



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Bureau du 15 septembre 2020

Délibération n° 2020-46

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Anne-Lyse Messenger – Bernard Hillaire
Marie-Christine Peyric

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix
Alain Pialat

Assistait à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes et Cyril Laurent

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

Mandat de gestion pour le compte d'Alès Agglomération

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-46 annexé et après en avoir délibéré :

-Autorise le Directeur Général à signer avec Alès Agglomération le mandat de gestion des logements acquis dans le cadre du NPNRU.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 18/09/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200915-BU_CA_15_09

RECEIVED

1



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 15 septembre 2020

Rapport n° 2020-46

Direction Générale

Mandat de gestion pour le compte d'Alès Agglomération

Pièce(s) Annexe(s) : Projet de convention de gestion de logements

Article L442-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales [...], les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

Article R442-15 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Tout mandat de gérance d'immeubles qu'accorde ou accepte un organisme d'habitations à loyer modéré est écrit.

Le mandat précise notamment :

- 1° Le ou les immeubles sur lesquels porte le mandat ;*
- 2° La durée du mandat et les conditions de sa résiliation éventuelle ;*
- 3° Les pouvoirs du mandataire ;*
- 4° Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses :*
 - a) Les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire ;*
 - b) Les conditions dans lesquelles les sommes encaissées par le mandataire pour le compte du mandant sont reversées à ce dernier ;*
 - c) Dans le cas où le mandant est doté d'un comptable public, le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer le mandataire ;*
- 5° La rémunération du mandataire et ses modalités de règlement par le mandant ;*
- 6° La périodicité trimestrielle ou semestrielle de la reddition des comptes et ses modalités.*

Le projet porté par Alès Agglomération dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain a été validé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 16 décembre 2019,

Ce projet comporte un volet visant à requalifier l'habitat des faubourgs du Soleil et de Rochebelle.

le 18/09/2020

Ces Faubourgs feront l'objet d'interventions en matière d'habitat visant une diversification et une modernisation des logements existants, notamment en réhabilitant les immeubles aux façades les plus intéressantes et leur caractère (Rue du faubourg du Soleil, et Rue du faubourg de Rochebelle). Les immeubles dégradés dont la qualité architecturale justifie la conservation feront l'objet d'une restructuration lourde pour création de logements locatifs sociaux.

Les immeubles les plus dégradés, sans qualité patrimoniale avérée, seront détruits pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs intermédiaires, ou en accession à la propriété.

Pour mener à bien ces opérations multiples, les acquisitions foncières sont réalisées et portées par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF Occitanie), pour être ensuite cédées aux divers opérateurs du NPNRU.

Dans la période transitoire entre l'acquisition des immeubles encore habités et le relogement des ménages, en vue de la réalisation des opérations décrites ci-dessus, **Alès Agglomération souhaite confier la gestion des logements concernés à LOGIS CEVENOLS.**

Au stade actuel des études, le recensement de l'ensemble des biens contenus dans le périmètre du projet identifie 89 occupants locataires actuels (75 sur le faubourg du Soleil et 14 sur le faubourg de Rochebelle)

L'étendue exacte et le phasage des opérations seront affinés par la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) en particulier sur l'occupation du parc privé, en l'absence actuelle de données détaillées.

Pour l'exercice de ce mandat, la rémunération de Logis Cévenols sera de 9% HT du montant total des loyers ou indemnités d'occupation bruts quittancés.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à signer avec Alès Agglomération le mandat de gestion des logements acquis dans le cadre du NPNRU.

MANDAT DE GESTION

Entre les soussignés,

ALES AGGLOMERATION, dont le siège est situé Bâtiment ATOME, 2 rue Michelet, 30105 Alès Cedex, représentée par Monsieur Christophe RIVENQ, son Président, habilité par décision du Conseil Communautaire du 15 juillet 2020, désigné « Le Mandant »

Et

LOGIS CEVENOLS, OPH d'Alès Agglomération, représenté par Monsieur Philippe CURTIL, Directeur Général, en son siège, 433, quai de Bilina à Alès, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 mai 2018, désigné « Le Mandataire »

Vu la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 qui modifie l'article L442-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article R442-15 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE :

Par décision favorable du Comité d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 16 décembre 2019, le projet porté par Alès Agglomération dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain a été validé.

Ce projet comporte un volet visant à requalifier l'habitat des faubourgs du Soleil et de Rochebelle. Le faubourg du Soleil comme celui de Rochebelle sont appelés à prolonger naturellement le Centre-ville.

Ces Faubourgs feront l'objet de nombreuses interventions en matière d'habitat visant une diversification et une modernisation, tout en préservant les immeubles aux façades les plus intéressantes et leur caractère, par le maintien des alignements et de la volumétrie le long des deux rues principales (Rue du faubourg du Soleil, et Rue du faubourg de Rochebelle).

Les immeubles dégradés dont la qualité architecturale justifie la conservation feront l'objet d'une restructuration lourde pour création de logements locatifs sociaux.

Les immeubles les plus dégradés, sans qualité patrimoniale avérée, seront détruits pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs intermédiaires, ou en accession à la propriété.

Les autres immeubles de logements seront réhabilités dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Pour mener à bien ces opérations multiples, les acquisitions foncières sont réalisées et portées par l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, pour être ensuite cédées aux divers opérateurs du NPNRU.

Ainsi, au stade actuel des études, le recensement de l'ensemble des biens contenus dans le périmètre du projet identifie :

- 89 occupants locataires actuels (75 sur le faubourg du Soleil et 14 sur le faubourg de Rochebelle)
- 16 propriétaires occupants actuels (6 sur le faubourg du Soleil et 10 sur le faubourg de Rochebelle)

L'approche quantitative et les hypothèses présentées ci-dessus seront à affiner par la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) en particulier sur l'occupation du parc privé, en l'absence actuelle de données détaillées.

Dans la période transitoire entre l'acquisition des immeubles encore habités et le relogement des ménages, en vue de la réalisation des opérations décrites ci-dessus, Alès Agglomération souhaite confier la gestion des logements successivement concernés à LOGIS CEVENOLS.

ARTICLE 1 : OBJET DU MANDAT

Le Président d'ALES AGGLOMERATION charge LOGIS CEVENOLS qui accepte de gérer temporairement les logements qui auront été progressivement acquis à l'EPF Occitanie par la Collectivité dans le cadre de l'opération de recyclage d'habitat ancien des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle, tel que décrit dans le préambule de ce mandat.

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET – DUREE – RESILIATION

Le présent mandat est conclu pour une durée d'un an renouvelable tacitement. Elle prend effet au **XX / XX / XXXX**.

Elle peut à tout moment être résiliée par l'une des parties, 3 mois avant l'échéance du 31 décembre par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce sans indemnité.

ARTICLE 3 : MODALITES D'ATTIBUTION DES LOGEMENTS

Les logements objets du présent mandat étant destinés, soit à la démolition, soit à une réhabilitation lourde qui ne peut pas être réalisée en site occupé, le relogement des ménages occupants sera entrepris dès l'acquisition des biens.

Les logements n'étant pas destinés à être reloués dans la phase de gestion temporaire, cet article est sans objet.

ARTICLE 4 : MONTANT DES LOYERS ET RECOUVREMENT – EXCEDENT DE GESTION

Les loyers et accessoires pratiqués sont ceux en vigueur au moment de l'acquisition par la Collectivité.

D'une manière générale, la gestion temporaire sera assurée dans les termes et conditions prévues dans les baux d'origine, qu'il s'agisse notamment du montant des loyers et accessoires, de la périodicité du quittancement ou de la révision des loyers.

Pour permettre la prise en gestion des biens, objet de ce mandat, le mandant fournira au mandataire pour chaque logement confié en gestion :

- Les coordonnées des locataires et occupants
- Le bail en vigueur et l'état des lieux d'entrée
- L'état du compte locataire et dans la mesure du possible l'historique des opérations du compte

Le recouvrement mensuel et l'avance des loyers et accessoires seront effectués par l'OPH gérant, et sous sa responsabilité, suivant ses règles habituelles ou qu'il lui appartiendra de déterminer.

Le versement annuel de l'excédent des recettes encaissées sur les dépenses payées sera effectué au Mandant avant le 31 mars de l'année suivante. Tout flux financier intervenant après ce reversement sera reporté sur l'exercice suivant.

Le Mandant disposera dans l'année d'une balance et d'un grand livre au format numérique, autant de fois qu'il le souhaitera.

ARTICLE 5 : ASSURANCES DES PARTIES

Les occupants seront tenus de souscrire et de justifier d'une assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux et en responsabilité civile.

La Mandant contractera une assurance en tant que propriétaire des biens loués.

Pour l'exécution du mandat, le Mandataire souscrira une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.

ARTICLE 6 : REPARATIONS LOCATIVES

Les occupants des lieux ont la charge de l'entretien courant et des menues réparations nécessaires à maintenir la chose louée dans son état initial, tel qu'établi par état des lieux lors de l'entrée dans les lieux.

Il est convenu, compte tenu de la destination des biens après la période de gestion temporaire, que le Mandataire n'entreprendra pas de travaux de remise en état suite au départ des locataires.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Jusqu'au départ du dernier occupant d'un immeuble, le Mandataire est chargé de le maintenir en bon état d'entretien, en veillant notamment à la sécurité des occupants et à la salubrité.

Les réparations et travaux d'entretien seront effectués par le Mandataire jusqu'à concurrence de 1500€ par logement, annuels maximum, y compris les parties communes des immeubles. Etant précisé que s'appliquera une péréquation de l'entretien sur l'ensemble des logements.

Ces travaux peuvent couvrir les besoins de mise en sécurité, de petites réparations d'entretien courant, de remplacement d'éléments usagés ou endommagés. Tous ces travaux seront signifiés dans les factures d'entretien qui pourront être transmises au Mandant sur demande.

En cas de dépenses d'un montant supérieur qui apparaîtraient nécessaires, celles-ci ne pourront être engagées qu'après accord préalable écrit du Mandant.

ARTICLE 8 : COMPTE DE GESTION

Indépendamment de sa comptabilité ordinaire, le Mandataire ouvrira un compte spécial de gestion des logements, objets du présent mandat de gestion (articles R442-19 et R442-20 du CCH).

La reddition comptable s'accompagne de la transmission des pièces justificatives attestant des opérations réalisées par le mandataire au 31 décembre.

En retraçant sans contradiction la totalité des opérations de recettes, de dépenses et de trésorerie, la reddition des comptes doit permettre d'établir le résultat d'exécution du mandat.

Liste non exhaustive des documents disponibles à la consultation :

- Une balance générale des comptes
- Des états nominatifs des restes à recouvrer
- Des états de développement des soldes certifiés par le Mandataire
- La situation de trésorerie de la période
- Les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes
- Le recouvrement des impayés
- Le détail des charges
- Le détail des allocations
- Le détail des TEOM

Ces pièces ont pour objet d'assurer une complète information du Mandant.

Elles justifient par ailleurs les dépenses, les recettes et, si le Mandant autorise les poursuites, le caractère irrécouvrable des créances signalées comme telles par le Mandataire.

Le compte de gestion définitif sera présenté au plus tard le 30 juin au Mandant au titre de l'année écoulée. Son approbation constituera le quitus donné au Mandataire pour sa gestion, et devra intervenir dans un délai maximum de deux mois à compter de la présentation du compte. Le défaut de notification dans ce délai vaudra approbation.

ARTICLE 9 : REMUNERATION

Le montant de la participation aux dépenses générales d'administration de l'OPH sera de 9% HT du montant total des loyers ou indemnités d'occupation bruts quittancés, à l'exclusion des charges.

ARTICLE 10 : NATURE DES MISSIONS

Le Mandataire est habilité à préparer et signer les baux locatifs et exécuter les tâches administratives succédant à la signature d'un bail. Il est tenu au recouvrement des loyers, charges, dépôt de garantie, indemnités d'occupation et plus généralement, il procédera à l'encaissement de toutes sommes dont le versement trouve son origine dans l'administration des immeubles confiés en gestion, ainsi qu'aux actes de gestion courante (avenants, états des lieux, etc...).

Le Mandataire encaisse les loyers au nom et pour le compte du Mandant, afin d'en faciliter le recouvrement. Le mandataire se chargera de la gestion des aides au logement. Il accomplira auprès des organismes payeurs, toutes les démarches nécessaires au versement des aides et à la mise en place et au fonctionnement du tiers payant (article L351-9 du CCH).

Le Mandataire ne peut pas, par contre, recevoir la délégation en matière d'admission en non-valeur et de remises gracieuses.

Le Mandataire émet des avis d'échéance, destinés à assurer le recouvrement des créances de loyer, mais ne bénéficie pas de la procédure de recouvrement sur titre exécutoire.

Le mandataire procédera donc aux poursuites selon les règles du droit commun applicable en la matière.

ARTICLE 11 : DEPOTS DE GARANTIE

La totalité des cautions détenues par le Mandant sera reversée au Mandataire pour les besoins de gestion.

Les parties conviennent d'autoriser le transfert des dépôts de garantie à LOGIS CEVENOLS.

ARTICLE 12 : FACTURATION DES CHARGES

Les charges qui pourraient être payées par ALES AGGLOMERATION concernant ces logements ou les communs, pourront être refacturées à LOGIS CEVENOLS.

De plus, les contrats passés avec des tiers pour le fonctionnement de ces logements, seront transférés à LOGIS CEVENOLS, qui pourra si besoin et complémentaiement conclure d'autres contrats de prestations techniques ou de service.

Le Mandataire refacturera ces charges auprès des locataires, y compris les services communs : ménage, éclairage, ordures ménagères, contrats de maintenance, compteurs, etc...

La régularisation des charges interviendra dans le courant du premier semestre suivant la clôture de l'exercice.

ARTICLE 13 : POURSUITES

Il est précisé que, dans le cadre de ce mandat de gestion, LOGIS CEVENOLS sera responsable du recouvrement de toutes sommes dues par les locataires, et du respect des conditions générales du bail. Il pourra, pour ce faire, engager toutes les procédures appropriées à l'accomplissement de sa mission.

Pour les contentieux déjà en cours à la prise d'effet du mandat, le Mandant s'engage à transmettre au mandataire tout document permettant à l'OPH de poursuivre les procédures en son nom.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/09/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200915-BU_CA_15_09