



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du : 15 Juin 2022

Délibération n° 2022-23

Administrateurs présents :

Max Roustan – Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Jacques Foulquier - Richard Hillaire - Anne-Lyse Messenger - Jean-Claude Auribault - Daniel Canal - Max Bordary - Nordine Sekarna - Cédric Marrot - William Balez – Jean-Marie Bridier – Christophe Aberlenc – Marie-Christine Peyric – Michèle Veyret

Absents excusés :

Gilbert Albini avec pouvoir à William Balez
Pierrette Paez avec pouvoir à Michèle Veyret

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle – Julie Lopez-Dubreuil – Yves Tourvieille – Virginie Cuvereaux

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH.

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi - Cyril Laurent - Patrick Ponge - Alexia Debornes - Camille Bary - Johana Ribot
Pauline Strasman

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

Disposition tarifaires particulières concernant les logements mis à disposition de familles déplacées d'Ukraine

Les opérations militaires déclenchées par la Russie le 24 février 2022 ont contraint de nombreuses familles Ukrainiennes à quitter leur pays. Environ 40 000 personnes ont trouvé refuge en France.

Le Conseil de l'Union Européenne, par décision du 4 mars 2022, a créé le dispositif exceptionnel de la Protection Temporaire qui octroie en matière de logement aux bénéficiaires accueillis en France, un **droit à l'hébergement** et à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Ce statut permet aux ménages déplacés d'être logés dans le parc social, mais sans la capacité à conclure un contrat de location. Cet hébergement suppose par conséquent le portage du contrat de location par une association agréée par l'Etat pour l'Intermédiation Locative.

Logis Cévenols a conclu le 23 mars 2022 une convention de location avec l'association Foyer La Clède, pour la mise à disposition de huit logements exclusivement réservés à la sous-location à des ménages ukrainiens déplacés, orientés par les services de la Préfecture du Gard. La Clède assure le paiement des loyers et accompagne les personnes hébergées dans leurs démarches d'ouverture de droits et d'accès à l'emploi.

Afin de rendre possible l'hébergement d'urgence de ces familles, la convention prévoit une **franchise exceptionnelle de loyer hors charges de trois mois**, le temps nécessaires à l'accompagnement des familles dans l'ensemble des démarches administratives et notamment d'ouverture des droits APL.

Le montant total maximum de cette franchise de loyer représente 10 613,85€.

A ce jour, sept familles, soit 22 personnes au total, ont été orientées par la Préfecture et ont pu trouver un toit dans le parc de Logis Cévenols.

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2022-23 ci-annexé approuve la remise maximum de 3 mois de loyers pour les 8 logements mentionnés dans la convention avec l'association La Clède, pour un montant maximum total de 10 613,85€.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL


Philippe CURTIL



CONVENTION DE LOCATION

Convention établie entre les soussignés :

LOGIS CEVENOLS, OPH d'Alès Agglomération, représenté par Monsieur Philippe CURTIL, Directeur Général, en son siège, 433, quai de Bilina à Alès,

Et

L'association Foyer La Clède, Association régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901, agréée par l'Etat pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale, ayant son siège social 17, rue Monbounoux à ALES, représenté par Monsieur Nicolas FERRAN, Directeur de l'Association, agissant en cette qualité en vertu de sa délégation de pouvoir, dénommé ci-après le locataire

Il a été convenu et réciproquement accepté ce qui suit :

Préambule :

Les logements concernés par la présente convention sont exclusivement réservés à la sous-location par la Clède à des **ménages réfugiés ou déplacés ukrainiens**, bénéficiant d'un statut de protection temporaire accordé par l'Etat français en raison du conflit armé frappant leur pays.

La Clède est en effet identifiée comme un opérateur associatif agréé qui, outre la sous-location aux ménages, apportera l'accompagnement social adapté dans le cadre de l'intermédiation locative.

L'identification des bénéficiaires est confiée par la Préfecture du Gard à la Croix-Rouge Française qui coordonne au niveau départemental le dispositif exceptionnel mis en place à l'échelle nationale.

Article 1 : Désignation des lieux loués :

La présente convention constitue une convention cadre qui prévoit la mise à disposition de 8 logements dont la liste est ci-dessous précisée.

Cette liste peut être amenée à évoluer selon les besoins. La présente convention ferait dès lors l'objet d'un avenant.

A ce jour, les logements concernés sont les suivants :

N° de logement	Typologie	Adresse	Commune	Loyer Valeur 2022	Charges
19020529	Type 3	14 place Saint Jean	Alès	360,46 €	115,03 €
19010139	Type 3	2, quai de Kilmarnock	Alès	324,19 €	109,78 €
19010233	Type 4	20, Grand Rue Jean Moulin	Alès	440,72 €	141,07 €
19010573	Type 4	18, rue Raymond Pellet	Alès	401,17 €	132,37 €
19010237	Type 4	20, Grand Rue Jean Moulin	Alès	440,72 €	141,07 €
70730011	Type 4	60, Chemin de la Rouvière	Saint Hilaire de Brethmas	515,76 €	55,84 €
71130040	Type 4	150, Chemin des Perdrix	Saint Christol les Alès	556,29 €	68 €
71150002	Type 4	40, chemin du Moulin	Saint Martin de Valgagues	498,64 €	79 €

Article 2 : Conditions financières :

Le locataire aura à payer, aux termes convenus, le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives ainsi que toute somme régulièrement appelée par Logis Cévenols.

2-1 : Paiement du loyer :

Le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué ci-dessus. Les loyers sont payables chaque mois à terme échu.

Le loyer est révisé chaque année sur décision du Conseil d'Administration.

A titre exceptionnel, et compte-tenu des conditions particulières, **une franchise de loyer hors charges est prévue pour une durée de trois mois** à compter de la date de prise d'effet du bail ; soit jusqu'au **21 juin 2022** compte-tenu d'une prise d'effet prévue au **21 mars 2022**.

La prise d'effet du bail et le quittancement débiteront pour chaque logement à la date de remise des clés formalisée par l'état des lieux d'entrée dudit logement.



2-2 : Charges.

2-2-1 : Vis-à-vis de Logis Cévenols.

La Clède acquittera toutes les charges et taxes quittancées habituellement à la charge des locataires.

En plus du loyer, Logis Cévenols est fondé à demander au locataire, le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles énumérées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et par le décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Cette liste peut être modifiée par accords collectifs locaux conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1990 modifiée.

Des provisions pour charges sont réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Le montant de ces charges pourra être modifié en cours d'année en fonction de l'évolution prévisionnelle de certaines dépenses.

Chaque année, Logis Cévenols remettra au locataire un décompte de charges, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

L'avis de régularisation est appelé sur l'avis d'échéance après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

2-2-2 : Vis-à-vis des tiers.

La Clède s'acquittera en outre de ses contributions personnelles, mobilières, fluides et services auquel elle jugera bon de s'abonner pour elle ou ses locataires, le tout de façon à ce que Logis Cévenols ne soit jamais inquiété ni recherché à ces différents sujets.

2-3 : Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret et celles résultant d'un usage anormal du logement ainsi que de toute détérioration.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire, à l'exception des réparations occasionnées par les malfaçons, les vices de construction ou les cas de force majeure qui sont à la charge de Logis Cévenols.



Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables » auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et les menues réparations d'installations individuelles effectuées par Logis Cévenols pour le compte du locataire, qui figurent au chapitre III de l'annexe du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et au décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

2-4 : Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, Logis Cévenols peut faire exécuter dans l'immeuble ainsi que dans le logement toutes réparations, tous travaux de transformation de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité, ni diminution de loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de 21 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

Article 3 : Durée de la convention :

La présente location est consentie et acceptée à compter du **21 mars 2022** pour une durée de UN an, renouvelable par reconduction expresse à la date anniversaire au maximum DEUX fois ; soit une durée totale de convention ne pouvant excéder TROIS ans.

Si au terme de la période de portage du bail par l'association La Clède, le ménage logé dispose de toutes les facultés légales de location d'un logement social, et que l'accompagnement social effectué a démontré la capacité du ménage à remplir les obligations courantes de tout locataire, il est convenu que ce ménage qui en fait la demande se verra proposer prioritairement un maintien dans les lieux par une attribution directe du logement occupé jusque-là.

La présente convention est résiliable, en totalité ou partiellement, par le locataire avec un préavis de trois mois.

3-1 : L'état des lieux à l'entrée du locataire

Lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies cachées ou les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le locataire dans un délai de 10 jours.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.



3-2: L'état des lieux à la sortie du locataire

Au départ du locataire, un état des lieux contradictoire est effectué en présence du représentant de Logis Cévenols et du locataire (ou le cas échéant de son représentant dûment mandaté). Il est signé par les deux parties.

L'indemnité pour défaut d'entretien, résultant de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, est calculée sur la base de l'accord de vétusté joint en annexe et du barème de vétusté qui en est issu.

A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant dans ce cas partagés par moitié.

3-3 : Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location.

Avant son départ, le locataire devra laisser les lieux loués vides et en bon état de propreté.

Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat et en tout état de cause au moment de l'état des lieux.

Article 4 : Clauses résolutoires :

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers, charges et dépôt de garantie, le bail de location pourra être résilié de plein droit à l'initiative de Logis Cévenols deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux. Il en sera de même en cas de non souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs dans les conditions de la Loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice.

Les frais de poursuites que Logis Cévenols serait amené à engager pour assurer le respect des clauses du présent contrat resteront à la charge du locataire.

L'expulsion du locataire et de tout occupant sera alors prononcée par simple ordonnance du Juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire du domicile statuant en référé.

Article 5 : Obligations générales de Logis Cévenols et du locataire

Les obligations générales de Logis Cévenols et du locataire sont régies par les textes en vigueur, le présent engagement de location, et, le cas échéant, les accords collectifs et règlement intérieur s'appliquant au bien qui fait l'objet de la présente location.

Le locataire s'engage non seulement à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent acte, mais aussi à tous les règlements et mesures existants ou à venir.



Article 6 : Nature de la location

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Ces logements sont exclusivement réservés à la sous-location à des ménages réfugiés ukrainiens, bénéficiant d'un statut de protection temporaire accordé par l'Etat français.

Article 7 : Assurances

Pendant toute la durée du contrat, le locataire devra faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, le recours contre les voisins, les risques locatifs et la responsabilité civile.

Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année par la remise à Logis Cévenols d'une attestation de l'assureur.

Article 8 : Subrogation APL

Logis Cévenols donne subrogation à la Clède pour le bénéfice de la convention APL établie avec l'Etat.

Fait à Alès en deux exemplaires, le 17/06/2022


Le Directeur Général

Le Directeur de la Clède

Philippe CURTIL

Nicolas FERRAN



 Monsieur Nicolas FERRAN
Directeur Général
ASSOCIATION LA CLEDE
8-10 Avenue Marcel Cachin
30100 ALES
Tél : 04 66 86 82 67 - Fax : 04 66 78 60 88