

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

Bureau du 19 février 2026

Délibération n° 2026-09

Étaient présents :

Max Roustan. Jean-Claude Auribault. Max Bordary. Richard Hillaire. Marie-Christine Peyric Bernard Saleix.

Absent excusé :

Christophe Rivenq

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia Directeur Général

Cédric Veyrenc Directeur Général Adjoint

Alexia Debornes Directrice du Service Développement et Maitrise d'Ouvrage

Sophie Chatelet Directrice Administratif et Financier Adjointe

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Signature de convention de gestion ANRU

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport 2026-09 ainsi que l'annexe projet de convention de gestion et après en avoir délibéré, prend acte à l'unanimité :

- De la signature de la nouvelle convention de gestion des logements d'Alès Agglomération acquis dans le cadre du NPNRU.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 février 2026

Rapport n° 2026-09

Développement et Maîtrise d'ouvrage

PROJET NPNRU Mandat de gestion pour le compte d'Alès Agglomération

Pièce(s) annexe(s) : - Convention de gestion - Avenant à la convention de gestion de logements

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.

Lors de l'acquisition des immeubles dans ces deux faubourgs par l'Etablissement Public Foncier, certains logements sont occupés par des locataires ou par des propriétaires occupants. L'EPF remet alors le bien en gestion auprès du futur acquéreur (Logis Cévenols ou Alès Agglomération). Pour les biens destinés à Alès Agglomération, la gestion locative a été confiée à Logis Cévenols via une convention signée le 1^{er} septembre 2021 pour une durée de 4 ans.

Cette convention est arrivée à son terme le 30 août 2025 alors que des acquisitions sont encore nécessaires.

Une nouvelle convention de gestion a été signée afin de renouveler la délégation à Logis Cévenols de la gestion des relogements des locataires en place.

Pour l'exercice de ce mandat, la rémunération de Logis Cévenols est de 10,5% du montant total des loyers ou indemnités d'occupation bruts quittances.

A ce jour, il reste à acquérir 20 logements à destination d'Alès Agglomération. Ils sont répartis de la manière suivante :

- 14 logements au Faubourg du Soleil
- 6 Logements au Faubourg de Rochebelle

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration de prendre acte de la signature de la nouvelle convention de gestion des logements d'Alès Agglomération acquis dans le cadre du NPNRU.

--



CONVENTION DE GESTION

2026-2030

Entre les soussignés,

ALES AGGLOMERATION, dont le siège est situé Bâtiment ATOME, 2 rue Michelet, 30105 Alès Cedex, représenté par Monsieur Christophe Rivenq, son Président, dûment habilité à signer la présente par délibération du Conseil de Communauté n°2020_03_06 en date du 15 juillet 2020, désigné « Le Mandant » ou « Alès Agglomération »

Et,

LOGIS CEVENOLS, OPH d'Alès Agglomération, représenté par Monsieur Thierry SPIAGGIA, Directeur général, en son siège, 433, quai de Bilina à Alès, désigné « Le Mandataire » ou « Logis Cévenols »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Le projet de renouvellement urbain de la ville d'Alès prévoit la rénovation des secteurs du Faubourg du Soleil et du Faubourg de Rochebelle, afin d'étendre le centre-ville au-delà du Gardon.

Afin de requalifier l'habitat de ces deux secteurs, des îlots dégradés ont été identifiés en phase pré-opérationnelle, avec comme objectif de les démolir pour recréer en lieu et place de l'habitat de qualité, soit sous la forme de logements locatifs sociaux, soit des logements en accession.

Pour mener à bien ce projet, les acquisitions foncières sont réalisées par l'Établissement Public Foncier Occitanie (EPF) auprès des propriétaires privés, qui cède ensuite les îlots aux maîtres d'ouvrages des futures opérations (à savoir Alès Agglomération ou Logis Cévenols).

A ce jour, il reste à acquérir pour les deux maîtres d'ouvrages :

- 4 immeubles constitués de 14 logements au Faubourg du Soleil
- 12 immeubles constitués de 24 logements au Faubourg de Rochebelle

Lors de l'acquisition des immeubles, certains logements sont occupés, soit par des locataires, soit par des propriétaires occupants. L'EPF remet alors le bien en gestion auprès du futur acquéreur (Logis Cévenols ou Alès Agglomération). La charte partenariale de relogement, annexée à la convention NPNRU prévoit l'accompagnement des locataires dans leur processus de relogement, via l'intervention d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Il existe donc un temps transitoire au cours duquel, Alès Agglomération est propriétaire bailleur des logements. La gestion locative des logements a été confiée par Alès Agglomération à Logis Cévenols via la convention de gestion locative, signée le 1^{er} septembre 2021.

Effective depuis 4 ans, cette convention est arrivée à son terme le 30 août 2025, alors que des acquisitions sont encore nécessaires.

La présente convention a pour but de renouveler la convention de gestion initiale. Il est également l'occasion de clarifier certains éléments suite aux quatre années de mise en œuvre du dispositif.

L'organisation de l'équipe étant revue, des missions complémentaires à la gestion des relogements des locataires sont également déléguées à Logis Cévenols.

Sur les acquisitions restantes, seuls 20 logements sont à destination d'Alès Agglomération et seront confiés en gestion à Logis Cévenols s'ils sont occupés par des locataires. Ils sont répartis de la manière suivante :

- 14 logements au Faubourg du Soleil
- 6 logements au Faubourg de Rochebelle

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le Président d'ALES AGGLOMERATION charge LOGIS CEVENOLS qui accepte de gérer temporairement les logements qui auront été progressivement acquis par l'EPF Occitanie et remis en gestion à 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 cette convention.

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET – DURÉE - RÉSILIATION

La présente convention est conclue pour une durée de quatre années renouvelable de façon expresse.

Elle prend effet au 01/02/2026.

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 : MODALITÉ D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les logements objets de la présente convention étant destinés à la démolition, 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 – EXCÉDENT 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 quittance ou de la révision des loyers.

Pour permettre la prise en gestion des biens, objet de cette convention, 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 détail des droits d'aides au logement perçus par les locataires, le cas échéant

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.

Avant le lancement des démarches liées au recouvrement des loyers, les devis des frais des personnes ou organismes mobilisés seront validés par mail par Alès Agglomération. Le montant de ces frais sera retenu sur le compte de gestion au même titre que d'autres frais liés à la gestion locative.

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 : RÉPARATIONS 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, étant 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.

Les frais d'entretien seront avancés par Logis Cévenols et refacturés à Alès Agglomération.

Des visites conformément à l'article 3 de l'annexe 2 de la convention opérationnelle signée avec l'EPF seront réalisées par Logis Cévenols dans le cadre de la gestion des biens.

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 de la convention.

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 : RÉMUNÉRATION

Le montant de la participation aux dépenses générales d'administration de l'OPH est revu à 10,5 % HT du montant total des loyers ou indemnités d'occupation bruts quittancés, à l'exclusion des charges et des dépôts de garantie.

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 l'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.

Les frais liés au déménagement des locataires seront avancés par Logis Cévenols et remboursés par Alès Agglomération annuellement lors de la présentation du compte de gestion. Ces frais comprennent :

- la prise en charge de la caution du nouveau logement.
- le remboursement des frais d'ouverture de compteur, de transfert d'abonnement et de transfert de courrier auprès du locataire, suite à transmission des factures via l'opérateur de la MOUS
- les frais de l'entreprise missionnée pour le déménagement du locataire, avec un plafonnement des frais de transport à hauteur de 1200 €, comme mentionné dans la charte partenariale de relogement.

ARTICLE 11 : DÉPÔTS 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 complémentirement 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 cette convention 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.

Ces procédures seront validées avant engagement par Alès Agglomération après présentation du montant des frais engagés.

ARTICLE 14 : LITIGES – INEXÉCUTION DE LA CONVENTION DE GESTION

En cas de difficultés rencontrées dans les conditions d'exécution de la présente convention, les parties conviennent de se réunir pour examiner ensemble les solutions à apporter. A tout moment, sans préavis, en cas de manquement du Mandataire à ses obligations fixées par la convention de gestion, le Mandant peut demander la résiliation en saisissant le Tribunal Administratif de Nîmes.

Fait à Alès, le en 2 exemplaires

LOGIS CEVENOLS

ALES AGGLOMERATION

Le Directeur Général

Le Président

Thierry SPIAGGIA

Christophe RIVENQ

ANNEXE 1

Liste indicative des parcelles destinées à Alès Agglomération

Faubourg du Soleil
CN26
CN27
CN409
CN546
CN163
CN116
CN118
CN608
CN606

Faubourg de Rochebelle
CH20
CH21
CH23
CH560
CH561