux travaux de remise en état des Logements en vue de leur vente par l'ONV.
<b>Protocole de Coopération</b>	Contrat conclu entre l'ONV et l'Organisme Partenaire définissant les modalités de mise en œuvre d'une coopération public-public au sens de l'article L. 2511-6 du code de la commande publique en vue de mettre en œuvre le Dispositif de Vente HLM dont ils ont tous les deux la charge. Le Protocole de Coopération définit notamment les engagements pris par l'ONV et l'Organisme Partenaire ainsi que les modalités de gestion des Actifs Immobiliers le temps de leur revente et des travaux de rénovation à effectuer sur les Actifs Immobiliers.
<b>SVHLM</b>	Société de vente d'habitations à loyer modéré régie par l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation et dont l'objet est d'acquérir des actifs immobiliers d'habitation et de locaux annexes auprès de bailleurs sociaux en vue de leur revente prioritairement auprès des locataires du parc social ainsi qu'à des personnes aux revenus modestes.

Termes	Définitions
--------	-------------

*Définitions propres au Titre 3*

<b>Date de Mise à Disposition</b>	Date à laquelle l'Organisme Partenaire s'engage à mettre l'Ouvrage à la disposition de l'ONV.
<b>Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage</b>	Indemnité versée par l'ONV au titre des frais exposés par l'Organisme Partenaire dans le cadre de ses missions relatives à la réalisation de l'Ouvrage prévue au sein du Titre 3 du Protocole de Coopération.
<b>Opération</b>	Désigne l'opération d'ensemble de réalisation de l'Ouvrage.
<b>Ouvrage</b>	Désigne les travaux de rénovation sur les Actifs Immobiliers identifiés par l'Organisme Partenaire et dont la gestion est assurée par ce dernier préalablement à la revente des Logements et Locaux Annexes par l'ONV.

## **2. OBJET DU PROTOCOLE DE COOPERATION**

Le présent contrat a pour objet de définir les modalités selon lesquelles l'ONV, d'une part, et l'Organisme Partenaire, d'autre part, entendent coopérer en vue de leur permettre de mettre en œuvre le Dispositif de Vente HLM dont ils ont tous les deux la charge et d'atteindre les objectifs poursuivis par ce dispositif :

- (i) le Dispositif de vente HLM désigne l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires, incluant notamment celles prévues par le code de la construction et de l'habitation (le **CCH**), régissant la vente de logements sociaux (le **Dispositif de Vente HLM**) ;
- (ii) le Dispositif de Vente HLM poursuit un double objectif : d'une part, favoriser l'accession au logement social et la mixité sociale en permettant aux locataires ou à des tiers ayant des revenus modestes d'acquérir un logement ; d'autre part, permettre la rénovation de logements sociaux anciens et la construction de nouveaux logements sociaux financés par la vente des logements aux locataires ou aux tiers, et ainsi de répondre aux besoins croissants de logements sociaux.

L'ONV et l'Organisme Partenaire ont sélectionné des biens immobiliers appartenant à l'Organisme Partenaire susceptibles de s'inscrire dans le cadre du Dispositif de Vente HLM (les **Actifs Immobiliers**).

Dans le cadre de la présente coopération :

- l'ONV s'engage à acquérir les Actifs Immobiliers de l'Organisme Partenaire en vue de les revendre aux occupants ou à des tiers selon les conditions de la vente HLM telles que définies au sein du CCH ;
- au cours de la période de revente des logements, l'Organisme Partenaire s'engage à gérer les Actifs Immobiliers et à apporter son concours à l'ONV pour permettre la revente des logements aux occupants ou aux tiers ;

- il est convenu entre les Parties que le produit tiré de la cession des Actifs Immobiliers devrait, en priorité, être affecté à la rénovation ou la construction de nouveaux logements sociaux conformément à l'article L 443-13 du CCH.

Le présent contrat a pour objet de définir les modalités de la coopération public-public ainsi définie et notamment les engagements pris par l'ONV et l'Organisme Partenaire en vue d'assurer le succès de la présente coopération ainsi que les modalités de gestion des Actifs Immobiliers et des travaux de rénovation à effectuer sur les Actifs Immobiliers (le *Protocole de Coopération*).

Il est précisé que la cession des Actifs Immobiliers de l'Organisme Partenaire à l'ONV a fait l'objet d'un contrat (le *Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers*) auquel le Protocole de Coopération est annexé.

Les Parties conviennent que la coopération public-public mise en place entre l'ONV et l'Organisme Partenaire doit être appréciée au regard des engagements pris dans le Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers et le Protocole de Coopération.

### **3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COOPERATION PUBLIC-PUBLIC**

La présente coopération public-public établie entre l'Organisme Partenaire et l'ONV vise à permettre aux personnes aux revenus modestes d'accéder à la propriété mais également, par les produits dégagés par la vente des Actifs Immobiliers, à permettre la rénovation et la construction de nouveaux logements.

Les objectifs poursuivis par l'ONV et l'Organisme Partenaire dans le cadre de la présente coopération visent exclusivement la mise en œuvre conjointe du Dispositif de Vente HLM dont ils ont la charge, tel que défini à l'article 2 du Protocole de Coopération. A cet égard, les Parties reconnaissent qu'elles poursuivent exclusivement des buts d'intérêt général.

### **4. PERIMETRE DU PROTOCOLE DE COOPERATION**

Le périmètre du Protocole de Coopération vise les biens immobiliers situés 34-36 Rue Mézières Guignard 94441 Sainte CLOTILDE appartenant à l'Organisme Partenaire en ce incluant, le cas échéant, les locaux accessoires et les locaux à usage autre que d'habitation dès lors qu'ils font partie du ou des immeubles cédés (les *Actifs Immobiliers*) tels que définis :

- (i) au sein du Contrat d'Acquisition ;
- (ii) à l'Annexe I du présent Protocole de Coopération.

Les Actifs Immobiliers sont constitués de locaux à usage d'habitation (les *Logements*, individuellement un *Logement*) et des locaux accessoires ainsi que des locaux à usage autre que d'habitation (les *Locaux Annexes*, individuellement un *Local Annexe*).

### **5. ENGAGEMENTS MUTUELS DES PARTIES A LA COOPERATION**

#### **5.1. ENGAGEMENTS PRIS PAR L'ONV**

Au titre de la coopération public-public mise en place par le Protocole de Coopération, l'ONV prend les engagements suivants :

- (1) L'ONV s'engage, conformément aux termes du Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers, à acquérir les Actifs Immobiliers appartenant à l'Organisme Partenaire. Il est convenu que le produit de cession des Actifs Immobiliers devra prioritairement être réinvesti par l'Organisme Partenaire dans la rénovation ou la construction de nouveaux logements sociaux.
- (2) L'ONV s'engage, conformément à ses missions définies à l'article L. 422-4 du CCH, à faire ses meilleurs efforts pour revendre les Logements cédés composant les Actifs Immobiliers en priorité aux locataires de ces logements ou à des tiers aux revenus modestes. L'ONV fera également ses meilleurs efforts pour revendre les Locaux Annexes.
- (3) En cas de demande par l'acquéreur d'un Logement de la mise en œuvre de la garantie de rachat au titre du dispositif de sécurisation HLM prévu par l'article R. 443-2 du CCH, l'ONV assumera les obligations relatives à cette garantie à l'égard de l'acquéreur.

## **5.2. ENGAGEMENTS PRIS PAR L'ORGANISME PARTENAIRE**

Au titre de la coopération public-public mise en place par le Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire prend les engagements suivants :

- (1) L'Organisme Partenaire s'engage à gérer les Actifs Immobiliers le temps de leur revente dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables et dans les conditions prévues au Titre 2 du présent Protocole de Coopération.
- (2) L'Organisme Partenaire s'engage à faire ses meilleurs efforts pour aider l'ONV à revendre les Actifs Immobiliers. Les actions susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre de la présente coopération pourront être définies au cours des réunions de suivi définies à l'article 6 du Protocole de Coopération.
- (3) Dans l'hypothèse où l'acquéreur d'un Logement demanderait à l'ONV la mise en œuvre de la garantie de rachat au titre du dispositif de sécurisation HLM prévu par l'article R. 443-2 du CCH, l'Organisme Partenaire s'engage à assumer les obligations relatives à la garantie de relogement prévue par le dispositif de sécurisation HLM vis-à-vis de l'acquéreur de ce Logement.

## **5.3. ASSISTANCE MUTUELLE**

L'ONV et l'Organisme Partenaire s'engagent à s'apporter une assistance mutuelle dans l'exécution du Protocole de Coopération : en cas de difficultés rencontrées par une Partie dans l'exécution du Protocole de Coopération, l'autre Partie fera, dans la mesure du possible et dans le respect des lois et règlements en vigueur, ses meilleurs efforts pour éviter que celles-ci ne s'aggravent. A cet égard, les Parties feront part des éventuelles difficultés rencontrées dans l'exécution du Protocole de Coopération dans le cadre des réunions de suivi et de pilotage prévues à l'article 6 du présent Protocole de Coopération.

L'assistance mutuelle prévue au précédent alinéa ne saurait exonérer une Partie des obligations qui seraient, le cas échéant, spécifiquement mises à sa charge au titre du présent Protocole de Coopération, notamment celles prévues *au Titre 2 / au Titre 2 et au Titre 3*.

## **6. PILOTAGE ET SUIVI DE LA COOPERATION PUBLIC-PUBLIC**

Afin d'assurer un suivi efficace de la coopération, un comité de pilotage est mis en place entre l'ONV et l'Organisme Partenaire (le *Comité de Pilotage*).

Ce comité poursuit les objectifs suivants :

- (i) Garantir la bonne réalisation des engagements pris dans le cadre du Protocole de Coopération ;
- (ii) Assurer un suivi des indicateurs de performance tels que définis en Annexe II (les *Indicateurs de Performance*) ;
- (iii) Permettre aux Parties de partager leur vision du présent Partenariat et de son évolution ;
- (iv) Permettre aux Parties de partager respectivement leur stratégie et leur feuille de route.

Le Comité de Pilotage devra se réunir au moins une fois par trimestre à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération telle que définie à l'article 32.

L'ONV sera chargé de convoquer le Comité de Pilotage en respectant un délai minimal de huit (8) jours, sauf urgence, auquel cas le Comité de Pilotage sera convoqué dans les meilleurs délais. A défaut, l'Organisme Partenaire pourra convoquer le Comité de Pilotage.

Au cours des réunions trimestrielles du Comité de Pilotage, les Parties devront discuter des points suivants :

- Etat d'avancement de la revente des Actifs Immobiliers par l'ONV ;
- Point de situation relatif à la gestion des Actifs Immobiliers (Titre 2 du Protocole de Coopération) ;
- Point de situation relatif aux travaux à réaliser sur les Actifs Immobiliers (Titre 3 du Protocole de Coopération) ;
- Mesures susceptibles d'être apportées par les Parties dans le cadre du Protocole de Coopération afin d'en améliorer son exécution ;
- Evolutions du cadre législatif et réglementaire, notamment de nature fiscale, susceptibles de bénéficier aux Actifs Immobiliers ou à l'ONV en sa qualité de propriétaire des Actifs Immobiliers ;
- Toute autre question en lien avec le Protocole de Coopération.

A compter de la Date d'Entrée en Vigueur, les personnes suivantes sont désignées comme étant en charge du suivi de la présente coopération public-public :

- Pour l'ONV : Florence Lourier – [pcpp@onv.actionlogement.fr](mailto:pcpp@onv.actionlogement.fr).
- Pour l'Organisme Partenaire : Laurence Lucas – [laurence.lucas@shlmr.fr](mailto:laurence.lucas@shlmr.fr)

Dans le cas où l'une des personnes en charge du suivi change, la Partie en cause en informe l'autre dans les meilleurs délais.

## **TITRE 2 : MODALITES DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

### **7. DEFINITION DES MISSIONS DE GESTION LOCATIVE**

Les stipulations contenues au sein du Titre 2 du présent Protocole de Coopération ont pour objet de définir les modalités de gestion des Actifs Immobiliers par l'Organisme Partenaire au cours de la période d'exécution du Protocole de Coopération.

L'ONV confère à l'Organisme Partenaire qui l'accepte, mandat de gérer et d'administrer les biens immobiliers mentionnés à l'article 4 du Protocole de Coopération (les *Actifs Immobiliers*), au nom et pour le compte de l'ONV dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables et des stipulations du Titre 2 du Protocole de Coopération.

Par voie de conséquence, et pour les besoins du présent Titre 2, les Parties conviennent que :

- les stipulations contenues dans le Titre 2 du Protocole de Coopération doivent s'analyser comme un mandat de gestion locative ;
- l'ONV doit être regardé comme ayant la qualité de mandant ;
- l'Organisme Partenaire doit être regardé comme ayant la qualité de mandataire.

Les Parties conviennent que les stipulations du présent Titre 2 devront respecter les dispositions des articles D. 442-15 à D. 442-23 du CCH.

### **8. PERIMETRE DES MISSIONS DE GESTION LOCATIVE**

Les missions de gestion locative prévues au Titre 2 du Protocole de Coopération portent sur les Actifs Immobiliers tels que définis à l'article 4 et à l'Annexe I du Protocole de Coopération.

Ces Actifs Immobiliers comprennent des locaux à usage d'habitation (les *Logements*, individuellement un *Logement*) et des locaux annexes (les *Locaux Annexes*, individuellement un *Local Annexe*).

L'Organisme Partenaire accepte expressément et par avance toute modification du périmètre des Actifs Immobiliers, et notamment toute cession, par l'ONV des Logements et des Locaux Annexes dépendant des Actifs Immobiliers et entraînant la sortie de ces Logements et Locaux Annexes du périmètre des missions prévues au sein du présent Titre 2.

L'Organisme Partenaire sera avisé par tous moyens écrits de ces modifications de périmètre dans un délai de 8 jours suivant la signature de la promesse unilatérale de vente du Logement ou du Local Annexe en cause. La réduction du périmètre ainsi constatée prendra effet au jour où le transfert de propriété sera effectif.

Il est convenu entre les Parties que les diminutions de périmètre emporteront automatiquement et à due concurrence des loyers afférents aux Logements ou Locaux Annexes cédés, une diminution des sommes perçues par l'Organisme Partenaire. Ces modifications n'ouvrent droit à aucune contrepartie ou indemnité au profit de l'Organisme Partenaire.

## **9. MISSIONS PRISES EN CHARGE PAR L'ORGANISME PARTENAIRE**

L'Organisme Partenaire s'engage à effectuer, au mieux des intérêts de l'ONV, toutes prestations nécessaires à la gestion et à la bonne exploitation des Actifs Immobiliers et, notamment, les missions décrites aux articles 9.1 à 9.2 du Protocole de Coopération.

L'Organisme Partenaire est responsable de la bonne exécution de sa mission dont il doit régulièrement rendre compte. Il informera et sollicitera l'avis de l'ONV aussi souvent que nécessaire et, en particulier, pour toute décision stratégique et toute décision ne relevant pas de la gestion courante.

L'Organisme Partenaire établira les documents de gestion selon ses propres modèles et règles de fonctionnement. Conformément à l'article D. 442-17 du CCH, ils devront toutefois porter la mention « *Au nom et pour le compte de l'Opérateur National de Vente* ».

L'Organisme Partenaire devra réaliser les missions qui lui incombent en application du présent Titre 2 du Protocole de Coopération en respectant ses propres critères de gestion, c'est-à-dire selon sa charte de qualité. A défaut d'une telle charte, l'Organisme Partenaire devra réaliser ses missions conformément à la charte de qualité de l'ONV figurant en Annexe III du présent Protocole de Coopération.

En tout état de cause, la qualité de services et le cadre de vie des locataires occupant les Actifs Immobiliers devront être au moins de qualité équivalente à celle qui existait lorsque les Actifs Immobiliers appartenaient à l'Organisme Partenaire et ne sauraient se dégrader au cours de la période de gestion des Actifs Immobiliers.

A cet effet, l'Organisme Partenaire garantira un bon niveau de maintien des Indicateurs de Performance tels que définis en Annexe II. A ce titre, il assurera un reporting qu'il présentera lors des réunions du Comité de Pilotage prévues à l'article 6 du présent Protocole de Coopération.

Enfin, et conformément au principe de coopération prévu par le présent Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire s'engage, au cours de la période de gestion des Actifs Immobiliers, à fournir à l'ONV, dans les meilleurs délais, l'ensemble des documents en sa possession relatifs aux Actifs Immobiliers et qui pourraient être requis pour procéder à la vente des Logements et Locaux Annexes.

### **9.1. MISSIONS DE GESTION LOCATIVE**

#### ***9.1.1. CONTRATS DE LOCATION DES LOGEMENTS***

##### **9.1.1.1. Contrats de location en cours**

L'Organisme Partenaire devra notamment :

- (i) quittance les loyers et charges aux conditions des baux ;
- (ii) procéder à la régularisation annuelle des charges locatives avant le 30 juin de l'année suivante (dans le cas où les Actifs Immobiliers seraient soumis au régime de la copropriété, la régularisation annuelle des charges locatives devra être effectuée dans un délai de deux mois suivant la réception du décompte annuel de charges transmis par le syndic) ;
- (iii) solliciter l'attestation annuelle d'assurance de chacun des locataires et requérir des locataires non assurés qu'ils respectent leurs obligations d'assurance ;

- (iv) être l'interlocuteur des locataires dans leurs rapports locatifs avec l'ONV ; répondre dans des délais raisonnables aux demandes écrites des locataires ;
- (v) procéder à la révision et à l'indexation des loyers, dans le respect de la législation en vigueur, et conformément aux décisions prises par l'ONV après examen par le Comité de Pilotage dans le cadre des réunions prévues à l'article 6 du présent Protocole de Coopération ;
- (vi) assurer la gestion du supplément de loyer de solidarité suivant son propre barème. L'Organisme Partenaire procédera aux enquêtes réglementaires nécessaires. Il notifiera aux locataires concernés les montants des surloyers applicables en fonction du barème établi et les portera à la connaissance de l'ONV ;
- (vii) donner ou accepter tous congés. L'Organisme Partenaire informera l'ONV dans un délai de huit (8) jours de tout congé donné à un locataire d'un Logement ;
- (viii) effectuer les états des lieux de sortie des locataires, et en cas de litige requérir le concours d'un huissier de justice ; ces états des lieux ne feront l'objet d'aucune facturation à l'ONV ou aux locataires sauf s'ils sont effectués par voie d'huissier ;
- (ix) faire chiffrer les travaux de remise en état nécessaires et faire réaliser ces travaux dans les conditions prévues par l'articles 9.1.1.2 du présent Protocole de Coopération ;
- (x) exiger des locataires les réparations à leur charge et en cas de défaut d'exécution, leur en imputer le montant ;
- (xi) tenir à jour un fichier des locataires (nom et adresse, dates de prise d'effet et des baux, conditions particulières) ;
- (xii) assurer la tenue des comptes individuels des locataires et répartir le compte global de charges entre chacun d'eux ;
- (xiii) assurer les déclarations prévues par la réglementation auprès des administrations et services concernés lors du départ des locataires ;
- (xiv) mener toutes actions nécessaires au respect des contrats de location et du règlement intérieur d'immeuble, à la tranquillité et à la sécurité des occupants des immeubles gérés ;
- (xv) procéder à toutes enquêtes, questionnaires ou statistiques de toute nature à effectuer sur les immeubles gérés ;
- (xvi) établir le décompte de sortie et restituer, le cas échéant, le dépôt de garantie.

Les Parties conviennent de se rapprocher des caisses d'allocations familiales territorialement compétentes en vue de permettre le versement à l'Organisme Partenaire du montant des Allocations Personnalisées au Logement (*APL*) et/ou les Allocations Logement (*AL*) relatives aux Logements.

A cet effet, une délégation de paiement au sens de l'article 1336 du code civil sera mise en place entre l'ONV, l'Organisme Partenaire et la caisse d'allocations familiales concernée. L'Organisme Partenaire percevra à ce titre et en lieu et place de l'ONV les *APL* et/ou les *AL*. A défaut d'accord de la caisse d'allocations familiales concernée sur la mise en place de cette délégation de paiement, l'ONV s'engage à reverser sans délai à l'Organisme Partenaire tout versement effectué par les caisses d'allocations familiales au titre des *APL* et/ou *AL* relatifs aux Logements.

En outre, l'Organisme Partenaire s'engage, au vu de l'évolution des besoins des locataires ou à leur demande, à proposer à ces derniers des logements adaptés à leurs besoins conformément aux

dispositions prévues par le CCH dans son propre parc social ou tout autre parc autre que celui confié en gestion en application du présent Titre 2.

Si l'ONV en fait la demande, l'Organisme Partenaire devra également proposer aux locataires ayant fait part de leur souhait de ne pas acquérir leur Logement des logements susceptibles de répondre à l'évolution de leurs besoins dans son propre parc social ou tout autre parc autre que celui confié en gestion. Les propositions ainsi formulées au locataire par l'Organisme Partenaire devront faire apparaître de manière expresse que celles-ci n'ont pas de caractère contraignant et que tout locataire d'un logement social bénéficie du droit au maintien dans son logement dans les conditions prévues par le CCH.

#### **9.1.1.2. Contrats de location ayant pris fin**

Dès lors que, conformément aux engagements pris par l'ONV dans le cadre du Protocole de Coopération, les Logements ont vocation à être revendus par l'ONV, il est convenu entre les Parties que les Logements vacants n'auront, en principe, pas vocation à être remis en location.

Toutefois, en cas de vacance d'un Logement, l'Organisme Partenaire sollicitera de l'ONV ses instructions expresse. Ces instructions seront sollicitées dès que l'Organisme Partenaire aura eu connaissance de la vacance à venir du Logement en cause.

En cas de non remise en location :

- (i) l'Organisme Partenaire procédera, le cas échéant, à la remise en état du Logement en vue de sa vente. Cette remise en état se fera conformément aux programmes de travaux définis par l'ONV après examen en Comité de Pilotage (le *Programme des Travaux de Remise en Etat*). Les travaux de remise en état seront réalisés aux frais de l'ONV et dans les conditions prévues aux articles 12 et 14 du présent Protocole de Coopération ;
- (ii) l'Organisme Partenaire proposera à l'ONV des mesures pour la sécurisation des locaux et, le cas échéant, s'engagera à procéder aux opérations nécessaires aux frais de l'ONV dans les conditions prévues aux articles 12 et 14 du présent Protocole de Coopération.

En cas d'instruction expresse de l'ONV de remettre le Logement en location, l'Organisme Partenaire devra :

- (i) procéder à l'attribution du Logement au sein de sa propre commission d'attribution ;
- (ii) pour les logements faisant l'objet d'une réservation conventionnelle, se rapprocher de l'organisme réservataire pour l'exercice de son droit de désignation suivant les conditions prévues par les conventions de réservation ;
- (iii) signer tous baux et accords locatifs ou d'occupation, et rédiger tous documents que la législation impose d'annexer au bail ;
- (iv) mettre en place, le cas échéant, les mécanismes de garantie de loyer ;
- (v) définir les loyers, charges et conditions de la location dans les conditions prévues par le CCH, en mobilisant au mieux les aides sociales permettant de rendre solvable le paiement des loyers et charges. Le barème des loyers est défini par l'ONV après examen par le Comité de Pilotage ;
- (vi) effectuer les états des lieux d'entrée des locataires, et en cas de litige requérir le concours d'un huissier de justice ; ces états des lieux ne feront l'objet d'aucune facturation à l'ONV ou aux locataires sauf s'ils sont effectués par voie d'huissier ;

- (vii) assumer les obligations prévues à l'article 9.1.1.1 du présent Protocole de Coopération.

### **9.1.2. GESTION DES BAUX RELATIFS AUX LOCAUX ANNEXES**

L'Organisme Partenaire sera chargé de la gestion des baux relatifs aux Locaux Annexes tant qu'ils seront la propriété de l'ONV.

La cession d'un Local Annexe aura pour effet de mettre un terme à la gestion de ce dernier conformément à l'article 8 du présent Titre 2 du Protocole de Coopération. A cet égard, il est précisé que les Locaux Annexes pourront être vendus occupés à des tiers.

Au titre de ses missions de gestion des Locaux Annexes, l'Organisme Partenaire devra :

- (i) quittancer les loyers et charges aux conditions des baux ;
- (ii) procéder à la régularisation annuelle des charges locatives avant le 30 juin de l'année suivante (dans le cas où les Actifs Immobiliers seraient soumis au régime de la copropriété, la régularisation annuelle des charges locatives devra être effectuée dans un délai de deux mois suivant la réception du décompte annuel de charges transmis par le syndic) ;
- (i) solliciter l'attestation annuelle d'assurance de chacun des locataires ;
- (ii) être l'interlocuteur des locataires dans leurs rapports locatifs avec l'ONV ; répondre dans des délais raisonnables aux demandes écrites des locataires ;
- (iii) procéder à la définition, à la révision et à l'indexation des loyers, dans le respect de la législation en vigueur, dans la limite fixée par l'ONV ;
- (iv) donner ou accepter tous congés. L'Organisme Partenaire informera l'ONV dans un délai de huit (8) jours de tout congé donné à un locataire d'un Local Annexe ;
- (v) effectuer les états des lieux de sortie des locataires, et en cas de litige requérir le concours d'un huissier de justice ; ces états des lieux ne feront l'objet d'aucune facturation à l'ONV ou aux locataires sauf s'ils sont effectués par voie d'huissier ;
- (vi) faire chiffrer les travaux de remise en état nécessaires et, le cas échéant, faire réaliser ces travaux dans le respect de l'article 12 du Protocole de Coopération ;
- (vii) exiger des locataires les réparations à leur charge et en cas de défaut d'exécution, leur en imputer le montant ;
- (viii) tenir à jour un fichier des locataires (nom et adresse, dates de prise d'effet et des baux, conditions particulières);
- (ix) assurer la tenue des comptes individuels des locataires et répartir le compte global de charges entre chacun d'eux ;
- (x) assurer les déclarations prévues par la réglementation auprès des administrations et services concernés lors du départ des locataires ;
- (xi) mener toutes actions nécessaires au respect des baux en cause et du règlement intérieur d'immeuble, à la tranquillité et à la sécurité des occupants des immeubles gérés ;

- (xii) procéder à toutes enquêtes, questionnaires ou statistiques de toute nature à effectuer sur les immeubles gérés ;
- (xiii) établir le décompte de sortie et restituer, le cas échéant, le dépôt de garantie.

Deux (2) mois avant le début de tout délai de préavis prévu par le contrat de location du Local Annexe en cause (par exemple : deux mois avant le premier jour du délai de préavis de six mois donné au bailleur pour résilier un bail commercial ou s'opposer à son renouvellement), l'Organisme Partenaire sollicitera de la part de l'ONV ses instructions (notamment sur la marche à suivre ou une décision de congé à prendre). A cet égard, la demande de l'Organisme Partenaire devra être accompagnée de l'ensemble des informations, notamment financières (par exemple : calcul d'une indemnité d'éviction pour un congé), susceptibles d'éclairer l'ONV dans sa décision.

En cas de vacance ou de non remise en location d'un Local Annexe, l'Organisme Partenaire proposera à l'ONV des mesures pour la sécurisation des locaux et, le cas échéant, s'engagera à procéder aux opérations nécessaires. Celles-ci seront réalisées aux frais de l'ONV dans les conditions prévues à l'article 14.2 du présent Protocole de Coopération.

L'Organisme Partenaire devra présenter lors de chaque Comité de Pilotage, un suivi exhaustif de l'état des baux relatifs aux Locaux Annexes et informer l'ONV de tout précontentieux éventuel.

### **9.1.3. CONTENTIEUX LOCATIF**

Il entre dans les missions de l'Organisme Partenaire de poursuivre l'exécution forcée des créances et de pratiquer des mesures conservatoires pour le compte de l'ONV.

Les créances mentionnées au précédent alinéa visent celles nées au cours de l'exécution des missions prévues au Titre 2 du présent Protocole de Coopération ainsi que, le cas échéant, celles cédées à l'ONV en application du Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers.

A compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération telle que prévue à l'article 32, l'Organisme Partenaire est responsable à l'égard de l'ONV du recouvrement de toutes sommes dues par les locataires à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, et ce, jusqu'à l'exercice de toutes les procédures appropriées y compris l'action en responsabilité de l'Etat pour refus de concours de la force publique à l'exécution d'une mesure d'expulsion.

L'Organisme Partenaire devra dans le respect des droits du locataire :

- (i) en cas de difficultés ou de défaut de paiement ou de toute autre contestation (comme, par exemple, des troubles du voisinage), exercer toutes relances, poursuites et diligences nécessaires ; en conséquence diligenter comme demandeur ou comme défendeur, tous commandements, toutes sommations, poursuites devant toutes juridictions et commissions amiables, judiciaires ou administratives, se concilier ou requérir tous jugements et arrêts, les signifier et faire exécuter, faire toute déclaration de créance, et d'une manière générale, agir en vue de préserver les intérêts de l'ONV ;
- (ii) requérir l'accord de l'ONV préalablement à l'exécution d'une procédure d'expulsion.

L'Organisme Partenaire devra également proposer à l'ONV les admissions en non-valeur des créances irrécouvrables. Les impayés seront répertoriés dans les Indicateurs de Performance transmis trimestriellement au Comité de Pilotage en application de l'article 6 du présent Protocole de Coopération et la revue pour passage en non-valeur sera effectuée au minimum une fois par an. L'ONV transmet à l'Organisme Partenaire les décisions d'admission en non-valeur. Ces décisions sont retracées

dans la comptabilité séparée tenue par l'Organisme Partenaire en application de l'article 10.1 du présent Protocole de Coopération.

## **9.2. MISSIONS DE GESTION IMMOBILIERE**

Les Parties conviennent que, en cas de division des Actifs Immobiliers en copropriété, les missions définies au sein des articles 9.2.1 à 9.2.7 du présent Protocole de Coopération doivent être exercées dans le respect des attributions du syndicat de copropriétaires et du syndic de copropriété telles que définies par les lois et règlements, notamment celles prévues par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* (la **Loi du 10 juillet 1965**).

### **9.2.1. DIVISION EN COPROPRIETE ET MISSIONS DE SYNDIC**

#### **9.2.1.1. Soumission des Actifs Immobiliers au régime de la copropriété**

En cas de cession d'un Logement ou Local Annexe ayant pour effet de soumettre l'immeuble dans lequel il se situe aux règles relatives à la copropriété, il est convenu que cette cession aura pour effet de soumettre l'immeuble dans lequel il se situe aux règles relatives à la copropriété et notamment celles prévues par la Loi du 10 juillet 1965.

L'ONV s'engage à informer l'Organisme Partenaire préalablement à l'adoption du règlement de copropriété et à lui laisser un délai raisonnable pour faire part de ses éventuelles observations.

A compter de la division des Actifs Immobiliers en copropriété, l'Organisme Partenaire poursuivra les missions qui lui incombent en application du présent Protocole de Coopération sous réserve, à compter de la division des Actifs Immobiliers en copropriété, de celles relevant exclusivement du syndicat de copropriétaires et du syndic.

A cet égard, l'Organisme Partenaire devra :

- représenter l'ONV aux assemblées générales des copropriétaires et, en cas de détention par l'ONV de plus d'un quart des tantièmes, au conseil syndical, dans la mesure où l'Organisme Partenaire n'assume pas les fonctions de syndic de la copropriété à laquelle appartiennent les Actifs Immobiliers et voter dans l'intérêt de l'ONV. L'Organisme Partenaire devra obtenir de l'ONV un mandat *ad hoc* avant chaque assemblée ;
- représenter l'ONV dans les relations avec le syndic (dès lors qu'il n'assume pas les fonctions de syndic) et le syndicat de copropriété, si l'ONV lui en fait la demande.

#### **9.2.1.2. Missions de syndic**

En cas de cession d'un Logement ou Local Annexe ayant pour effet de soumettre l'immeuble dans lequel il se situe aux règles relatives à la copropriété, l'Organisme Partenaire assurera, en lieu et place de l'ONV, les fonctions de syndic dans les conditions prévues à l'article L. 443-15 du CCH et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel dans les conditions prévues par l'article L. 443-15 précité.

Si l'Organisme Partenaire décide de renoncer à l'exercice de la mission de syndic conformément à l'article L. 443-15 du CCH, l'ONV soit assurera la mission de syndic, soit un syndic provisoire sera désigné dans le règlement de copropriété. Le nom et les coordonnées du syndic désigné seront transmis dans un délai de 8 jours à l'Organisme Partenaire par tous moyens écrits.

### **9.2.2. ADMINISTRATION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

L'Organisme Partenaire devra :

- (i) procéder, après vérification, à tous règlements dans le cadre de l'administration des Actifs Immobiliers, notamment, toutes charges de copropriété ainsi que faire toutes réclamations en dégrèvement ou remise gracieuse ;
- (ii) représenter l'ONV devant tous organismes publics ou privés, devant les associations de quartiers ou de locataires, les administrations, les compagnies d'assurance ou autres, déposer et signer toutes pièces, documents, déclarations, engagements et contrats, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement aux Actifs Immobiliers ;
- (iii) procéder aux déclarations fiscales relatives aux Actifs Immobiliers y compris, le cas échéant, celles susceptibles d'être requises au titre des missions de maîtrise d'ouvrage, et assurer le suivi de ces déclarations fiscales et, de manière générale, établir toutes déclarations, remplir toutes formalités relatives aux Actifs Immobiliers tant en matière fiscale qu'administrative ;
- (iv) informer l'ONV des évolutions de la fiscalité susceptibles de bénéficier aux Actifs Immobiliers ou à l'ONV en sa qualité de propriétaire des Actifs Immobiliers, notamment dans le cadre des réunions du Comité de Pilotage ;
- (v) gérer avec les propriétaires des immeubles voisins des Actifs Immobiliers toutes questions de mitoyenneté et de voisinage et d'éventuels référés préventifs en cas de travaux ;
- (vi) de toutes les sommes reçues ou payées, donner et retirer quittances et décharges, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège et d'hypothèque, de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques ;
- (vii) aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, souscrire, signer et résilier tous contrats, élire domicile, substituer en tout ou partie dans les présents pouvoirs et généralement faire le nécessaire dans l'intérêt de l'ONV ;
- (viii) vérifier la répartition des charges, sur la base du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division mis à la disposition de l'Organisme Partenaire par l'ONV ;
- (ix) s'assurer de la bonne imputation des charges récupérables et de leur recouvrement, conformément au décret n° 87-713 du 26 août 1987 *pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables* ;

### **9.2.3. ENTRETIEN COURANT**

L'Organisme Partenaire devra s'assurer du bon état d'entretien et de conservation des Actifs Immobiliers, qui devra s'inscrire dans le cadre budgétaire défini au présent article 9.2.3 et à l'article 9.2.4, dont les Parties conviennent que le respect est essentiel.

L'Organisme Partenaire devra :

- (i) établir annuellement et au plus tard le 30 octobre de chaque année un budget annuel d'exploitation pour l'année suivante, hors gros entretien et grosses réparations, avec une

évaluation des coûts correspondants (le **Budget Annuel Entretien Courant**). Ce budget devra être soumis à approbation de l'ONV au plus tard le 30 novembre de chaque année ;

- (ii) conclure et veiller au respect des contrats de maintenance et d'entretien pour tous les équipements techniques, comprenant des visites systématiques conformément aux textes législatifs et réglementaires applicables et, en cas de dysfonctionnement, le changement des pièces correspondant à la maintenance à long terme de ces équipements ;
- (iii) faire exécuter toutes réparations de faible coût (travaux de dépannage, remplacement de petits matériels, etc...), c'est-à-dire, en-deçà du montant défini à l'article 12 du Protocole de Coopération et celles plus importantes mais urgentes, et de manière générale, prendre toutes les dispositions en cas de pannes.
- (iv) conclure et gérer tous les contrats de distribution de fluides relatifs aux Actifs Immobiliers.

#### **9.2.4. GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS**

L'Organisme Partenaire devra :

- (i) signaler à l'ONV les grosses réparations et les travaux de gros entretien nécessaires et, après accord de l'ONV, établir le budget des travaux, passer les marchés des travaux de gros entretien et de réparation, surveiller les chantiers ;
- (ii) mettre en œuvre ces réparations et travaux après acceptation et en concertation avec l'ONV ;
- (iii) assurer toutes demandes d'autorisations, d'agrément ou d'aides financières correspondantes ;
- (iv) intervenir en cas de problèmes mettant en cause la sécurité des personnes et des biens, prendre toutes mesures conservatoires ;
- (v) vérifier si les travaux sont inclus dans les garanties contractuelles et, dans l'affirmative, appeler et faire exécuter ces garanties ;
- (vi) alerter l'ONV sur les travaux urgents ;
- (vii) sauf cas d'urgence, établir annuellement et au plus tard le 30 octobre de chaque année un budget annuel d'exploitation pour l'année suivante (le **Budget Annuel GEGR**), avec une évaluation des coûts correspondants. Ce budget devra être soumis à approbation de l'ONV au plus tard le 30 novembre de chaque année ;
- (viii) proposer à l'ONV un plan pluriannuel de travaux relatif aux Actifs Immobiliers (le **Plan Pluriannuel de Travaux**). Le premier Plan Pluriannuel de Travaux sera soumis à l'approbation de l'ONV dans un délai de deux mois suivant la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération telle que définie à l'article 32. Il courra pour une durée de trois ans à compter de la Date d'Entrée en Vigueur. Le Plan Pluriannuel de Travaux sera renouvelé tous les trois ans. Deux mois avant le terme de chaque Plan Pluriannuel de Travaux, l'Organisme Partenaire soumettra à l'ONV, pour approbation, un nouveau Plan Pluriannuel de Travaux.

Il est précisé que l'ONV souscrira en tant que maître d'ouvrage les assurances afférentes à ces travaux de gros entretien et de grosses réparations et l'Organisme Partenaire souscrira de même toute police nécessaire au titre de ses missions prévues par le présent article et relatives à la maîtrise d'ouvrage déléguée.

### **9.2.5. SINISTRES**

Il est convenu entre les Parties que l'ONV souscrira les assurances qui lui incombent en sa qualité de propriétaire des Actifs Immobiliers sans préjudice des obligations incombant à l'Organisme Partenaire en application de l'article 16 du présent Protocole de Coopération.

L'Organisme Partenaire devra :

- (i) informer sans délai l'ONV de tout sinistre. Pour les cas le nécessitant, les modalités de traitement des sinistres seront discutées dans le cadre du Comité de Pilotage prévu à l'article 6 réuni exceptionnellement à la demande de l'une ou l'autre Partie ;
- (ii) intervenir auprès des compagnies d'assurances en cas de sinistres, notamment dans le cadre de l'assurance multirisque du propriétaire, de l'assurance de la copropriété par l'intermédiaire du syndic ou de l'assurance dommage d'ouvrage ;
- (iii) compléter des éléments du dossier « *Sinistres* » ;
- (iv) respecter les temporalités du processus de gestion des sinistres ;
- (v) réclamer aux débiteurs des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales, l'exécution de leurs obligations, entreprendre toutes démarches à cet effet et entamer à leur encontre toutes procédures, en liaison avec le conseil choisi par l'ONV ;
- (vi) effectuer toutes déclarations, assurer le suivi des recours, assister activement aux expertises amiables ou judiciaires, donner ou refuser son accord aux propositions d'indemnisations, percevoir celles-ci et les conserver pour régler les dépenses de réparation, commander les travaux relatifs aux sinistres, et demander à l'ONV, si nécessaire, les avances correspondant au coût de ces travaux ;
- (vii) missionner tout conseil, expert ou sachant après accord de l'ONV sur le budget proposé ;
- (viii) fournir l'ensemble des factures de remise en état après sinistre pour les valeurs à neuf ;
  - (i) assurer une gestion efficace de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de bon fonctionnement et des garanties décennales ou de toute autre garantie relative aux Actifs Immobiliers.

### **9.2.6. CONSULTATION DES ENTREPRISES - CONVENTIONS**

L'Organisme Partenaire devra :

- (i) commander tous les travaux et prestations mentionnés au sein du présent article 9.2 ;
- (ii) respecter les règles de mise en concurrence prescrites par les textes relatifs à la commande publique ;
- (iii) respecter les règles relatives à la sous-traitance ;
- (iv) préparer les appels d'offres, recenser les offres reçues qui seront analysées pour le compte de l'ONV par sa propre commission d'appel d'offres. Il procédera à la notification des marchés aux entreprises sélectionnées, aux mesures de publicité, et veillera au respect des règles contractuelles arrêtées. L'Organisme Partenaire désignera à cet effet la personne responsable de ces marchés conformément à l'article D. 442-21 du CCH et un état semestriel des achats

effectués pour le compte de l'ONV sera examiné au cours des réunions du Comité de Pilotage prévues à l'article 6 du présent Protocole de Coopération ;

- (v) conserver les documents relatifs à la consultation (propositions des entreprises, bilans comparatifs des offres) afin de pouvoir les présenter, en cas de contrôles de l'ONV, des auditeurs que celui-ci aura mandatés ou des Contrôleurs de l'Etat ;
- (vi) procéder à l'étude des devis, à la passation des contrats, commandes, ou abonnements, au règlement des mémoires et factures des prestataires, architectes, entrepreneurs ;
- (vii) surveiller l'exécution des prestations, missions, travaux qui leur sont confiés et assister à toutes réunions utiles, de chantier notamment ;
- (viii) veiller à ne pas excéder le rôle normal d'un donneur d'ordre et à ne pas s'immiscer en particulier dans la conduite de travaux ; assurer les réceptions liées aux contrats ou commandes passées.

#### ***9.2.7. COMMUNICATION TRANSMISE AU PREFET ET INFORMATIONS STATISTIQUES***

L'Organisme Partenaire sera chargé :

- (i) de transmettre au préfet, conformément aux dispositions du CCH, notamment l'article L. 441-10, les informations relatives aux loyers et surloyers des Logements gérés par l'Organisme Partenaire en application des stipulations du présent Titre 2 ;
- (ii) de recueillir toutes les informations statistiques qui pourront être demandées relativement aux Actifs Immobiliers.

Les informations seront transmises à l'ONV qui se chargera de les communiquer aux autorités compétentes. Plus précisément, concernant les informations sur l'attribution des logements locatifs sociaux, l'Organisme Partenaire transmettra à l'ONV l'intégralité des informations demandées par l'administration dans le mois de cette demande.

Dans le cas de modifications conduisant à l'établissement d'autres enquêtes obligatoires, les informations seront également transmises par l'Organisme Partenaire à l'ONV dans le mois de cette demande.

## **10. REGIME COMPTABLE ET BANCAIRE**

### **10.1. COMPTABILITE SEPARÉE**

En conformité avec les dispositions de l'article D. 442-18 du CCH, l'Organisme Partenaire tiendra une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre des missions prévues par le présent Titre 2.

### **10.2. COMPTE BANCAIRE SEPARÉ**

En conformité avec les dispositions de l'article D. 442-19 du CCH, l'Organisme Partenaire déposera sans délai l'intégralité des fonds qu'il détient et qui appartiennent à l'ONV, sur un compte exclusivement réservé aux opérations réalisées en application du présent Titre 2.

### **10.3. REMONTEES DES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES**

Pour permettre à l'ONV d'une part, d'alimenter sa comptabilité générale et analytique, et d'autre part de mettre à jour ses tableaux de suivi de pilotage mensuels, l'Organisme Partenaire transmettra à l'ONV mensuellement la synthèse par nature, des dépenses, des recettes ainsi que les provisions associées résultant des opérations de gestion qui lui incombent et réalisées pour le compte de l'ONV.

### **10.4. FIABILITE DES INFORMATIONS ECHANGEES**

L'Organisme Partenaire s'engage à mettre en place l'organisation et les processus de contrôle nécessaires et destinés à garantir la fiabilité des informations comptables et financières remontées à l'ONV (le *Dispositif de Contrôle Interne*) dans le cadre de la présente coopération. Ces mesures ont également pour objectifs de garantir la conformité aux lois et règlements applicables en la matière et notamment celles et ceux qui s'imposent à l'ONV ou aux Actifs Immobiliers.

L'Organisme Partenaire transmettra à l'ONV, dans un délai de trois mois suivant l'entrée en vigueur du présent Protocole de Coopération telle que définie à l'article 32, le Dispositif de Contrôle Interne qu'il se propose de mettre en place.

Une revue périodique du Dispositif de Contrôle Interne pourra être effectuée par l'ONV ou par son commissaire aux comptes sauf opposition expresse et dûment motivée de l'Organisme Partenaire. Chaque revue pourra donner lieu, le cas échéant, à la mise en œuvre d'un nouveau Dispositif de Contrôle Interne.

## **11. SUIVI SPECIFIQUE LIE A LA GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que, au vu des contraintes légales et réglementaires pesant sur l'ONV en sa qualité de propriétaire des Actifs Immobiliers, il est nécessaire que ce dernier puisse bénéficier d'une information fiable et régulière sur les conditions dans lesquelles l'Organisme Partenaire assure la gestion des Actifs Immobiliers le temps de leur revente par l'ONV.

Les articles 11.1 à 11.3 du présent Protocole de Coopération définissent les outils de suivi complémentaires de gestion des Actifs Immobiliers que les Parties se proposent de mettre en place à cet effet.

### **11.1. COMPTE RENDU TRIMESTRIEL DE GESTION**

L'Organisme Partenaire s'engage à transmettre à l'ONV, chaque trimestre, un compte rendu de gestion (le *Compte Rendu Trimestriel de Gestion*) qui sera présenté et discuté lors des réunions du Comité de Pilotage.

Le Compte Rendu Trimestriel de Gestion concernera le trimestre écoulé et reprendra les recettes, y compris le montant des dépôts de garantie, les dépenses effectuées au cours dudit trimestre dans un état détaillé, l'état des soldes locataires, un fichier sur l'état des dépôts de garantie, le taux d'occupation des logements, ainsi qu'une information sur les actions relatives aux impayés et aux contentieux engagés. Le Compte Rendu Trimestriel de Gestion comportera également les références des pièces justificatives.

L'Organisme Partenaire s'engage à adresser le Compte Rendu Trimestriel de Gestion à l'ONV dans les dix (10) premiers jours ouvrés (*Jours Ouvrés*) du trimestre T+1 :

- sous format informatique permettant le contrôle des données intégrées ;

- par courrier électronique ou par dépôt sur une plate-forme dédiée mise en place par l’ONV.

Les originaux des Comptes Trimestriels de Gestion et des pièces justificatives des opérations y figurant, seront tenus à la disposition de l’ONV au siège social de l’Organisme Partenaire pendant dix (10) ans à compter de la date de leur établissement et ce, sans frais.

Compte tenu des contraintes mentionnées au premier alinéa de l’article 11, l’ONV pourra à tout moment solliciter, auprès de l’Organisme Partenaire, dans un délai de 8 jours, sauf urgence avérée, tous documents ou éléments de *reporting* relatifs aux Actifs Immobiliers.

Il est précisé que la notion de jour ouvré (*Jour Ouvré*) désigne toute journée autre qu’un samedi, un dimanche ou un jour férié.

## **11.2. AUTRES ELEMENTS DE SUIVI**

Les autres éléments du suivi de la gestion des Actifs Immobiliers sont les suivants :

- tous les ans, à la fin de chaque mois de janvier de l’année N+1, l’Organisme Partenaire transmettra à l’ONV (i) un état de l’exécution du Budget Annuel Entretien Courant du Budget Annuel GEGR de l’année N ainsi que des travaux à intervenir dans l’année N+1 et (ii) un état des sinistres ;
- tous les ans, au plus tard deux mois après l’assemblée générale de la copropriété, l’Organisme Partenaire transmettra à l’ONV un état comprenant (i) la régularisation des charges de l’année N-1, (ii) le budget prévisionnel des charges récupérables des locataires de l’année N, (iii) les éléments relatifs aux enquêtes sociales définis avec l’ONV et (iv) les démarches pour obtenir l’attestation annuelle d’assurance des locataires et leur résultat.

Tout au long de l’année, l’Organisme Partenaire s’engage à transmettre à l’ONV, sur sa demande, toute analyse qui lui serait nécessaire pour apprécier la bonne mise en œuvre de la coopération ou avoir des informations relatives aux Actifs Immobiliers, notamment toutes les informations de nature à permettre la réalisation des missions de l’ONV prévues par le présent Protocole de Coopération.

## **11.3. MODALITES DE SUIVI DES ENGAGEMENTS**

Au regard des contraintes légales et réglementaires pesant sur l’ONV en sa qualité de propriétaire des Actifs Immobiliers et compte tenu de leur nature particulière, l’Organisme Partenaire s’engage à accepter les audits éventuels que l’ONV ou tout autre prestataire mandaté par lui (notamment les commissaires aux comptes) pourraient avoir à réaliser sur la gestion des Actifs Immobiliers. L’Organisme Partenaire s’engage à coopérer et fournir toutes les explications et documents qui pourraient être sollicités par l’ONV ou ses mandataires à cette occasion. L’ONV s’engage à ce que les audits menés en application du présent article et les demandes consécutives à ces audits demeurent proportionnés et justifiés.

En cas de contrôle requis par toute autorité administrative compétente conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment tout contrôle qui pourrait être requis par l’Agence nationale de contrôle du logement social, l’Organisme Partenaire s’engage à participer et fournir tous éléments nécessaires.

En tant qu’il aurait conservé des éléments relatifs aux Actifs Immobiliers postérieurement à leur cession, l’Organisme Partenaire s’engage à informer et à mettre à la disposition de l’ONV copie de toutes les pièces relatives à la construction et à la situation locative du bien immobilier dont l’ONV demanderait

à avoir communication. Ces pièces seront remises définitivement à l'ONV au terme du Protocole de Coopération ou transférées à un tiers si l'ONV en fait la demande.

#### **11.4. INFORMATIONS ECHANGEES DANS LE CADRE DU COMITE DE PILOTAGE**

Les Parties conviennent que les réunions du Comité de Pilotage mentionné à l'article 6 du présent Protocole de Coopération donneront lieu aux échanges d'informations suivants :

- barème du supplément de loyer solidarité que l'Organisme Partenaire applique ;
- informations relatives à la gestion locative des Actifs Immobiliers, notamment celles portant sur la vacance et les impayés, les éventuels contentieux en cours ou à initier et les sinistres ;
- informations relatives au suivi des travaux sur les Actifs Immobiliers, notamment le déroulement du chantier ainsi que le respect du budget et du calendrier ;
- informations relatives aux éléments structurants de la vie des Actifs Immobiliers tels que la mise en copropriété, le fonctionnement de la copropriété ou encore l'évolution du nombre de Logements et Locaux Annexes vendus ;
- Et tout autre élément d'information relatif à la qualité de service ou à la qualité d'entretien des Actifs Immobiliers qui devrait être porté à la connaissance de l'ONV ou de l'Organisme Partenaire pour le bon fonctionnement de la vie des Actifs Immobiliers et de ses occupants.

#### **12. LIMITATIONS DES POUVOIRS DE L'ORGANISME PARTENAIRE**

Les pouvoirs conférés à l'Organisme Partenaire au titre de ses missions prévues au présent Titre 2 sont encadrées comme suit :

- (i) **pour les missions relatives à l'entretien courant** : y compris pour les dépenses intervenant dans le cadre du budget validé par l'ONV et visé à l'article 9.2.3 des présentes et sauf mesure conservatoire impérative, l'Organisme Partenaire devra requérir l'accord préalable et exprès de l'ONV par tous moyens écrits pour tout engagement financier dont le coût serait supérieur à trois mille (3000) euros hors taxes par Logement ou Local Annexe géré ainsi que pour tout engagement d'une durée supérieure à trois (3) années. L'ONV fera ses meilleurs efforts pour répondre aux demandes présentées par l'Organisme Partenaire dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés suivant la réception de la demande.
- (ii) **pour les missions relatives aux travaux de gros entretien et grosses réparations** : y compris pour les dépenses intervenant dans le cadre du budget validé visé à l'article 9.2.4 des présentes et sauf mesure conservatoire impérative, l'Organisme Partenaire devra systématiquement requérir l'accord préalable et exprès de l'ONV par tous moyens écrits.

D'une manière générale, l'Organisme Partenaire ne pourra, au nom de l'ONV, ni souscrire d'emprunt, ni accomplir d'acte de disposition du bien, ni consentir de garantie sur le bien. Il ne pourra pas effectuer d'acte pouvant porter atteinte au droit de propriété de l'ONV.

### **13. OBLIGATION DES PARTIES A LA FIN DE LA PERIODE DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

Avant la fin de sa mission de gestion prévue au sein du Titre 2 des présentes, l'Organisme Partenaire procédera à :

- la reddition des comptes sur les éléments visés à l'article 10, le cas échéant *prorata temporis* ;
- le reversement du solde de trésorerie ;
- le reversement des dépôts de garantie des locataires présents au jour de la fin de mission ;
- l'information des tiers.

L'Organisme Partenaire procédera à la restitution des clés des Actifs Immobiliers relevant encore de sa gestion ainsi de tous documents (papier et électronique) revenant à l'ONV dans un délai de trois mois à compter de la fin de sa mission.

### **14. REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSES PAR L'ORGANISME PARTENAIRE**

Conformément aux règles de la coopération public-public, les Parties conviennent que les coûts exposés dans le cadre du Protocole de Coopération par l'une ou l'autre Partie peuvent donner lieu au remboursement des seuls frais exposés par ces derniers.

#### **14.1. INDEMNISATION DES COÛTS DE GESTION LOCATIVE**

Les frais exposés par l'Organisme Partenaire au titre de ses engagements relatifs à la gestion des Actifs Immobiliers et visés au sein du présent Titre 2 donneront lieu au versement d'une compensation financière de la part de l'ONV (*l'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative*).

L'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative a été déterminée sur la base d'une expertise indépendante identifiant, pour les biens concernés par la présente coopération public-public, au vu de leurs caractéristiques propres, et compte tenu des contraintes géographiques et patrimoniales pesant sur l'Organisme Partenaire, les coûts supportés par ce dernier dans le cadre des missions prises en charge en application du présent Titre 2 du Protocole de Coopération.

Sur cette base, il a été déterminé entre l'ONV et l'Organisme Partenaire que l'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative pouvait être établie en fixant une clé de répartition des loyers, entre ce qui doit revenir à l'ONV et ce qui doit revenir à l'Organisme Partenaire. Au vu de l'expertise indépendante précitée, la part pouvant être conservée par l'Organisme Partenaire au titre des frais exposés a été fixée à **10,18 %** du montant HT des loyers relatifs aux Actifs Immobiliers quittancés pour le compte de l'ONV.

Il est convenu entre les Parties que l'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative couvre l'ensemble des missions de gestion locative courante des Actifs Immobiliers et qui ont été pris en compte dans le cadre de l'expertise précitée, incluant notamment les réunions, participations aux assemblées générales de copropriétaires et aux conseils syndicaux, le suivi des sinistres et des contentieux ou encore les frais administratifs et de déplacement ou encore la sécurisation des Logements et Locaux Annexes vacants mais à l'exclusion des missions relatives à la gestion des travaux de gros entretien et de grosses réparations ainsi que les travaux d'amélioration.

Le montant de l'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative fera l'objet d'une facture mensuelle conforme aux modalités de calcul définies au sein du présent article ainsi que d'un relevé mensuel transmis dans le cadre du Compte Rendu Trimestriel de Gestion. Ce montant figurera, en outre, au sein de la comptabilité séparée prévue à l'article 10.1.

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que, tous les cinq ans à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération, ceux-ci se réuniront dans le cadre du Comité de Pilotage afin d'actualiser les données prises en compte dans l'expertise mentionnée au deuxième alinéa du présent article et, le cas échéant, procéder à une réévaluation de l'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative. Toutefois, en cas de modification d'une ou plusieurs données prises en compte dans le cadre de l'expertise précitée ayant pour effet de dégrader significativement les conditions d'exécution du présent Protocole de Coopération, les Parties pourront se réunir avant l'échéance du délai de cinq ans mentionné au présent alinéa et, le cas échéant, procéder à une réévaluation de l'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative.

#### **14.2. INDEMNISATION DES COÛTS NON RELATIFS A LA GESTION COURANTE**

Les frais exposés par l'Organisme Partenaire au titre de la gestion des travaux de gros entretien et de grosses réparations ainsi que les travaux d'amélioration visés au sein du Titre 2 du présent Protocole de Coopération donneront lieu au versement d'une compensation financière de la part de l'ONV (*l'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante*).

L'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante a été déterminée sur la base d'une expertise indépendante identifiant, pour les biens concernés par la présente coopération public-public, au vu de leurs caractéristiques propres, et compte tenu des contraintes géographiques et patrimoniales pesant sur l'Organisme Partenaire, les coûts supportés par ce dernier dans le cadre des missions mentionnées au précédent alinéa.

Au vu de cette expertise, l'ONV et l'Organisme Partenaire ont estimé que l'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante devrait s'établir au taux de 3,5 % du montant hors taxes des travaux, ce taux correspondant aux frais exposés par l'Organisme Partenaire.

Il est convenu entre les Parties que l'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante ne sera due qu'après accord exprès de l'ONV sur la nature des travaux et leur exécution.

Le montant de l'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante fera l'objet d'une facture conforme aux modalités de calcul définies au sein du présent article ainsi que d'un relevé transmis dans le cadre du Compte Rendu Trimestriel de Gestion. Ce montant figurera, en outre, au sein de la comptabilité séparée prévue à l'article 10.1.

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que, tous les cinq ans à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération, ceux-ci se réuniront dans le cadre du Comité de Pilotage afin d'actualiser les données prises en compte dans l'expertise mentionnée au deuxième alinéa du présent article et, le cas échéant, procéder à une réévaluation de l'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante. Toutefois, en cas de modification d'une ou plusieurs données prises en compte dans le cadre de l'expertise précitée ayant pour effet de dégrader significativement les conditions d'exécution du présent Protocole de Coopération, les Parties pourront se réunir avant l'échéance du délai de cinq ans mentionné au présent alinéa et, le cas échéant, procéder à une réévaluation de l'Indemnisation des Coûts Non Relatifs à la Gestion Courante.

## **15. PERCEPTION DES LOYERS, CHARGES ET TOUTES AUTRES SOMMES PAR L'ONV – VERSEMENT DES DEPOTS DE GARANTIE**

### **15.1. SOLDE DE GESTION**

L'Organisme Partenaire versera mensuellement à l'ONV le montant du solde de gestion, intégrant la quote-part de loyers et charges dus à l'ONV, sous forme d'un virement bancaire dans les cinq (5) Jours Ouvrés du mois M+1.

Une régularisation sera effectuée trimestriellement dans le cadre du Compte Rendu Trimestriel de Gestion et les sommes complémentaires éventuellement dues à l'ONV lui seront versées sous forme d'un virement bancaire dans les cinq (5) Jours Ouvrés du trimestre T+1.

### **15.2. DEPÔTS DE GARANTIE**

Il est convenu entre les Parties que l'Organisme Partenaire conservera les dépôts de garantie relatifs aux Logements et Locaux Annexes occupés au jour de la conclusion du Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers et qu'il en assurera la gestion.

De même, en cas de mise en location ou de remise en location des Logements et des Locaux Annexes, l'Organisme Partenaire percevra les dépôts de garantie et les conservera en vue d'en assurer la gestion. Au terme du Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire devra restituer à l'ONV les dépôts de garantie relatifs aux Logements et Locaux Annexes occupés.

Au cours de la période de gestion des dépôts de garantie, l'Organisme Partenaire est autorisé à placer le montant des dépôts de garantie dans les conditions permises par dispositions législatives et réglementaires applicables. Les produits financiers qui pourront résulter de ces placements devront être partagés à parts égales entre l'ONV et l'Organisme Partenaire.

### **15.3. PROVISIONS**

L'ONV s'engage à verser à l'Organisme Partenaire toute provision qu'il aura validée préalablement et nécessaire à la bonne gestion des Actifs Immobiliers, à titre d'avance de trésorerie, dès la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération telle que définie à l'article 32.

## **16. ASSURANCES RELATIVES A LA GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

L'Organisme Partenaire devra souscrire les assurances nécessaires pour couvrir les responsabilités qu'il encourt du fait de l'exécution des prestations prévues au sein du présent Titre 2 pour tous dommages confondus (corporels, matériels, immatériels), étant entendu que l'Organisme Partenaire devra souscrire des montants de garanties supérieurs chaque fois que ses interventions le justifient.

L'Organisme Partenaire s'engage à présenter, lors de la conclusion du présent Protocole de Coopération, les attestations des polices d'assurance qu'il aura souscrites conformément au présent article.

Ces obligations d'assurance n'exonèrent en aucun cas l'Organisme Partenaire de ses responsabilités et ne constituent en aucun cas une limite de responsabilité.

Dans le cadre des prestations prévues au sein du Titre 2 des présentes, l'Organisme Partenaire demeure notamment redevable de la réparation des dommages qui lui seraient imputables et dont les

conséquences financières ne seraient pas en tout ou partie prises en charge au titre de ses garanties d'assurance et ceci, pour quelque motif que ce soit.

## **17. RESPONSABILITE LIEE A LA GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS**

Dans le cadre des missions de gestion des Actifs Immobiliers relevant de l'Organisme Partenaire, celui-ci se présente en tant que spécialiste des prestations faisant l'objet du présent Titre 2 et garantit qu'il a tous moyens et compétences, droits et autorisations pour les exécuter.

L'Organisme Partenaire répond de la bonne fin des opérations conclues avec des tiers dans le cadre de l'exécution des prestations prévues au sein du présent Titre 2.

L'Organisme Partenaire demeure seul engagé, et renonce à tout recours contre l'ONV pour les actes, quelle qu'en soit la nature, accomplis en dehors de sa mission prévue au sein du présent Titre 2 et par les conséquences de ses délits et quasi-délits.

L'Organisme Partenaire est tenu, à l'égard de l'ONV, d'un devoir d'information, de conseil et de mise en garde. Il devra attirer l'attention de l'ONV sur les inconvénients qui pourraient résulter des erreurs ou omissions qu'il serait amené à constater dans les documents qui lui auraient été remis ou qui pourraient résulter des consignes qu'il aurait reçues, y compris en cas de demande de la part de l'ONV d'évolution des prestations prévues par le Titre 2 du présent Protocole de Coopération.

L'Organisme Partenaire proposera à l'ONV des améliorations visant à augmenter la qualité et les performances des prestations faisant l'objet du Titre 2 du présent Protocole de Coopération.

L'Organisme Partenaire fournit tous les moyens et matériels nécessaires à l'exécution des prestations prévue au sein dudit Titre 2. Il en a la garde et, à ce titre, il assume toutes les conséquences qui découlent de sa qualité de gardien.

Conformément au principe de la coopération qui régit le présent Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire et l'ONV conviennent expressément d'écarter l'application de l'article 2000 du code civil qui prévoit que « *le mandant doit aussi indemniser le mandataire des pertes que celui-ci a essuyées à l'occasion de sa gestion, sans imprudence qui lui soit imputable* ». L'Organisme Partenaire ne pourra donc demander aucune indemnité au titre de l'application de cet article.

### **TITRE 3 : MODALITES DE GESTION DES TRAVAUX DE RENOVATION (NOTAMMENT ARTICLES 605 ET 606 DU CODE CIVIL) PORTANT SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS**

*Le Titre 3 vise les travaux qui relèveraient des règles relatives à la maîtrise d'ouvrage déléguée. Il concerne donc uniquement la mission de gestion des travaux de rénovation des Actifs Immobiliers en début de gestion des Actifs Immobiliers.*

*L'ONV précise que le choix de confier à l'Organisme Partenaire les travaux de rénovation est déterminé au cas par cas avec chaque Organisme Partenaire. En aucun cas, l'ONV n'impose à l'Organisme Partenaire la gestion des travaux de rénovation.*

*Si l'Organisme Partenaire choisit d'intégrer la gestion des travaux de rénovation dans le cadre de la coopération, il est convenu que celle-ci ne donne lieu qu'au remboursement des frais réels exposés (condition requise pour s'inscrire dans le cadre d'une coopération). Si l'Organisme Partenaire ne souhaite pas intégrer ces missions dans le cadre de la coopération, d'autres options peuvent être envisagée, comme la gestion des travaux confiées à un tiers ou la vente d'immeuble à rénover (VIR).*

#### **18. DEFINITION DES MISSIONS DE MAITRISE D'OUVRAGE**

Dans le cadre de leur coopération, l'ONV et l'Organisme Partenaire ont identifié un programme de travaux de rénovation (l'**Ouvrage**) à réaliser sur les Actifs Immobiliers préalablement à leur revente par l'ONV (l'**Opération**).

Les stipulations contenues dans présent Titre 3 ont pour objet de définir les modalités de gestion par l'Organisme Partenaire de la réalisation de l'Ouvrage.

L'ONV confie à l'Organisme Partenaire, qui l'accepte, le soin de réaliser l'Ouvrage au nom et pour le compte de l'ONV dans les conditions fixées par les stipulations contenues au sein du présent Titre 3.

Par voie de conséquence, et pour les besoins du présent Titre 3, les Parties conviennent que :

- les stipulations contenues dans le Titre 3 du Protocole de Coopération doivent s'analyser comme un mandat de maîtrise d'ouvrage ;
- l'ONV doit être regardé comme ayant la qualité de maître d'ouvrage et de mandant ;
- l'Organisme Partenaire doit être regardé comme ayant la qualité de mandataire.

Les Parties conviennent que les stipulations du présent Titre 3 devront respecter les dispositions des articles L. 2422-5 et suivants du code de la commande publique.

L'Organisme Partenaire sera représenté par Laurence LUCAS, qui sera seule habilitée à engager la responsabilité de l'Organisme Partenaire pour l'exécution des missions confiées à l'Organisme Partenaire en application du présent Titre 3.

Dans tous les actes et contrats passés par l'Organisme Partenaire, celui-ci devra systématiquement indiquer qu'il agit au nom et pour le compte de l'ONV.

## **19. PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE/ DELAIS**

### **19.1. PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX**

Le programme détaillé de l'Opération est défini à l'Annexe IV du Protocole de Coopération.

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'Opération et son contenu détaillé sont définis par l'Annexe IV bis du Protocole de Coopération.

L'Organisme Partenaire s'engage à réaliser l'Ouvrage dans le strict respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle ainsi définis.

Dans le cas où, au cours de la mission, l'ONV estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme ou à l'enveloppe financière prévisionnelle, un avenant au présent Protocole de Coopération devra être conclu avant que l'Organisme Partenaire puisse mettre en œuvre ces modifications.

En cas de dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle du fait de l'Organisme Partenaire, celui-ci se verra imposer les pénalités en application de l'article 28 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

### **19.2. DELAIS DE REALISATION DES TRAVAUX**

L'Organisme Partenaire s'engage à mettre l'Ouvrage à la disposition de l'ONV au plus tard à l'expiration d'un délai de **4 mois** à compter de la Date d'Entrée en Vigueur du Protocole de Coopération (la *Date de Mise à Disposition*).

Ce délai sera éventuellement prolongé en cas de retard dont l'Organisme Partenaire ne pourrait être tenu pour responsable.

Pour l'application des articles 25 et 26 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération, la remise des dossiers complets relatifs à l'Ouvrage ainsi que du bilan général établi par l'Organisme Partenaire, devra s'effectuer dans le délai de six mois suivant l'expiration du délai de parfait achèvement de l'Ouvrage.

En cas de non-respect de ces délais, l'Organisme Partenaire subira les pénalités calculées conformément à l'article 28 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

## **20. MODE DE FINANCEMENT – ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES ET DES RECETTES**

L'ONV s'engage à assurer le financement de l'Ouvrage selon le plan de financement prévisionnel figurant en Annexe IV bis du présent Protocole de Coopération et l'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes défini en Annexe IV ter.

L'échéancier prévisionnel des dépenses et des recettes fait l'objet d'une mise à jour périodique dans les conditions définies à l'article 23.2 du présent Titre 3.

L'échéancier prévisionnel fait également apparaître les prévisions de besoins de trésorerie de l'Opération.

## **21. CONTENU DE LA MISSION DE L'ORGANISME PARTENAIRE**

La mission de maîtrise d'ouvrage de l'Organisme Partenaire porte sur les éléments suivants :

- (1) Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'Ouvrage sera étudié et réalisé ;
- (2) Préparation du choix des maîtres d'œuvre ;
- (3) Signature et gestion des marchés de maîtrise d'œuvre ;
- (4) Versement de la rémunération des maîtres d'œuvre ;
- (5) Préparation du choix du contrôleur technique et autres prestataires d'études ou d'assistance au maître d'ouvrage ;
- (6) Signature et gestion des marchés de contrôle technique d'études ou d'assistance au maître d'ouvrage ;
- (7) Versement de la rémunération du contrôleur technique et autres prestataires d'études ou d'assistance au maître d'ouvrage ;
- (8) Préparation du choix puis signature et gestion du contrat d'assurance de dommages ;
- (9) Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs dans les conditions prévues à l'article 24.1 du présent Titre 3 ;
- (10) Agrément et paiement direct des sous-traitants ;
- (11) Signature et gestion des marchés de travaux et fournitures, versement de la rémunération des entreprises et fournisseurs et réception des travaux ;
- (12) Gestion financière et comptable de l'Opération ;
- (13) Gestion administrative ;
- (14) Souscription des garanties ;
- (15) Actions en justice, en ce compris la mise en place de référés préventifs nécessaires

et d'une manière générale tous actes nécessaires à l'exercice de ces missions.

## **22. FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR L'ONV**

D'un commun accord entre les Parties, pour chaque programme des travaux, les modalités des versements effectués par l'ONV à l'Organisme Partenaire (avances ou remboursement) correspondront aux modalités retenues par l'Organisme Partenaire dans les marchés de travaux qu'il aura conclus dans le cadre des missions prévues au sein du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

## **22.1. [AVANCES / REMBOURSEMENT]**

### **[OPTION A : AVANCES]**

Dans le mois suivant la Date d'Entrée en Vigueur du présent Protocole de Coopération, l'ONV versera à l'Organisme Partenaire une avance d'un montant égal aux dépenses prévues pour les premiers mois de la mission telles qu'elles ressortent de l'échéancier prévisionnel figurant en Annexe [IV ter] du présent Protocole de Coopération.

L'avance ainsi consentie sera réajustée périodiquement à l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes prévue à l'article 23.2 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération, de telle sorte que l'avance corresponde aux besoins de trésorerie de l'Organisme Partenaire durant la période à venir jusqu'à la mise à jour suivante de l'échéancier et des prévisions de besoins en trésorerie.

### **[OPTION B : REMBOURSEMENT]**

L'Organisme Partenaire sera remboursé des dépenses qu'il aura engagées au titre de sa mission.

A l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes, prévue à l'article 23.2 du présent Titre 3, l'Organisme Partenaire fournira à l'ONV une demande de remboursement comportant le récapitulatif des dépenses supportées par l'Organisme Partenaire depuis la précédente demande.

La demande de remboursement devra être accompagnée des pièces justificatives mentionnées à l'article 23 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération. Le cas échéant, ce remboursement tient compte du coût de financement fait par l'ONV.

## **22.2. DECOMPTE PERIODIQUE**

### **[OPTION A : AVANCES]**

A l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes prévue à l'article 23.2, l'Organisme Partenaire fournira à l'ONV un décompte faisant apparaître :

- a) le montant cumulé des dépenses supportées par l'Organisme Partenaire ;
- b) le montant cumulé des versements effectués par l'ONV et des recettes éventuellement perçues par l'Organisme Partenaire ;
- c) le montant de l'avance nécessaire pour couvrir la période à venir ;
- d) le montant de l'acompte de la compensation versée à l'Organisme Partenaire pour les frais exposés dans le cadre de sa mission de maîtrise d'ouvrage dans les conditions fixées à l'article 27, diminué des éventuelles pénalités appliquées à l'Organisme Partenaire selon l'article 28 ;
- e) le montant du versement demandé par l'Organisme Partenaire qui correspond à la somme des postes « a », « c », « d » ci-dessus diminuée du poste « b ».

L'ONV procédera au mandatement du montant visé au « e » dans les 10 jours suivant la réception de la demande. En cas de désaccord entre l'ONV et l'Organisme Partenaire sur le montant des sommes dues, l'ONV mandate, dans le délai ci-dessus, les sommes qu'il a admises. Le complément éventuel est mandaté après règlement du désaccord.

Au terme des missions prévues au sein du présent Titre 3, le mandatement du solde de l'Opération interviendra au plus tard dans les deux mois suivant le quitus donné par l'ONV à l'Organisme Partenaire dans les conditions fixées à l'article 26.

#### **[OPTION B : REMBOURSEMENT]**

A l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes prévue à l'article 23.2, l'Organisme Partenaire fournira à l'ONV un décompte faisant apparaître :

- a) le montant cumulé des dépenses supportées par l'Organisme Partenaire ;
- b) le montant cumulé des versements effectués par l'ONV et des recettes éventuellement perçues par l'Organisme Partenaire ;
- c) le montant de l'acompte de rémunération sollicité par l'Organisme Partenaire pour sa mission de maîtrise d'ouvrage dans les conditions fixées à l'article 27, diminué des éventuelles pénalités appliquées à l'Organisme Partenaire selon l'article 28 ;
- d) le montant du versement demandé par l'Organisme Partenaire qui correspond à la somme des postes « a » et « c » ci-dessus diminuée du poste « b ».

L'ONV procédera au mandatement du montant visé au « d » dans les 10 jours suivant la réception de la demande. En cas de désaccord entre l'ONV et l'Organisme Partenaire sur le montant des sommes dues, l'ONV mandate, dans le délai ci-dessus, les sommes qu'il a admises. Le complément éventuel est mandaté après règlement du désaccord.

Au terme des missions prévues au sein du présent Titre 3, le mandatement du solde de l'Opération interviendra au plus tard dans les deux mois suivant le quitus donné par l'ONV à l'Organisme Partenaire dans les conditions fixées à l'article 26.

### **23. SUIVI FINANCIER ET COMPTABLE**

#### **23.1. COMMUNICATION DES PIÈCES ET CONTRATS CONCERNANT LA REALISATION DE L'OUVRAGE**

L'ONV et ses agents pourront demander à tout moment à l'Organisme Partenaire la communication de toutes les pièces et contrats concernant l'Opération.

#### **23.2. AUTRES DOCUMENTS A TRANSMETTRE**

Pendant toute la durée des prestations prévues par le présent Titre 3, l'Organisme Partenaire transmettra à l'ONV, avant le 15 du premier mois de chaque trimestre civil, les documents suivants :

- (a) Un compte rendu de l'avancement de l'Opération comportant :
  - (i) un bilan financier prévisionnel actualisé de l'Opération ;
  - (ii) un calendrier prévisionnel actualisé du déroulement de l'Opération ;
  - (iii) un échéancier prévisionnel actualisé des dépenses et recettes restant à intervenir et les besoins en trésorerie correspondants ;

- (iv) une note de conjoncture indiquant l'état d'avancement de l'Opération, les événements marquants intervenus ou à prévoir ainsi que des propositions pour les éventuelles décisions à prendre par l'ONV pour permettre la poursuite de l'Opération dans de bonnes conditions.

L'ONV doit faire connaître son accord ou ses observations dans le délai d'un mois après réception du compte rendu ainsi défini. A défaut, l'ONV est réputé avoir accepté les éléments du dossier remis par l'Organisme Partenaire.

Toutefois, si l'une des constatations ou des propositions de l'Organisme Partenaire conduit à remettre en cause le programme, l'enveloppe financière prévisionnelle ou le plan de financement figurant en Annexe IV bis du Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire ne pourra se prévaloir d'un accord tacite de l'ONV et devra donc obtenir l'accord expès de celui-ci et la passation d'un avenant.

(b) le décompte visé à l'article 22.2 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

En outre, avant le 15 janvier de chaque année civile, l'Organisme Partenaire transmettra à l'ONV un certificat attestant la réalisation des opérations effectuées au cours de l'année précédente, accompagné de l'attestation du comptable certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

### **23.3. COMMUNICATION D'UN BILAN GENERAL**

En fin de mission de maîtrise d'ouvrage conformément à l'article 26 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire établira et remettra à l'ONV un bilan général de l'Opération qui comportera le détail de toutes les dépenses et recettes réalisées, accompagné de l'attestation du comptable certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

Le bilan général deviendra définitif après accord de l'Organisme Partenaire et donnera lieu, si nécessaire, à régularisation du solde des comptes entre les parties dans le délai fixé à l'article 22.2 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

## **24. SUIVI ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE**

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que, au vu des contraintes légales et réglementaires pesant sur l'ONV en sa qualité de propriétaire des Actifs Immobiliers, il est nécessaire de permettre à l'ONV de pouvoir effectuer les contrôles techniques et administratifs qui seraient nécessaires pour s'assurer du parfait accomplissement des missions prévues dans le présent Titre 2. L'Organisme Partenaire s'engage à accepter de laisser libre accès à l'ONV, à ses agents ou à toute personne qu'il aura désignée, à tous les dossiers concernant l'Opération ainsi qu'aux chantiers.

Toutefois, l'ONV ne pourra faire ses observations qu'à l'Organisme Partenaire et en aucun cas aux titulaires des contrats passés par celui-ci. L'ONV s'engage à ce que les audits menés en application du présent article et les demandes consécutives à ces audits demeurent proportionnés et justifiés.

### **24.1. REGLES DE PASSATION DES CONTRATS**

Pour la passation des contrats nécessaires à la réalisation de l'Ouvrage, l'Organisme Partenaire est tenu d'appliquer les règles du code de la commande publique applicables à l'ONV.

Les règles de passation et d'exécution des contrats conclus par l'Organisme Partenaire sont celles applicables à l'ONV.

Le cas échéant, la commission d'appel d'offres de l'ONV sera réunie à la demande de l'Organisme Partenaire qui assurera le secrétariat des séances et l'établissement des procès-verbaux. L'Organisme Partenaire devra prévoir un délai minimum de convocation de quinze (15) jours.

En toute hypothèse et conformément à l'article L. 2422-6 du code de la commande publique, l'ONV devra approuver le choix des attributaires des marchés publics de travaux conclus par l'Organisme Partenaire. Cette approbation devra faire l'objet d'une décision formulée par tous moyens écrits de l'ONV dans le délai de dix (10) jours suivant la proposition motivée de l'Organisme Partenaire.

#### **24.2. CONTROLE ADMINISTRATIF APPLICABLE A L'ONV**

La passation des contrats conclus par l'Organisme Partenaire au nom et pour le compte de l'ONV reste soumise aux procédures de contrôle qui s'imposent à l'ONV.

L'Organisme Partenaire sera tenu de préparer et transmettre à l'autorité compétente les dossiers nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Il en informera l'ONV et l'assistera dans les relations avec les autorités de contrôle. Il ne pourra notifier les contrats qu'après mise en œuvre complète de ces procédures et obtention des approbations ou accords préalables éventuellement nécessaires.

#### **24.3. APPROBATION DES AVANT-PROJETS**

En application de l'article L. 2422-6 du code de la commande publique, l'Organisme Partenaire est tenu de solliciter l'accord préalable de l'ONV sur les dossiers d'avant-projets.

À cet effet, les dossiers correspondants seront adressés à l'ONV par l'Organisme Partenaire accompagnés des propositions motivées de ce dernier.

L'ONV devra notifier sa décision à l'Organisme Partenaire ou faire ses observations dans le délai de dix (10) jours suivant la réception des dossiers. À défaut, son accord sera réputé obtenu.

Le cas échéant, l'Organisme Partenaire déposera au nom et pour le compte de l'ONV les demandes d'autorisation administrative ou d'urbanisme relatives aux travaux prévus au sein du présent Titre 3 après avoir obtenu l'accord écrit de l'ONV.

#### **24.4. ACCORD SUR LA RECEPTION DE L'OUVRAGE**

Conformément aux articles L. 2422-6 et L. 2422-7 du code de la commande publique, l'Organisme Partenaire est tenu d'obtenir l'accord préalable de l'ONV avant de prendre la décision de réception de l'Ouvrage.

En conséquence, la réception de l'Ouvrage sera organisée par l'Organisme Partenaire selon les modalités qui suivent : avant les opérations préalables à la réception des travaux, l'Organisme Partenaire organisera une visite de l'Ouvrage à réceptionner à laquelle participeront l'ONV, l'Organisme Partenaire et le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprendra les observations présentées par l'ONV et qu'il entend voir réglées avant d'accepter la réception.

L'Organisme Partenaire s'assurera ensuite de la bonne mise en œuvre des opérations préalables à la réception.

L'Organisme Partenaire transmettra ses propositions à l'ONV en ce qui concerne la décision de réception. L'ONV fera connaître sa décision à l'Organisme Partenaire dans les vingt (20) jours suivant la réception des propositions de l'Organisme Partenaire. Le défaut de décision de l'ONV dans ce délai vaudra accord tacite sur les propositions de l'Organisme Partenaire.

L'Organisme Partenaire établira ensuite la décision de réception (ou de refus) et la notifiera à l'entreprise. Une copie en sera notifiée à l'ONV.

La réception emporte transfert à l'Organisme Partenaire de la garde des Ouvrages. L'Organisme Partenaire en sera libéré dans les conditions fixées à l'article 25.

## **25. MISE A DISPOSITION DE L'OUVRAGE**

L'Ouvrage est mis à la disposition de l'ONV après la réception des travaux notifiée aux entreprises et à condition que l'Organisme Partenaire ait assuré toutes les obligations qui lui incombent pour permettre une mise en service immédiate de l'Ouvrage.

Si l'ONV demande une mise à disposition partielle, celle-ci ne peut intervenir qu'après la réception partielle correspondante.

Toutefois si, du fait de l'Organisme Partenaire, la mise à disposition ne pouvait intervenir dans le délai fixé à l'article 19.2, l'ONV se réserve le droit d'occuper l'Ouvrage. Il deviendra alors responsable de la garde de l'Ouvrage ou de la partie qu'il occupe, sous réserve des stipulations prévues au sein du Titre 2 du présent Protocole de Coopération.

Dans ce cas, il appartient à l'Organisme Partenaire de prendre les dispositions nécessaires vis-à-vis des entreprises. L'Organisme Partenaire reste tenu à ses obligations en matière de réception et de mise à disposition.

Toute mise à disposition ou occupation anticipée de l'Ouvrage doit faire l'objet d'un constat contradictoire de l'état des lieux, consigné dans un procès-verbal signé de l'ONV et de l'Organisme Partenaire. Ce constat doit notamment faire mention des réserves de réceptions levées ou restant à lever à la date du constat.

Sous réserve des stipulations prévues au sein du Titre 2 du présent Protocole de Coopération, la mise à disposition de l'Ouvrage transfère la garde et l'entretien de l'Ouvrage correspondant à l'ONV.

Entrent dans la mission de l'Organisme Partenaire la levée des réserves de réception et, sous réserve des dispositions de l'article 20 et à l'Annexe IV bis, la mise en jeu éventuelle des garanties légales et contractuelles. L'ONV doit lui laisser toutes facilités pour assurer ces obligations. Toutefois, en cas de litige au titre des garanties biennale ou décennale, toute action contentieuse reste de la seule compétence de l'ONV.

L'Organisme Partenaire ne peut être tenu pour responsable des difficultés qui résulteraient d'une mauvaise utilisation de l'Ouvrage remis ou d'un défaut d'entretien.

Sauf dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, la mise à disposition intervient à la demande de l'Organisme Partenaire. Dès lors qu'une demande a été présentée, le constat contradictoire doit intervenir dans le délai d'un mois maximum de la réception de la demande par l'ONV.

La mise à disposition prend effet dix (10) jours après la date du constat contradictoire.

## **26. ACHÈVEMENT DE LA MISSION DE MAITRISE D'OUVRAGE**

La mission de l'Organisme Partenaire prévue au sein du présent Titre 3 prend fin par le quitus délivré par l'ONV ou par la résiliation par l'ONV du Titre 3 dans les conditions fixées à l'article 31 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

Le quitus est délivré à la demande de l'ONV après exécution complète de ses missions et notamment :

- la réception de l'Ouvrage et la levée des réserves de réception ;
- la mise à disposition de l'Ouvrage ;
- l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement de l'Ouvrage et la reprise des désordres couverts par cette garantie ;
- la remise des dossiers complets comportant tous documents contractuels, techniques, administratifs, relatifs à l'Ouvrage ;
- l'établissement du bilan général et définitif de l'Opération et l'acceptation par l'ONV ;

L'ONV doit notifier sa décision à l'Organisme Partenaire dans les quatre (4) mois suivant la réception de la demande de quitus.

À défaut de décision de l'ONV dans ce délai, l'Organisme Partenaire est indemnisé d'une somme par mois de retard de 1 % de l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage mentionnée à l'article 27 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

Si à la date du quitus il subsiste des litiges entre l'Organisme Partenaire et certains de ses cocontractants au titre de l'Opération, l'Organisme Partenaire est tenu de remettre à l'ONV tous les éléments en sa possession pour que celui-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.

## **27. INDEMNISATION DES COÛTS LIES A LA MAITRISE D'OUVRAGE**

Les frais exposés par l'Organisme Partenaire au titre de ses engagements relatifs à la réalisation de l'Ouvrage au titre du Titre 3 du Protocole de Coopération donneront lieu au versement d'une compensation financière de la part de l'ONV (*l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage*).

L'Indemnisation des Coûts de Gestion Locative a été déterminée sur la base d'une expertise indépendante identifiant, pour les biens concernés par la présente coopération public-public, au vu de leurs caractéristiques propres, et compte tenu des contraintes géographiques et patrimoniales pesant sur l'Organisme Partenaire, les coûts supportés par ce dernier dans le cadre des travaux de rénovation prévus au sein du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

Au vu de cette expertise, il a été déterminé entre l'ONV et l'Organisme Partenaire que l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage devrait s'établir à 3,5 % du montant des travaux hors taxes réalisés et évalués à **[montant]** euros hors taxes en valeur au jour de la signature du Protocole de Coopération, ce taux correspondant aux frais réels exposés par l'Organisme Partenaire dans le cadre des missions prévues au sein du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

Il est convenu entre les Parties que l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage couvre les frais occasionnés à l'Organisme Partenaire par sa mission, à l'exclusion des contrats ou commandes passés pour la réalisation de l'Ouvrage qui font l'objet [*d'avances / de remboursements*] dans les conditions prévues à l'article 22 du présent Titre 3 du Protocole de Coopération.

Le versement de l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage interviendra par acomptes périodiques à l'occasion de chaque demande [*d'avance / de remboursement*] telle que prévue à l'article 22, et au prorata des dépenses effectuées par l'Organisme Partenaire par rapport au total prévisionnel des dépenses figurant au bilan prévisionnel actualisé.

Chaque acompte sera révisé automatiquement par application de la révision du montant du marché, telle que fixée dans la documentation contractuelle de chaque marché.

Le paiement des acomptes est arrêté lorsque le total des acomptes versés atteint en valeur de base, 90 % de l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage.

Le solde est mandaté à raison de moitié dans les quarante-cinq jours suivant la remise de l'Ouvrage et de moitié dans les quarante-cinq jours qui suivent la délivrance du quitus. Ces deux derniers versements donnent lieu à révision selon les mêmes conditions que les acomptes.

## **28. PÉNALITÉS**

En cas de manquement de l'Organisme Partenaire à ses obligations prévues au titre du présent Titre 3, l'ONV se réserve le droit de lui appliquer des pénalités sur son défraiement selon les modalités suivantes :

- (1) En cas de retard dans la remise de l'Ouvrage par rapport à l'expiration du délai fixé à l'article 19.2, l'Organisme Partenaire sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 100 (cent) euros hors taxes par jour de retard.
- (2) En cas de retard dans la remise des dossiers complets relatifs à l'Ouvrage et du bilan général et définitif par rapport au délai fixé à l'article 19.2, l'Organisme Partenaire sera passible d'une pénalité forfaitaire non révisable de 100 (cent) euros hors taxes par mois de retard.
- (3) Dans le cas où, du fait de l'Organisme Partenaire, les titulaires des marchés conclus pour la réalisation de l'Ouvrage auraient droit à intérêts moratoires pour retard de mandatement, l'Organisme Partenaire supportera une pénalité égale à 100 % des intérêts moratoires dus.

Pour le décompte des retards éventuels, ne pourront conduire à pénalité :

- (i) les retards occasionnés par le défaut de réponse ou de décision de l'ONV dans les délais fixés au sein du présent Titre 3 ;
  - (ii) les éventuels retards d'obtention d'autorisations administratives dès lors que l'Organisme Partenaire ne peut en être tenu pour responsable ;
  - (iii) les conséquences de la mise en redressement ou liquidation judiciaire de titulaires de contrats passés par l'Organisme Partenaire ;
  - (iv) les journées d'intempéries au sens des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ayant entraîné un arrêt de travail sur les chantiers.
- (4) Pour ce qui concerne le coût de l'Opération, en cas de dépassement de l'estimation financière prévisionnelle initiale éventuellement modifiée dans les conditions prévues à l'article 19.1 du

présent Titre 3, l'Organisme Partenaire subira une pénalité de 10 % de son défraiement en valeur de base.

## **29. GARDE DE LA CHOSE**

Il est convenu entre les Parties que les Actifs Immobiliers faisant l'objet du présent Titre 3 du Protocole de Coopération sont mis à disposition de l'Organisme Partenaire à compter de la conclusion du Protocole de Coopération.

Sans préjudice des stipulations prévues au sein du Titre 2 du présent Protocole de Coopération, à compter de cette mise à disposition, l'Organisme Partenaire est gardien de l'immeuble tant qu'il ne l'a pas lui-même confié à l'entrepreneur qui exécute les travaux.

Il est convenu entre les Parties que les Actifs Immobiliers faisant l'objet des travaux prévus au sein du présent Titre 3 du Protocole de Coopération sont occupés dans les conditions suivantes : 26 logements occupés.

L'Organisme Partenaire sera tenu de prendre en compte ces contraintes dans l'exécution de sa mission.

## **30. ASSURANCES RELATIVES A LA GESTION DES TRAVAUX**

L'Organisme Partenaire devra, dans le mois qui suivra la signature du Protocole de Coopération, fournir à l'ONV la justification :

- (i) de l'assurance qu'il doit souscrire au titre de l'article L. 241-2 du code des assurances ;
- (ii) de l'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités qui lui incombent dans le cadre de son activité professionnelle à la suite de dommages corporels, immatériels, consécutifs ou non, survenus pendant l'exécution et après la réception des travaux causés aux tiers ou à ses cocontractants à concurrence d'un montant minimum de cinq millions d'euros (5 000 000 €) par sinistre et d'un maximum de franchise de mille euros (1 000 €).

## **31. RESILIATION DES STIPULATIONS DU TITRE 3 DU PROTOCOLE**

Si l'Organisme Partenaire est défaillant, et après mise en demeure visant le présent article, demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai de dix (10) jours suivant sa réception, l'ONV peut résilier de plein droit les stipulations du présent Titre 3 sans indemnité pour l'Organisme Partenaire qui subit en outre un abattement égal à 5 % de l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage en valeur de base à laquelle il peut prétendre.

Dans le cas où l'ONV ne respecte pas ses obligations, l'Organisme Partenaire, après mise en demeure visant le présent article, restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 10 jours suivant sa réception, peut résilier de plein droit les stipulations du présent Titre 3 et demander une indemnité de 5 % de l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage.

Dans le cas de non obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute de l'Organisme Partenaire, la résiliation des stipulations du présent Titre 3 de plein droit peut intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties.

Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation et l'Organisme Partenaire a droit au versement de l'Indemnisation des Coûts de Maîtrise d'Ouvrage pour les missions accomplies.

Il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'Organisme Partenaire et des travaux réalisés. Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise en outre les mesures conservatoires que l'Organisme Partenaire doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique enfin le délai dans lequel l'Organisme Partenaire doit remettre l'ensemble des dossiers à l'ONV.

L'ONV pourra décider que la résiliation des stipulations du présent Titre 3 du Protocole de Coopération dans les conditions prévues au présent article faisant obstacle à la poursuite des missions de l'Organisme Partenaire prévues au sein du Titre 2, il conviendra de mettre un terme au Protocole de Coopération. Le Protocole de Coopération devra alors être regardé comme résilié de plein droit dans son ensemble, sans indemnité au profit de l'Organisme Partenaire autre que celle prévue au deuxième alinéa du présent article, et sans préjudice, le cas échéant, de dommages et intérêts au profit de l'ONV.

L'Organisme Partenaire pourra décider que la résiliation des stipulations du présent Titre 3 du Protocole de Coopération dans les conditions prévues au présent article faisant obstacle à la poursuite de la coopération établie avec l'ONV, il conviendra de mettre un terme au Protocole de Coopération. Le Protocole de Coopération devra alors être regardé comme résilié de plein droit dans son ensemble, sans indemnité au profit de l'ONV du fait de cette résiliation, et sans préjudice, le cas échéant, de dommages et intérêts au profit de l'Organisme Partenaire.

## TITRE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES

### **32. DUREE DU PROTOCOLE DE COOPERATION**

Le Protocole de Coopération prend effet à compter de la date de transfert de jouissance des Actifs Immobiliers telle que définie à l'article "*Date de Transfert de Jouissance*" du Contrat d'Acquisition des Actifs Immobiliers (la *Date d'Entrée en Vigueur*).

Le Protocole de Coopération prend fin à la cession de la totalité des biens constituant les Actifs Immobiliers ou, au plus tard, à l'issue d'un délai de quinze (15) ans à compter de la Date d'Entrée en Vigueur.

A l'issue du délai de quinze (15) ans mentionné au précédent alinéa, et sauf dénonciation par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé par l'une des Parties à l'autre Partie six (6) mois avant l'arrivée du terme, le Protocole de Coopération se renouvellera pour une période de cinq (5) ans.

Ni l'ONV, ni l'Organisme Partenaire ne pourront prétendre à aucune indemnisation du fait du non renouvellement du Protocole de Coopération.

En cas de cessation du Protocole de Coopération à l'initiative de l'Organisme Partenaire, celui-ci s'engage à poursuivre l'exécution du Protocole de Coopération, pour une période ne pouvant excéder six (6) mois, aux mêmes conditions financières, le temps qu'un nouveau gestionnaire soit désigné.

Afin d'éviter que le Protocole de Coopération ne se termine en cours de mois, son échéance, sauf décision contraire de l'ONV, sera reportée au dernier jour du mois considéré. L'Organisme Partenaire aura la charge du quittancement relatif aux Logements et Locaux Annexes occupés de ce dernier mois.

### **33. RESILIATION DU PROTOCOLE DE COOPERATION**

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que, en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution du présent Protocole de Coopération, celles-ci feront leurs meilleurs efforts pour essayer de les résoudre conformément aux articles 5.3 et 6 du présent Protocole de Coopération.

Dans le cas où l'ONV ou l'Organisme Partenaire a des agissements répétés et manifestement contraires à ses engagements pris dans le cadre du présent Protocole de Coopération empêchant la réalisation des objectifs mentionnés à l'article 3, la Partie s'estimant lésée devra tout d'abord solliciter une conciliation dans le cadre du Comité de Pilotage mentionné à l'article 6 convoqué spécialement à cet effet ou tout autre organe *ad hoc*. En cas d'échec des discussions, la Partie s'estimant lésée pourra mettre en demeure l'autre Partie de se conformer à ses engagements pris dans le cadre du présent Protocole dans un délai de 15 (quinze) jours, sous peine de résiliation du Protocole de Coopération. S'il n'était pas remédié à l'inexécution dans le délai imparti dans le courrier de mise en demeure, le Protocole de Coopération sera résilié de plein droit. En cas de résiliation du Protocole de Coopération en application du présent alinéa, l'Organisme Partenaire accepte, si l'ONV lui en fait la demande, de poursuivre l'exécution du Protocole de Coopération, pour une période ne pouvant excéder six (6) mois, aux mêmes conditions financières, le temps qu'un nouveau gestionnaire soit désigné.

En cas d'inexécution par l'Organisme Partenaire de ses engagements pris en application du Titre 2 du Protocole de Coopération, l'ONV pourra mettre l'Organisme Partenaire en demeure, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, rappelant les termes de la présente clause, de remédier à l'inexécution dans un délai de dix (10) jours, sous peine de résiliation du Protocole de Coopération.

S'il n'était pas remédié à l'inexécution dans le délai imparti par l'ONV, celui-ci pourra notifier à l'Organisme Partenaire, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, la résiliation de plein droit du Protocole de Coopération sans indemnité au profit de l'Organisme Partenaire, et sans préjudice, le cas échéant, de dommages et intérêts au profit de l'ONV.

Il est précisé que, en cas de résiliation du présent Protocole de Coopération en application du présent article et dans l'hypothèse où les missions de l'Organisme Partenaire relatives à la maîtrise d'ouvrage prévues au Titre 3 du présent Protocole de Coopération seraient toujours en cours d'exécution, les stipulations prévues au sein du Titre 3 et du Titre 4 du Protocole de Coopération resteront applicables jusqu'au terme de la mission de l'Organisme Partenaire.

L'ONV pourra toutefois décider que la résiliation du Protocole de Coopération telle que prévue au second alinéa du présent article faisant obstacle à la poursuite des missions de l'Organisme Partenaire prévues au sein du Titre 3, il y sera également mis un terme dans les conditions prévues à l'article 31 du présent Protocole de Coopération. Le Protocole de Coopération devra alors être regardé comme résilié de plein droit dans son ensemble, sans indemnité au profit de l'Organisme Partenaire, et sans préjudice, le cas échéant, de dommages et intérêts au profit de l'ONV.

#### **34. MODIFICATION DU PROTOCOLE DE COOPERATION**

L'ONV et l'Organisme Partenaire pourront solliciter, notamment dans le cadre du Comité de Pilotage, la modification du présent Protocole de Coopération. En fonction de l'importance de la modification, celle-ci pourra donner lieu soit à un avenant au Protocole de Coopération soit à un nouveau protocole se substituant aux présentes.

De la même façon, en cas d'événement ayant pour effet de substantiellement dégrader les conditions d'exécution du Protocole de Coopération, les Parties se réuniront pour faire le point sur les nouvelles dispositions et décider des modalités d'application et de leurs impacts éventuels. En fonction de leur importance et de leurs incidences, elles pourront donner lieu soit à un avenant au présent Protocole de Coopération, soit à un nouveau Protocole se substituant aux présentes.

Toute modification donnant lieu à la signature d'un avenant au présent Protocole de Coopération sera signée par un représentant de chacune des Parties. L'Organisme Partenaire assurera la gestion administrative, technique et comptable de ces modifications et régularisations nécessaires.

#### **35. RESPONSABILITE**

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que chacune des Parties sera responsable envers l'autre des dommages imputables à sa faute ou à celle des personnes dont elle doit répondre pouvant être causés à l'autre partie ainsi qu'à son personnel et à ses biens du fait de l'exécution des engagements prévus au sein du Protocole de Coopération.

#### **36. INTUITU PERSONAE**

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent qu'ils concluent le présent Protocole de Coopération en raison de leurs caractéristiques propres respectives et du fait que, au jour de la conclusion du Protocole de Coopération, ceux-ci répondent aux critères permettant la mise en œuvre d'une coopération public-public.

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que le présent Protocole de Coopération en tant qu'il

porte sur les Actifs Immobiliers est conclu avec l'Organisme Partenaire tel que défini au présent contrat, compte tenu :

- de sa parfaite connaissance des Actifs Immobiliers, puisqu'il en a été le propriétaire avant la cession à l'ONV ;
- de son savoir-faire et de son expérience dans la gestion locative et d'immeuble ;
- de son engagement de confidentialité.

Au vu du caractère *intuitu personae* du Protocole de Coopération, les Parties conviennent que l'Organisme Partenaire ne pourra se substituer une autre personne pour l'exécution du Protocole de Coopération et ce, même s'il réponde de sa gestion :

- (i) L'Organisme Partenaire s'interdit également de céder à quiconque, à quelque titre que ce soit et sous quelque forme que ce soit, tout ou partie des obligations auxquelles il s'engage par le présent Protocole de Coopération, sans en avoir obtenu préalablement l'autorisation expresse et écrite de l'ONV, à peine de nullité de l'acte de transfert. L'Organisme Partenaire informera l'ONV par lettre recommandée avec accusé de réception de tous renseignements concernant l'éventuelle cession qu'il envisage. L'ONV s'engage à faire connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois suivant réception de la demande de l'Organisme Partenaire par lettre recommandée avec accusé de réception contenant toutes les informations requises. Tout transfert de l'activité de gestion des Actifs Immobiliers à un tiers sans l'autorisation expresse de l'ONV ouvrira droit à résiliation de plein droit du présent Protocole de Coopération.
- (ii) Dans l'hypothèse où l'Organisme Partenaire ferait l'objet d'une opération de nature à entraîner le transfert de son activité de gestion des Actifs Immobiliers à un tiers, y compris en cas de fusion-absorption, l'Organisme Partenaire aura l'obligation d'en informer l'ONV trois (3) mois avant la prise d'effet de l'opération. Le Protocole de Coopération ne pourra être transmis à la nouvelle entité sans l'accord exprès de l'ONV. A défaut d'avoir donné son accord, l'ONV pourra résilier de plein droit le Protocole de Coopération sans mise en demeure préalable par courrier avec avis de réception.

En cas de résiliation du Protocole de Coopération en application du présent article, l'Organisme Partenaire accepte, si l'ONV lui en fait la demande, de poursuivre l'exécution du Protocole de Coopération, pour une période ne pouvant excéder six (6) mois, aux mêmes conditions financières, le temps qu'un nouveau gestionnaire soit désigné.

### **37. CONFIDENTIALITE – NON DENIGREMENT**

Les Parties prennent les engagements suivants, applicables pendant toute la durée du Protocole de Coopération, et pendant les trois années qui suivront sa cessation.

Les Parties s'interdisent toute communication et toute utilisation, en dehors de ce qui est strictement requis par l'accomplissement de leur mission, du Protocole de Coopération et des données financières, sociales, techniques ou autres qu'ils détiennent dans le cadre du Protocole de Coopération.

En outre, les Parties pourront librement communiquer le Protocole de Coopération à une autorité compétente incluant tout tribunal, agence ou autorité de régulation ayant le droit d'exiger une telle communication ainsi qu'aux organes sociaux et aux commissaires aux comptes des Parties. Toutefois, la Partie concernée par la demande devra en informer dans les meilleurs délais l'autre Partie. Chaque Partie aura en outre la faculté de produire le Protocole de Coopération en justice pour en obtenir l'exécution en cas de défaillance de l'autre Partie.

Tout communiqué relatif au Protocole et aux opérations qu'il prévoit devra faire l'objet d'une consultation entre les Parties, et, sauf si un tel communiqué est exigé par la loi ou la réglementation applicable, il devra être soumis à l'accord préalable de l'autre Partie, accord qui ne pourra pas être refusé sans motif légitime. Toutefois, et compte tenu de la nécessité pour Action Logement Groupe, Action Logement Services et l'ONV de justifier de l'exécution des engagements pris auprès de l'Etat dans la convention prévue au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du CCH sur la mise en place d'un opérateur dédié à la vente HLM, les Parties reconnaissent le droit pour Action Logement Groupe, Action Logement Services ou l'ONV, sans accord de l'Organisme Partenaire, de communiquer auprès du public sur l'exécution par l'ONV des objectifs fixés avec l'Etat dans la convention précitée.

Enfin, les Parties s'engagent à ne rien faire, dire, suggérer ou entreprendre ni autoriser quiconque à faire, dire, suggérer ou entreprendre quoi que ce soit qui puisse porter atteinte à l'image, à la considération ou aux intérêts de l'autre Partie, de ses filiales directes ou indirectes, ou de ses dirigeants, passés, présents ou futurs, au titre de leurs relations contractuelles.

### **38. SYSTEMES D'INFORMATIONS – TRANSMISSION DE DONNEES**

Pendant toute la durée des prestations prévues par le présent Protocole de Coopération, l'Organisme Partenaire transmettra à l'ONV les informations et documents au format prescrit par l'ONV, sur les infrastructures prescrites par l'ONV et selon le calendrier précisé pour chacun par l'ONV.

Les caractéristiques relatives aux systèmes d'informations figurent en Annexe V. Elles seront susceptibles d'évoluer à la demande de l'ONV qui devra en informer l'Organisme Partenaire en respectant un préavis de trois (3) mois.

L'Organisme Partenaire garantira la fiabilité, l'intégrité et la complétude des informations fournies à l'ONV.

En cas d'incident technique pour accéder à un ressource informatique mise à disposition par l'ONV, l'Organisme Partenaire contactera la personne qu'il lui aura été désignée, et ne contactera pas d'autres personnes ou équipes de l'ONV.

### **39. TRAITEMENT DES DONNEES**

L'Organisme Partenaire s'engage à s'assurer de la conformité constante de ses outils et procédures vis-à-vis des réglementations en vigueur en matière de traitement des données, notamment la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Ces obligations sont définies en Annexe VI.

### **40. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT**

Les Parties s'engagent à être en conformité avec les dispositions qui leur incombent au titre de la législation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les Parties respectent et appliquent des règles éthiques et notamment une politique globale anti-corruption. Chacune d'elles s'engage à communiquer ces règles à l'autre Partie et s'engage, par ailleurs, à informer l'autre dans les meilleurs délais, de la connaissance qu'elle a, de tout élément qui pourrait avoir pour conséquence l'obtention d'un avantage indu ou de toute autre nature, à l'occasion du

Protocole de Coopération, et à lui fournir toute l'assistance nécessaire pour répondre à une demande d'une autorité dûment habilitée relative à la lutte contre la corruption.

En cas de non-respect grave et avéré établi par l'une des Parties de l'un des engagements prévus au titre du présent article, l'autre Partie pourra résilier de plein droit, sans mise en demeure préalable, tout ou partie du présent Protocole de Coopération, sans que cette dernière ne puisse prétendre à aucune indemnisation, et sans préjudice des autres droits que l'autre Partie sera en droit de solliciter en réparation du préjudice subi.

#### **41. ELECTION DE DOMICILE, DROIT APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

L'ONV et l'Organisme Partenaire font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Le présent Protocole de Coopération est soumis au droit français.

En cas de contestation sur la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'extinction du Protocole de Coopération, la Partie qui y aura intérêt proposera à l'autre Partie, une rencontre pour tenter de trouver une solution amiable conformément au principe de coopération prévu par le Protocole de Coopération.

A défaut d'avoir trouvé un accord satisfaisant, à l'issue d'un délai de deux mois à compter de cette proposition de rencontre, ou de tout autre délai sur lequel Parties se seraient accordées par écrit, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente.

L'ONV et l'Organisme Partenaire conviennent que les juridictions du ressort de la Cour d'Appel de Paris seront seules compétentes pour trancher leurs litiges.

Fait le [•] à Paris

En deux exemplaires originaux (signature et cachet).

Pour l'ONV

Pour l'Organisme Partenaire

## ANNEXES

<b>Annexe I</b>	<b>Description des Actifs Immobiliers</b>
<b>Annexe II</b>	<b>Indicateurs de Performance</b>
<b>Annexe III</b>	<b>Charte de qualité de l'Opérateur National de Vente</b>
<b>Annexe IV</b>	<b>Programme détaillé des travaux de rénovation</b>
<b>Annexe IV bis</b>	<b>Enveloppe financière prévisionnelle - Plan de financement</b>
<b>Annexe IV ter</b>	<b>Échéancier prévisionnel des dépenses et recettes</b>
<b>Annexe V</b>	<b>Caractéristiques relatives aux systèmes d'informations</b>
<b>Annexe VI</b>	<b>Engagements pris en matière de traitement des données</b>

## Annexe I : Actifs Immobiliers

### Désignation

#### **1. Désignation de l'ensemble immobilier dont dépend le bien**

A Saint DENIS-Sainte Clotilde (La Réunion), 34-36 rue Mézaires Guignard, un ensemble immobilier à usage d'habitation, dénommé « VODISSE », constitué de 26 logements collectifs avec places de stationnement.

Dont l'assiette de la volumétrie est cadastré :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>
BD	688	41 B rue Tessan	13a 72ca

## Annexe II : Indicateurs de Performance

### ➤ INDICATEURS DE PERFORMANCE ISSUS DE LA CUS

#### ▪ Indicateur CUS N°1

Stratégie afin de s'assurer du bon entretien par le gestionnaire des logements acquis, notamment les contrôles effectués, les normes qualité adoptées le cas échéant et les enquêtes de satisfaction réalisées

INDICATEURS ASSOCIÉS	PRECISION DES DONNÉES	FRÉQUENCE DE PRODUCTION DES DONNÉES
Satisfaction des locataires du parc ONV : 1. Taux de satisfaction 2. Taux de participation aux enquêtes	Au programme	Données produites par l'ONV tous les 2 ans
Taux d'OLS ayant un engagement de qualité (norme ISO, label, charte)	A l'OLS	Données produites par l'OLS à l'intégration en gestion du programme et à l'évènement ensuite
Effectivité des contrôles réglementaires par types d'équipements (chauffages, ascenseurs, espaces verts, aires de jeux, incendie, contrôles non réglementaires) + PV de contrôles	Au programme	Données produites par l'OLS chaque trimestre

#### ▪ Indicateur CUS N°2

Stratégie afin de s'assurer de la qualité du service rendu aux locataires par le gestionnaire des logements acquis, notamment les contrôles effectués, les normes qualité adoptées le cas échéant et les enquêtes de satisfaction réalisées

INDICATEURS ASSOCIÉS	PRECISION DES DONNÉES	FRÉQUENCE DE PRODUCTION DES DONNÉES
Réclamations des locataires : 1. Délais de traitement des réclamations 2. Taux de réclamations	Au programme	Données produites par l'OLS chaque trimestre
1. Taux de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite	Au programme	Données produites par l'OLS à l'intégration en gestion du programme et chaque trimestre ensuite
Sinistralité : 1. Nombre de sinistres 2. Montant des sinistres	Au programme	Données produites par l'OLS chaque semestre

➤ **INDICATEURS DE PERFORMANCE HORS CUS**

<b>INDICATEURS ASSOCIÉS</b>	<b>PRECISION DES DONNÉES</b>	<b>FRÉQUENCE DE PRODUCTION DES DONNÉES</b>
Evolution du ratio au logement du montant des travaux d'entretien	Au programme	Données produites par l'OLS chaque mois
Evolution du montant des charges locatives	Au programme	Données produites par l'OLS chaque mois
Vacance des logements 1. Taux de vacance en volume 2. Taux de vacance en valeur financière 3. Taux de vacance pour travaux, pour commercialisation, « subie »	Au programme	Données produites par l'OLS chaque mois
1. Taux d'impayés 2. Taux de recouvrement	Au programme	Données produites par l'OLS chaque trimestre
Rotation des locataires 1. Taux de rotation de locataires du parc 2. Taux de mutation des occupants du parc ONV vers le parc de l'OLS	Au programme	Données produites par l'OLS chaque trimestre
Montant des contrats liés à la gestion	Au programme	Données produites par l'OLS chaque trimestre
Utilisation du produit de la vente à l'ONV (hors gestion déléguée) 1. Engagements sur le nombre de logements construits avec le produit de la vente à l'ONV 2. Engagements sur le nombre de logements réhabilités avec le produit de la vente à l'ONV	Au programme	Données produites par l'OLS chaque année

# CHARTRE DE LA VENTE SOCIALE

## L'ONV S'ENGAGE...

### Auprès des locataires

- 1 À maintenir les locataires dans les lieux**  
L'ONV, conformément à la réglementation HLM en vigueur, maintiendra le bail existant du locataire et lui fournira toutes informations sur sa situation locative.
- 2 À s'assurer de la qualité de services rendus aux locataires**  
L'ONV garantira la présence des interlocuteurs de proximité et mesurera la qualité de services rendue. Des enquêtes de satisfaction seront conduites, et si besoin, des actions correctives apportées afin d'améliorer le cadre de vie des locataires.
- 3 À garantir une transparence dans la gestion de la copropriété créée**  
L'ONV sera représenté lors des assemblées générales de copropriété des résidences et informera les locataires des décisions prises les concernant. L'ONV s'engage à travailler en collaboration avec les associations de locataires représentatives qui seront, par ailleurs, invitées à assister aux assemblées générales de copropriété.

### Auprès des nouveaux propriétaires

- 7 À accompagner les nouveaux propriétaires dans leur nouveau statut**  
L'ONV mettra en place un dispositif permettant aux nouveaux propriétaires d'appréhender leurs droits et obligations en tant que copropriétaires et de s'impliquer dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété.
- 8 À favoriser une gestion responsable, sociale et solidaire des copropriétés nouvellement créées**  
L'ONV mettra en place une charte de « Syndic Social et Solidaire » pour les syndics chargés de la gestion des nouvelles copropriétés afin d'assurer une bonne qualité de services, une maîtrise des charges et une transparence dans la gestion de la copropriété. Les copropriétaires bénéficieront d'un accès en ligne aux documents, ainsi que d'un suivi facilité de la résolution des incidents et de l'entretien de la copropriété.
- 9 À mesurer la qualité des services rendus aux nouveaux propriétaires**  
Dans le cadre de son comité de suivi national, l'ONV examinera la qualité de services rendus aux nouveaux propriétaires pour apporter, si besoin, des actions correctives.

### Auprès des locataires candidat.e.s à l'accession

- 4 À proposer aux locataires une offre d'achat de leur logement accessible**  
L'ONV proposera aux locataires une offre d'achat de leur logement à conditions avantageuses. Les candidat.e.s à l'accession seront informé.e.s des caractéristiques du bien vendu et des modalités d'achat de leur logement.
- 5 À mettre à disposition des locataires un accompagnement à l'accession adapté à leur situation**  
L'ONV fournira aux locataires des conseils en accession et une information sur l'offre de logements à la vente et les services associés. Un accompagnement personnalisé lors de la commercialisation et tout au long du processus d'acquisition sera fourni à l'accédant.
- 6 À offrir aux locataires une accession sécurisée**  
L'ONV proposera à la vente des logements ne comportant pas de grosses réparations dans les 5 ans suivant leur mise en copropriété. L'acte de vente inclura une garantie de rachat du logement pendant 10 ans, prise en charge par l'ONV, en cas d'accident de la vie ou de mobilité professionnelle, accompagnée d'une garantie de relogement. Une assurance revente sera proposée aux accédants pour éviter une éventuelle moins-value en cas de revente contrainte.

### Auprès des locataires souhaitant une mobilité locale

- 10 À informer les locataires des opportunités de mobilité locale**  
L'ONV remettra aux locataires un livret mobilité leur permettant de mieux appréhender la réglementation HLM et les différents parcours résidentiels possibles.
- 11 À proposer un accompagnement à la mobilité locale**  
L'ONV organisera, pour les locataires qui en feraient la demande, ou dont la situation le justifierait, des entretiens afin d'examiner leur situation et leurs souhaits de mobilité dans le parc locatif ou vers l'accession sociale à la propriété.
- 12 À mesurer la qualité de son dispositif d'accompagnement à la mobilité locale**  
L'ONV mènera une enquête de satisfaction auprès des locataires ayant bénéficié d'une mobilité locale afin de faire progresser son dispositif d'accompagnement.

*Réussir ensemble  
la vente sociale*

**Annexes 4, 4 bis et 4 ter**

**[A insérer]**

## Annexe 5 : Caractéristiques relatives aux SI



1

### PCPP - CARACTÉRISTIQUES RELATIVES AUX SI Principes du SI de l'ONV



#### L'ONV au statut de bailleur social relève d'un positionnement NOUVEAU à l'intersection de 2 composantes métier :

1

- › **Asset Management** : stratégie immobilière, valorisation des actifs immobiliers, pilotage des opérations d'acquisitions/cessions
- › **Property Management** : gestion du référentiel patrimonial, pilotage des actions de mise en œuvre des décisions/arbitrages pris par l'Asset et le suivi de l'exploitation du parc de biens détenus

#### D'un point de vue métier, les principaux besoins fonctionnels de l'ONV s'articulent autour des 3 dimensions suivantes :

2

- › Capter de façon automatisée et suivre les événements (flux volumineux à ressources humaines contraintes) impactant les **actifs immobiliers détenus** pour aider à la valorisation et au pilotage du portefeuille d'actifs
- › Arbitrer et piloter les **opérations d'acquisitions/cessions**
- › Assurer le pilotage de l'activité de l'ONV et le **reporting auprès du Groupe et des partenaires selon les règles du logement social et celles du Groupe AL**

#### Le SI Cible de l'ONV au sens fonctionnel doit s'orienter vers un SI de consolidation de données pour le pilotage de portefeuilles d'actifs, plutôt que vers un SI de production pour la gestion locative et de travaux, c'est-à-dire :

3

- › Un référentiel patrimoine
- › Une capacité industrielle d'échanges de flux de données plus ou moins normés (AMO, suivi de la gestion locative avec ~ 70 OLS, commercialisation des biens)
- › Des fonctions de suivi et de pilotage des événements, d'aide à la valorisation, gestion de co-propriété, de reporting

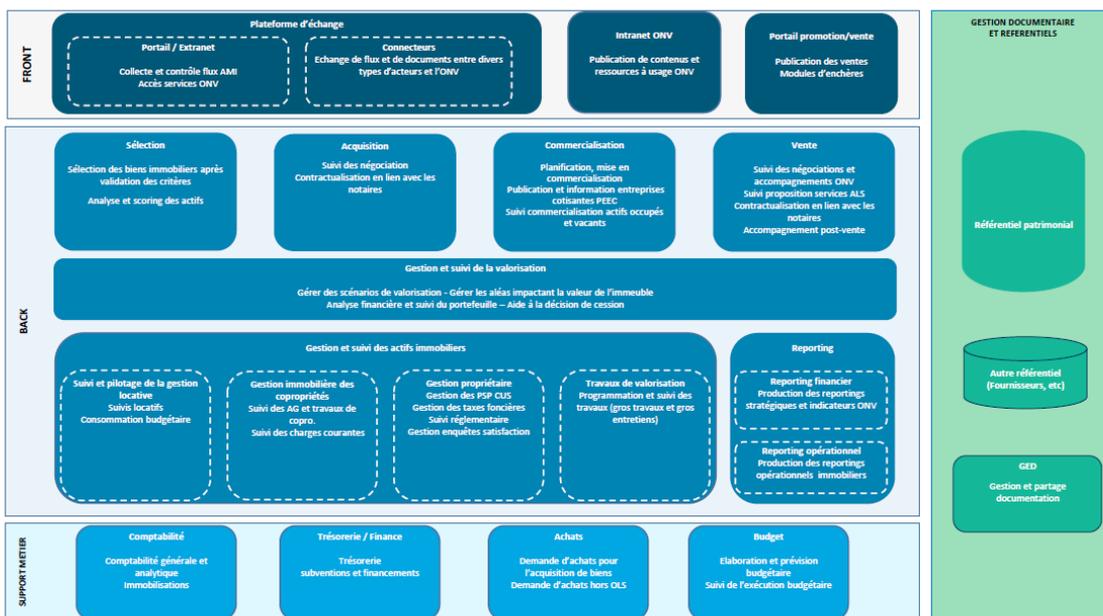
#### La mise en œuvre du SI de l'ONV doit répondre à des échéances opérationnelles à très court terme (décembre 2019/ janvier 2020) ainsi qu'à une montée en charge rapide de l'activité sur 2020 – 2021

#### Aussi, la méthode de mise en œuvre du SI de l'ONV doit répondre à la fois à :

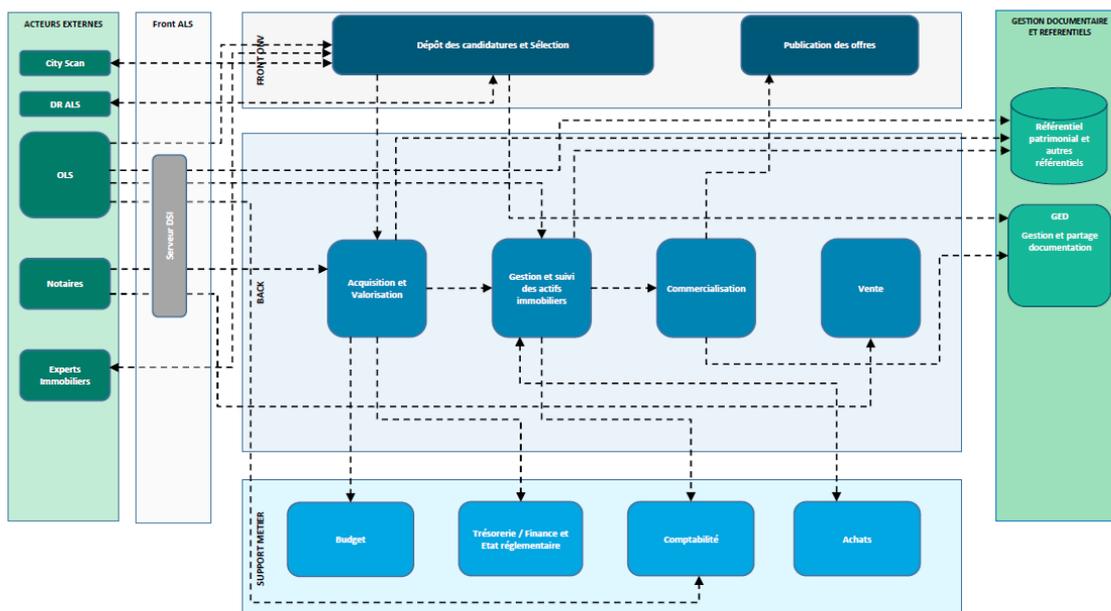
4

- › Une exigence d'opérationnalité à court terme (mode « start-up »)
- › Un alignement sur les pratiques et mode projet du Groupe (garantie d'alignement avec les principes voire les solutions du SI Groupe)

## Cartographie fonctionnelle cible du SI de l'ONV



## Cartographie des principaux flux d'échanges entre le SI de l'ONV et les SI des partenaires



# ANNEXE Sous-Traitance RGPD

## 1. Objet

Les présentes clauses ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Sous-traitant s'engage à effectuer pour le compte du Responsable de traitement les opérations de traitement de données à caractère personnel définies ci-après.

Dans le cas d'un traitement de données à caractère personnel des entités du Groupe Action Logement par le Prestataire pour le présent Contrat, les Parties reconnaissent que les entités du Groupe Action Logement sont le Responsable de traitement, chacune sur leur périmètre, et le Prestataire est le Sous-traitant.

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « **le règlement européen sur la protection des données** »).

## 2. Définitions

Tous les mots commençant par une majuscule dans cette Annexe sont réputés avoir le même sens que celui retenu par le RGPD et le Contrat.

**Donnée à caractère personnel** : Toute information identifiant directement ou indirectement une personne physique (ex. nom, no d'immatriculation, no de téléphone, photographie, date de naissance, commune de résidence, empreinte digitale...).

**Traitement de données à caractère personnel** : Toute opération, ou ensemble d'opérations, portant sur de telles données, quel que soit le procédé utilisé (collecte, enregistrement, organisation, conservation, adaptation, modification, extraction, consultation, utilisation, communication par transmission diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, rapprochement ou interconnexion, verrouillage, effacement ou destruction, ...).

**Responsable de traitement** : Le responsable d'un traitement de données à caractère personnel est, sauf désignation expresse par les dispositions législatives ou réglementaires relatives à ce traitement, la personne, l'autorité publique, le service ou l'organisme qui détermine ses finalités et ses moyens. En pratique et en général, il s'agit de la personne morale incarnée par son représentant légal.

**Sous-traitant au sens du RGPD** : désigne la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou l'organisme qui traite des données à caractère personnel pour le compte du Responsable de traitement.

### 3. Description du traitement

Le Sous-traitant sera amené à traiter des données à caractère personnel dans le cadre des traitements décrits ci-après. Le Responsable de traitement pourra modifier à tout moment la description de ces traitements et en notifiera le Sous-traitant.

#### 3.1 Objet des traitements

Le Sous-traitant est autorisé à traiter pour le compte du Responsable de traitement, les données à caractère personnel nécessaires pour fournir le ou les services (s) suivant (s) :

#### **Gestion locative suite au rachat du patrimoine**

#### 3.2 Les traitements

Le Sous-Traitant s'engage à réaliser les traitements suivants, si applicables, pour le compte du Responsable de Traitements.

#### **Traitement 1 : Gestion de la relation contractuelle**

**Nature** : Collecte, hébergement, analyse

**Finalités** :

- Gestion de la mise en location du patrimoine immobilier à caractère social
- Gérer les entrées (baux), sorties des locataires (conгés) et avenants aux contrats locataires

#### **Traitement 2 : Gestion des loyers et charges**

**Nature** : Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités** :

- Quittancement,
- Encaissement des loyers, imputation des APL et décompte définitif
- Calcul / Régulation des charges
- Gestion des avis d'échéances

#### **Traitement 3 : Gestion des allocations logement des locataires (AL, APL)**

**Nature** : Accès, hébergement et analyse des données

**Finalités** :

- Mise en place du versement direct des aides au bailleur
- Gestion et suivi des allocations logements
- Consultation de données afin d'accomplir la mission de bailleur social

#### **Traitement 4 : Gestion des consommations d'eau**

**Nature** : Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités** :

- La facturation mensuelle de la consommation individuelle d'eau sur la base d'un forfait, actualisé annuellement suite à l'intégration des données annuelles de consommation réelle
- Alertes en cas d'erreur de fonctionnement

**Traitement 5 :            Gestion de la comptabilité**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Assurer la comptabilité de l'organisme jusqu'à l'établissement du Bilan
- Saisie, Pointage, Classement des pièces comptables
- Traitement de la totalité des données comptables
- Traitements des paiements et encaissements

**Traitement 6 :            Gestion des sinistres**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalité :**

- La gestion des sinistres intervenus sur le patrimoine

**Traitement 7 :            Gestion du suivi social des locataires**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Assurer un accompagnement social des familles ou personnes en difficulté
- Assurer la traçabilité des interventions sociales (date, objet, engagements, réciproques)
- Suivre l'avancement de l'accompagnement social des familles de locataires
- Gestion des accords des locataires à l'accompagnement social

**Traitement 8 :            Enquêtes obligatoires OPS de mesure de satisfaction**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalité :**

Réalisation d'enquêtes réglementaires " supplément de loyer de solidarité " et " occupation du parc social " jusqu'à la fin de l'année de l'enquête

**Traitement 9 :            Gestion des contentieux**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Gérer et suivre le contentieux en lien avec le locataire : procédures déclenchées
- Gérer le recouvrement contentieux des clients présents et partis o Analyser la situation financière des locataires

**Traitement 10 :            Gérer l'élection des représentants des locataires**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Organiser l'élection des représentants des locataires
- Dépôt des candidatures, information des locataires par courrier individuel
- Organisation du vote par correspondance et par voie électronique, gestion des opérations d'émargement et de dépouillement des votes, établissement et signature du PV des résultats

**Traitement 11 :            Vidéosurveillance des biens et des personnes**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

Mise en place et gestion de dispositifs de vidéosurveillance dans les parties communes des immeubles d'habitation halls, parkings, aux fins d'assurer la sécurité des biens et des personnes

**Traitement 12 :                      Gestion des contrôles d'accès aux immeubles d'habitation**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Gérer les badges des locataires
- Contrôler nominativement les accès aux zones d'habitation et aux parkings

**Traitement 13 :                      Gestion des travaux courants et des demandes d'adaptation des logements**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Gestion des travaux locataires
- Gestion des bons de travaux des locataires
- Recenser et planifier les travaux engagés ou à engager par logement. Répondre aux réclamations techniques des locataires suite à des travaux.
- Organiser la bonne réalisation des travaux et suivre la levée des réserves et/ou les quitus d'intervention
- Instruction, gestion et suivi des demandes d'adaptation des logements et des subventions

**Traitement 14 :                      Gestion et entretien du patrimoine**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Gestion de la maintenance et de l'entretien du parc
- Garantir la pérennité, le bon état d'entretien et l'attractivité commerciale du patrimoine
- Organisation, la gestion et le suivi des réhabilitations
- Avis sur les travaux
- Vote sur l'augmentation des loyers
- Enquête ANRU

**Traitement 15 :                      Gestion des Troubles de la tranquillité et de la sécurité résidentielle**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Suivre les troubles de la Tranquillité du voisinage
- Suivre les locataires qui font des troubles de voisinage
- Gérer et suivre le contentieux en lien avec le locataire : procédures déclenchées
- Assurer la jouissance paisible des logements

**Traitement 16 :                      Gestion des projets des associations en faveur des locataires**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Contribuer à la mise en œuvre de projets en faveur des locataires,
- La gestion des projets de développement local sur le patrimoine,
- Chantiers d'insertion

- reporting et suivi des projets

**Traitement 17 :                    Gestion de la relation client (demande informations, réclamations...)**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Gestion et suivi des demandes de contacts et d'informations
- Création et suivi des demandes administratives et techniques des demandeurs de logements et des locataires,
- Suivi des contacts réalisés par le locataire et des événements le concernant au cours de sa relation contractuelle

**Traitement 18 :                    Gestion des écoutes et des enregistrements des conversations téléphoniques du service Clientèle**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Gestion des écoutes et des enregistrements des conversations téléphoniques

**Traitement 19 :                    Gestion des attributions**

**Nature :** Collecte, hébergement et analyse des données

**Finalités :**

- Constitution des dossiers des candidats au logement social en location (instruction, attribution, transfert de bail)
- Gestion des Commissions d'Attribution CAL
- Traçabilité des décisions de CAL
- Attribution de logement DALO

### 3.3 Type de données à caractère personnel (DCP) traitées

Cf Annexe

### 3.4 Durée du traitement

La durée du traitement est celle du contrat.

## 4. Date d'entrée en vigueur et durée de l'annexe

La présente annexe entrera à compter de sa signature par les deux Parties pour une durée expirant à la date de fin du contrat principal convenu entre les parties.

## 5. Obligations du Sous-traitant

### 5.1 Respect des instructions du Responsable de traitement

Il incombe au Sous-traitant de traiter les données uniquement pour la ou les seule(s) finalité(s) qui fait/ont l'objet de la sous-traitance.

En outre, le Sous-traitant s'engage à traiter les données conformément aux instructions documentées du Responsable de traitement.

Si le Sous-traitant considère qu'une instruction constitue une violation du règlement européen sur la protection des données ou de toute autre disposition du droit de l'Union ou du droit des Etats membres relative à la protection des données, il en informe immédiatement le Responsable de traitement.

En outre, si le Sous-traitant est tenu de procéder à un transfert de données vers un pays tiers ou à une organisation internationale, en vertu du droit de l'Union ou du droit de l'Etat membre auquel il est soumis, il doit informer le Responsable du traitement de cette obligation juridique avant le traitement, sauf si le droit concerné interdit une telle information pour des motifs importants d'intérêt public.

### 5.2 Privacy by design et by default

Le sous-traitant s'engage à prendre en compte, au titre du traitement de Données personnelles, les principes de protection des Données dès la conception et de protection des Données par défaut.

### 5.3 Garantie de confidentialité

Le Sous-traitant s'engage à garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat.

Il assure également que toutes les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel s'engagent bien à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité.

Par ailleurs, le Sous-traitant s'interdit :

- La consultation, le traitement de données autres que celles concernées par les présentes et ce, même si l'accès à ces données est techniquement possible ;
- De divulguer, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie des données exploitées ;
- De prendre copie ou de stocker, quelles qu'en soient la forme et la finalité, tout ou partie des informations ou données contenues sur les supports ou documents qui lui ont été confiés ou recueillies par elle au cours de l'exécution des présentes, en dehors des cas couverts par les présentes.

### 5.4 Obligations de formation du personnel

Le Sous-traitant s'engage à ce que toutes les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel aient bien reçu la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel.

A ce titre, il s'engage à faire appliquer dès la conception de ses outils, applications ou services, les principes de protection des données personnelles au sein de son établissement.

## 5.5 Mise en place d'une sous-traitance

Le Sous-traitant ne peut sous-traiter, au sens de la réglementation Informatique et libertés, tout ou partie des prestations, vers un pays tiers hors Union Européenne ou hors Espace Economique Européen n'offrant pas un niveau de protection des données personnelles adéquat selon les critères de la CNIL. Tout transfert de données personnelles vers tout autre pays n'est pas autorisé (ex : pays en adéquation partielle, pays avec autorité indépendante ou législation spécifique...)

Dans les autres cas, le Sous-traitant ne peut sous-traiter tout ou partie des prestations qu'après avoir obtenu l'accord préalable, écrit et exprès du Responsable de traitement concerné.

Dans l'hypothèse où le Sous-traitant aurait été autorisé à sous-traiter les prestations, il s'engage à :

- Informer et signer avec son sous-traitant ultérieur un contrat écrit faisant référence aux présentes, et imposant au sous-traitant les mêmes obligations en matière de protection des données que celles fixées dans la présente ;
- Mettre à la charge de son sous-traitant toute obligation nécessaire pour que soient respectées la confidentialité, la sécurité et l'intégrité des données, et pour que lesdites données ne puissent être ni cédées ou louées à un tiers à titre gratuit ou non, ni utilisées à d'autres fins que celles définies dans la présente ;
- Communiquer au Responsable de traitement concerné une copie du contrat avec son ou ses sous-traitants et à défaut une description des éléments essentiels du contrat, incluant la mise en œuvre des obligations relatives à la protection des données à caractère personnel ;
- En cas d'autorisation écrite générale, informer du Responsable de traitement concerné de toute modification prévue concernant l'ajout ou le remplacement d'autres sous-traitants, afin de permettre au Responsable de traitement concerné le cas échéant, d'émettre des objections à l'encontre de ces changements.
- Tenir à la disposition du Responsable de traitement concerné une liste du ou des sous-traitants impliqués dans le traitement de données à caractère personnel.

Les données traitées en exécution du contrat ne pourront faire l'objet d'aucune divulgation à des tiers, et ce y compris aux sous-traitants du Sous-traitant, en dehors des cas prévus dans la présente annexe ou de ceux prévus par une disposition légale ou réglementaire.

Lorsque ses sous-traitants ne remplissent pas leurs obligations en matière de protection des données, le Sous-traitant demeure pleinement responsable devant le Responsable de traitement concerné de l'exécution par les sous-traitants de leurs obligations.

## 5.6 Droit d'information des personnes concernées

Il appartient au Responsable de traitement, au moment de la collecte des données, de communiquer aux personnes concernées par les opérations de traitement leur droit d'information.

Nonobstant, dans le cas où le sous-traitant procéderait, au titre du traitement, directement à la collecte des Données personnelles, et après accord préalable du responsable de traitement, le sous-traitant devra, au moment de cette collecte, fournir aux personnes concernées par les opérations de traitement, l'information relative au traitement de Données qu'il réalise, et recueillir leur consentement le cas échéant, conformément à la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.

La formulation et le format de cette information des personnes concernées doit être convenu avec le responsable de traitement avant la collecte des Données personnelles.

## 5.7 Modalité d'exercice des droits des personnes

Dans la mesure du possible, le Sous-traitant doit assister le Responsable de traitement à remplir son obligation légale de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées. Ce droit est décomposé comme suit :

- Droit d'accès aux données ;
- Droit de rectification des données ;
- Droit de suppression des données ;
- Droit d'opposition au traitement des données ;
- Droit à la limitation du traitement ;
- Droit à la portabilité des données ;
- Droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage)
- Droit de se voir notifier toute rectification, effacement de données ou limitation du traitement ainsi que le droit d'être informé sur les destinataires des données les concernant.

Lorsque les personnes concernées exercent auprès du Sous-traitant des demandes d'exercice de leurs droits, le Sous-traitant doit adresser ces demandes dès réception par courrier électronique à [rgpd@onv.actionlogement.fr](mailto:rgpd@onv.actionlogement.fr)

Le sous-traitant ne répondra à aucune demande de personnes concernées directement sans l'autorisation préalable et écrite du responsable de traitement et uniquement selon ses instructions.

## 5.8 Notification des violations de données à caractère personnel

Le Sous-traitant notifie au Responsable de traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de 48 heures après en avoir pris connaissance par mail ( [rgpd@onv.actionlogement.fr](mailto:rgpd@onv.actionlogement.fr)) et par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable de traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Le Sous-Traitant s'engage à collaborer activement avec le Responsable de Traitement pour qu'il soit en mesure de répondre à ses obligations réglementaires et contractuelles.

Selon les cas, le sous-traitant peut être amené à notifier à l'autorité de contrôle compétente (la CNIL), au nom et pour le compte du responsable de traitement, les violations de données à caractère personnel dans les meilleurs délais et, si possible, 72 heures au plus tard après en avoir pris connaissance, à moins que la violation en question ne soit pas susceptible d'engendrer un risque pour les droits et libertés des personnes physiques.

Si, et dans la mesure où il n'est pas possible de fournir toutes ces informations en même temps, les informations peuvent être communiquées de manière échelonnée sans retard indu.

Après accord du responsable de traitement, le sous-traitant communique, au nom et pour le compte du responsable de traitement, la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais, lorsque cette violation est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique.

La communication à la personne concernée décrit, en des termes clairs et simples, la nature de la violation de données à caractère personnel et contient au moins :

- La description de la nature de la violation de données à caractère personnel y compris, si possible, les catégories et le nombre approximatif de personnes concernées par la violation et les catégories et le nombre approximatif d'enregistrements de données à caractère personnel concernés ;
- Le nom et les coordonnées du délégué à la protection des données ou d'un autre point de contact auprès duquel des informations supplémentaires peuvent être obtenues ;
- La description des conséquences probables de la violation de données à caractère personnel ;
- La description des mesures prises ou que le responsable du traitement propose de prendre pour remédier à la violation de données à caractère personnel, y compris, le cas échéant, les mesures pour en atténuer les éventuelles conséquences négatives.

Sauf lorsque la loi ou la réglementation applicable le requiert, le sous-traitant ne publiera aucune communication externe, communiqué de presse ou rapport concernant toute violation relative aux Données personnelles sans l'autorisation préalable et écrite du responsable de traitement.

En toute hypothèses, il appartient au responsable de traitement de décider et de procéder s'il y a lieu à une notification de la violation de Données personnelles à l'Autorité de contrôle. Dans l'hypothèse où le responsable de traitement et le sous-traitant seraient tous deux soumis à une obligation de notification à l'Autorité de contrôle (notamment auprès de la CNIL), une coordination devra être assurée entre le responsable de traitement et le sous-traitant quant à la cohérence du contenu et aux délais des différentes notifications.

### 5.9 Obligations d'assistance du Sous-traitant

Le Sous-traitant assiste le Responsable de traitement pour la réalisation d'analyses d'impact relative à la protection des données concernant notamment les traitements de données « sensibles » ou présentant un risque particulier pour les droits des personnes concernées.

Le Sous-traitant est également tenu de soutenir le Responsable de traitement pour la réalisation de la consultation préalable de l'autorité de contrôle.

Le sous-traitant s'engage par ailleurs à aider et à assister le responsable de traitement à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées (droit d'accès, rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données) et le cas échéant transmettre au responsable de

traitement dans le délai de 7 jours ouvrés à compter de la demande de ce dernier tous les éléments nécessaires.

#### 5.10 Mesures de sécurité

Le Sous-traitant s'engage à prendre toute précaution utile au regard de la nature des données et des risques présentés par le traitement, pour préserver la sécurité des données des fichiers et notamment empêcher toute déformation, altération, endommagement, destruction de manière fortuite ou illicite, perte, divulgation et/ou tout accès par des tiers non autorisés préalablement.

Le sous-traitant est responsable de la mise en œuvre et du maintien pendant toute la durée du contrat de toutes mesures techniques et organisationnelle appropriées pour protéger les données à caractère personnel, en prenant en compte l'état des connaissances, les coûts de mise en œuvre et la nature, portée, contexte et les finalités du traitement ainsi que les risques, dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques, afin de garantir le responsable de traitement d'un niveau de sécurité adapté au risque.

A ce titre, le sous-traitant s'engage a minima à mettre en œuvre, sous sa seule responsabilité les mesures suivantes :

- Sécurité liée au personnel,
- Authentification des utilisateurs,
- Gestion des habilitations,
- Traçabilité des accès et des audits,
- Sécurité logique,
- Pollution informatique,
- Gestion de l'exploitation.

Le Sous-traitant s'engage à maintenir ces moyens tout au long de l'exécution du contrat et à défaut, à en informer immédiatement le Responsable de traitement concerné.

#### 5.11 Renvoi des données à la fin du contrat

Au terme de la prestation de services relatifs au traitement de ces données, ou à tout moment sur demande du Responsable du traitement, le Sous-traitant s'engage à renvoyer les données à caractère personnel au Responsable de traitement, ou le cas échéant au Sous-traitant désigné par le Responsable de traitement.

Le renvoi doit s'accompagner de la destruction de toutes les copies existantes dans les systèmes d'information du Sous-traitant. Une fois détruites, le Sous-traitant doit justifier par écrit de la destruction.

#### 5.11 Information du Délégué à la protection des données (DPO)

Le Sous-traitant communique au Responsable de traitement le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données, s'il en a désigné un conformément à l'article 37 du règlement européen sur la protection des données.

Contact Délégué à la Protection des Données ONV: [rgpd@onv.actionlogement.fr](mailto:rgpd@onv.actionlogement.fr)

### 5.13 Création d'un Registre des catégories d'activités de traitement

Le Sous-traitant déclare tenir par écrit un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées pour le compte du Responsable de traitement comprenant :

- Le nom et les coordonnées du Responsable de traitement pour le compte duquel il agit, des éventuels sous-traitants et, le cas échéant, du délégué à la protection des données ;
- Les catégories de traitements effectués pour le compte du Responsable du traitement ;
- Le cas échéant, les transferts de données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale, y compris l'identification de ce pays tiers ou de cette organisation internationale et, dans le cas des transferts visés à l'article 49, paragraphe 1, deuxième alinéa du règlement européen sur la protection des données, les documents attestant de l'existence de garanties appropriées ;
- Dans la mesure du possible, une description générale des mesures de sécurité techniques et organisationnelles, y compris entre autres celles prévues à l'article 4.8 Mesures de sécurité.

### 5.13 Mise à disposition d'une Documentation et vérifications

Le Sous-traitant met à la disposition du Responsable de traitement la documentation nécessaire pour démontrer le respect de toutes ses obligations.

Ces informations et documents seront conservés et archivés afin de répondre aux demandes d'audit du Responsable de traitement ou, à ses frais, par un tiers de confiance qu'il aura sélectionné, reconnu en tant qu'auditeur indépendant, c'est-à-dire indépendant du Sous-traitant, ayant une qualification adéquate, et libre de lui fournir les détails de ses remarques et conclusion d'audit.

Sous réserve d'un délai de prévenance d'au moins trente (30) jours calendaires (sauf si une période plus courte est requise pour répondre à une obligation légale ou à la demande d'une autorité gouvernementale), les missions d'audits seront réalisées au moins une fois par an, ou en cas d'évènement majeur ayant une potentielle incidence sur la sécurité et/ou l'intégrité des données du Responsable de traitement.

La participation du Sous-traitant à ces audits ne sera pas facturée au Responsable de traitement.

Les audits doivent permettre une analyse du respect par le Sous-traitant de ses obligations ainsi qu'au titre de la réglementation Informatique et libertés. Ils doivent permettre notamment de s'assurer que les mesures de sécurité et de confidentialité mises en place ne peuvent être contournées sans que cela ne soit détecté et notifié. Elles peuvent porter sur l'un des domaines suivants :

- application des procédures de sécurité et de sauvegarde des Données Personnelles ;
- contrôle de la sécurité physique et logique des serveurs sur lesquels sont traitées les Données
- traçabilité des flux de Données Personnelles et localisation de leurs sites d'hébergement, de sauvegarde et de traitement.

Les audits seront soumis à toutes les obligations de confidentialité applicables et devront être effectués de manière à minimiser toute perturbation dans l'exécution des services et autres opérations normales par le Sous-traitant.

Dans l'hypothèse où un tel audit révèle des lacunes ou des faiblesses importantes, le Responsable de traitement pourra suspendre la transmission des Données Personnelles au Sous-traitant et mettre fin au Traitement des Données Personnelles par le Sous-traitant, jusqu'à ce que ces problèmes soient résolus.

L'audit s'engage à corriger les anomalies, à ses frais, afin de rendre le Traitement conforme

à l'état de l'art du moment et à la Réglementation applicable, sous un délai raisonnable.

En cas de contrôle d'une autorité compétente, les Parties s'engagent à coopérer entre elles et avec l'autorité de contrôle.

Dans le cas où le contrôle mené ne concernerait que les traitements mis en œuvre par le Sous-traitant en tant que Responsable du traitement, le Sous-traitant fera son affaire du contrôle et s'interdira de communiquer ou de faire état des données à caractère personnel du Responsable de Traitement.

Dans le cas où le contrôle mené chez le Sous-traitant concernerait les traitements mis en œuvre au nom et pour le compte du Responsable de traitement concerné, le Sous-traitant s'engage à en informer immédiatement le Responsable de Traitement et à ne prendre aucun engagement pour elle.

En cas de contrôle d'une autorité compétente chez le Responsable de traitement portant notamment sur les prestations délivrées par le Sous-traitant, cette dernière s'engage à coopérer avec le Responsable de traitement et à lui fournir toute information dont cette dernière pourrait avoir besoin ou qui s'avèrerait nécessaire.

## 6. Obligations du Responsable de traitement envers le Sous-traitant

Le Responsable de traitement s'engage à :

- Fournir au Sous-traitant les données visées à l'article 3 Description du traitement de la présente annexe ;
- Garantir que les traitements en cause répondent aux exigences de la réglementation, notamment que les Données à caractère personnel sont traitées de manière licite, loyale et transparente, qu'elles ont été collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes et que l'information requise aux personnes concernées par le traitement a bien été fournie au moment de la collecte desdites données ;
- Documenter par écrit toute instruction et directive envers le Sous-traitant concernant le traitement des données par le Sous-traitant dans un document spécifique annexé aux présentes ;
- Veiller au préalable et pendant toute la durée du traitement, au respect des obligations prévues par le règlement européen de la part du Sous-traitant ;
- Superviser le traitement, y compris réaliser les audits et les inspections auprès du Sous-traitant.

## 7. Non-respect des obligations du sous-traitant

Le sous-traitant sera tenu responsable, en toutes circonstances, de tout dommage résultant d'un manquement à ses obligations ou de défaut de conformité à la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.

A ce titre, le responsable de traitement ne pourra en aucun cas être tenu responsable d'une quelconque violation de Données personnelles traitées par le sous-traitant dans le cadre du traitement, si cette violation résulte d'un manquement du sous-traitant à l'une quelconque de ses obligations au titre de la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le sous-traitant s'engage à indemniser le responsable de traitement (et respectivement chacun de ses dirigeants, employés et/ou agents) pour tout dommage résultant d'un manquement de sa part ou de ses Sous-traitants ultérieurs.

A ce titre, le sous-traitant garantit le responsable de traitement contre toute action, de quelque nature qu'elle soit, pouvant être intentée contre lui par une personne concernée ou encore tout tiers ou Autorité de contrôle, pour non-respect de la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles. En outre, le sous-traitant s'engage à indemniser le responsable de traitement et fera son affaire de tous frais supportés par ce dernier pour défendre ses droits ainsi que tous dommages-intérêts ou condamnation dont le responsable de traitement pourrait faire l'objet au titre de la violation de l'une de ses obligations et/ou de la Réglementation applicable en matière de protection des données personnelles.

La responsabilité du sous-traitant pourra également être engagée sur la base des dispositions des articles 226-16 et suivants du code pénal.

# ANNEXE

## Descriptions des données à caractère personnel (DCP)

DCP	Catégories des DCP  (Clients <b>Responsable de Traitement (RT)</b> , prospects RT, Salariés RT...)	Destinataire des DCP et justifications  (Autorités, Sous-traitants...)	Catégories de personnel pouvant y accéder et justifications  (Juristes, opérationnels...)	Durée de conservation et justifications
<b>Lister toutes les DCP du traitement</b>				
DCP courantes ↓				
Etat-civil, identité, données d'identification	<b>Locataire/ Titulaire du bail Co locataire/co titulaire du bail</b>	<b>ONV Sous-traitant Autorités de Contrôle Commercialisateur Notaires</b>	<b>ONV :</b>  - Directions habilitées dans le cadre de leur mission - Direction Financière - DSI ALS - Prestataires de service et de prestations intellectuelles	<b>Durée de conservation réglementaire et probatoire dans la limite de la durée conventionnelle du protocole de coopération</b>
Vie personnelle (habitudes de vie, situation familiale)	<b>idem</b>	<b>idem</b>	<b>idem</b>	<b>idem</b>
Informations d'ordre économique et financier (revenus, situation financière, situation fiscale)  Bail Quittancement Encaissement des loyers et surloyers Recouvrement Dépôt de garantie	<b>idem</b>	<b>idem</b>	<b>idem</b>	<b>idem</b>
DCP perçues comme sensibles ↓				

DCP  <b>Lister toutes les DCP du traitement</b>	Catégories des DCP  (Clients <b>Responsable de Traitement (RT)</b> , prospects <b>RT</b> , Salariés <b>RT</b> ...)	Destinataire des DCP et justifications  (Autorités, Sous-traitants...)	Catégories de personnel pouvant y accéder et justifications  (Juristes, opérationnels...)	Durée de conservation et justifications
Numéro de sécurité sociale (NIR) et données nécessaires à la demande de logement	<b>Demandeurs logement</b>	ONV  Sous-traitant  Autorités de Contrôle  CALEOL	ONV :  - Directions habilitées dans le cadre de leur mission - Direction Financière - DSI ALS - Prestataires de service et de prestations intellectuelles	<b>Durée de conservation réglementaire et probatoire dans la limite de la durée conventionnelle du protocole de coopération</b>
Données bancaires	<b>Locataire/ Titulaire du bail</b> <b>Co locataire/co titulaire du bail</b>	ONV  Sous-traitant  Autorités de Contrôle  CALEOL  Commercialisateur  Notaires	ONV :  - Directions habilitées dans le cadre de leur mission - Direction Financière - DSI ALS - Prestataires de service et de prestations intellectuelles	<b>Durée de conservation réglementaire et probatoire dans la limite de la durée conventionnelle du protocole de coopération</b>