

44/2006/12/94.1129/3/044014/535

Département de Loire Atlantique
ANNEXE A L'ARTICLE R.353-165-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Décret n° 94-1129 du 23 décembre 1994)

Convention type A.P.L "Résidences Sociales"
Foyer de Jeunes Travailleurs
MACHECOUL

Conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L.353-2 du code de la construction et de l'habitation, et portant sur les logements-foyers dénommés résidences sociales, visés aux articles L.351-2 (5°) et R.351-55 de ce code.

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

Le Ministre de l'équipement, des

transports et du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le Préfet,

Et ATLANTIQUE HABITATIONS, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, représentée par Monsieur Vincent BIRAUD, Directeur, dont le siège social est situé allée Jean Raulo à SAINT-HERBLAIN, RCS B 867 801 334, N°SIREN: 867 801 334,

dénommé ci-après le propriétaire.

et l'Association pour l'Habitat des Jeunes en pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne ⁽¹⁾⁽²⁾, représentée par son président, M. Claude NAUD, autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration en date du 17/11/2005,

dénommé ci-après le "gestionnaire", et agissant à ce titre en application du contrat de location conclu avec le propriétaire ;

Vu l'objet de la résidence sociale tel que défini à l'annexe I ;

Vu l'agrément délivré par le préfet en date du 13 Février 2008 à Nantes au gestionnaire pour assurer la gestion de résidences sociales (annexe II) ;

Vu le contrat de location ⁽³⁾ en date du 17 avril 2007 conclu entre le propriétaire et le gestionnaire ;

Vu le budget prévisionnel de fonctionnement et l'accord de principe ⁴⁾ en date d'une délibération de l'Assemblée Générale du 23/5/2008,

Vu la description du programme et des travaux prévus (annexe III) ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R.353-165 à R.353-165-12 du code de la construction et de l'habitation, pour la résidence sociale de MACHECOUL, aménagement de 14 logements collectifs.

La présente convention s'applique au programme décrit en annexe III.

⁽²⁾ Sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct

⁽²⁾ Sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct

⁽³⁾ A joindre dès que possible en annexe à la convention



La signature de la présente convention conditionne, pendant sa durée, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies dans le livre III, titre V (1^{ère} partie), du code précité et de ses décrets d'applications.

Article 2 - Objet de la résidence sociale

Parmi les personnes éprouvant des difficultés particulières au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, le gestionnaire s'engage à loger⁽⁵⁾ :

- des jeunes travailleurs.

L'annexe 1 précise ces engagements ainsi que l'ensemble des actions menées au bénéfice des résidents.

Les personnes ou les familles accueillies dans la résidence sociale sont dénommées résidents.

Article 3 - Conditions d'attribution

Les conditions d'attribution des locaux à usage privatif ou lits de la résidence sociale obéissent aux règles définies par l'article L.441-1 du CCH.

La part des locaux à usage privatif ou lits réservés par le préfet est fixée à 30 % du total des locaux à usage privatif ou lits de la résidence sociale, indépendamment d'éventuelles réservations conventionnelles (facultatives).

Variante 1 : les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

Variante 2 : les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes : accueil de jeunes travailleurs

Article 4 - Plafonds de ressources

Le gestionnaire s'engage à ce que les personnes ou familles entrant dans les locaux, lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, disposent de ressources annuelles n'excédant pas le plafond déterminé dans les conditions prévues par l'article R.331-12 (première phrase) du code de la construction et de l'habitation⁽⁶⁾.

Lorsque l'opération bénéficie d'une subvention de l'Etat au taux majoré prévue au 2° de l'article R.331-15 du CCH en faveur des populations rencontrant des difficultés particulières, le gestionnaire s'engage en outre à ce que 75 % des personnes ou familles entrant dans les locaux, lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables aux logements mentionnés au deuxième alinéa de l'article R.331-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 - Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est conclue pour une durée de 32 ans⁽⁷⁾.

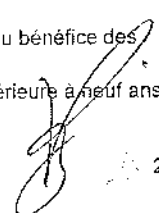
Elle expire le 30 juin 2041

Elle est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes triennales, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de six mois avant sa date d'expiration.

⁽⁵⁾ Les étudiants en situation de rupture sociale et familiale peuvent, à titre exceptionnel, avoir accès à un nombre de places très minoritaires

⁽⁶⁾ Dans la limite de 25 % des places disponibles, le préfet peut accorder une dérogation à cette disposition au bénéfice des personnes ou familles confrontées à des difficultés spécifiques d'accès au logement.

⁽⁷⁾ La durée est au moins égale à la durée du prêt principal accordé par la CDC ou le CFF et ne peut être inférieure à neuf ans



Pendant la durée prévue ci-dessus, le préfet est tenu informé des modifications apportées au contrat de location conclu entre le propriétaire et le gestionnaire de la résidence sociale. Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 6 - Suivi de l'exécution de la convention

Chaque année au 15 mai, le gestionnaire adresse au préfet un bilan d'occupation et d'action sociales, le tableau des redevances pratiquées mentionné à l'article 21 de la présente convention, la comptabilité relative à la résidence sociale pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants au contrat de location propriétaire/gestionnaire et autres pièces visées dans la présente convention. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la part de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire.

En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 22 sont mises en oeuvre.

Article 7 - La redevance totale

Le tableau issu de la comptabilité de la résidence sociale et prévu à l'article 21 de la présente convention mentionne les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables ainsi que la liste et le montant des différentes prestations telles que précisées dans l'article 10. Ce tableau est établi, au 1^{er} juillet de chaque année, par lit selon le type de chambre ou de logement. Il est communiqué au préfet au moment de la signature de la présente convention.

Article 8 - Part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives

La part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement correspond aux éléments suivants :

I. En ce qui concerne l'équivalence du loyer : la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvrent :

II. Le remboursement :

a) Des frais et charges incombant habituellement au propriétaire, à savoir :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition - amélioration de la résidence sociale ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- de la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- le montant de la prime d'assurance de l'immeuble
- la taxe foncière sur la propriété bâtie

b) Des frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir :

- frais de siège du gestionnaire ;
- frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code civil ;
- provision pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

En sont exclus les frais relatifs à l'amortissement du mobilier.



III. L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement.

En sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative et au service de blanchissage.

L'annexe IV précise la liste de ces charges.

Article 9 - Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

La part de la redevance mensuelle assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident hors dépenses liées aux prestations facultatives au sens de l'article 10 de la présente convention, ne doit pas excéder un maximum qui est fixé, en Euros par lit et par type de logement (valeur juillet 2006) :

- pour un type 1, la redevance s'élève à 279.66 Euros
- pour un type 1' la redevance s'élève à 371.94 Euros,
- pour un type 1 bis, la redevance s'élève à 408.54 Euros.
- pour un type II, la redevance s'élève à 422.19 Euros

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables évolue à compter du 1er juillet de chaque année en fonction des règles suivantes :

- a) (décret n° 95-483 du 24 avril 1995, art. 3) A concurrence de 60 % de son montant en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de références et des indices des trois trimestres qui la précèdent. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente ;
- b) A concurrence de 15 % de son montant en fonction des variations du sous indices "chauffage, éclairage" intégré dans l'indice des prix à la consommation pour l'ensemble des ménages ;
- c) A concurrence de 25 % de son montant en fonction des variations du sous indice "services d'entretien du logement".

L'élément de référence pris en compte en b et en c est constitué par les variations de chacun des sous indices publiés par l'INSEE entre le sous indice de la moyenne annuelle précédant l'année de révision et le sous indice de la moyenne annuelle de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision.

La part de redevance pratiquée est indexée sur ces bases dans la limite de la redevance maximum.

Cette redevance peut, en outre dans la limite de ce maximum et après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1^{er} juillet en cas d'amélioration notable du service rendu.

Article 10 - Prestations annexes/services collectifs

Les prestations annexes automatiquement intégrées dans la redevance sont les suivantes⁽⁹⁾ :

Les prestations annexes auxquelles le résident a accès à titre gratuit sont les suivantes⁽¹⁰⁾ :

- Accès à un point informatique avec accès internet,
- Usage de la salle polyvalente,
- Usage de la cuisine collective.



Hormis les prestations visées ci-dessus, les autres prestations sont facultatives et mentionnées comme telles dans le titre d'occupation et dans l'annexe I.

Elles font l'objet d'un paiement distinct.

Article 11 - Modalités de paiement de la redevance

La redevance est payée par fraction mensuelle à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un document faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, ainsi que le montant de cette aide. Le montant des prestations annexes intégrées à la redevance, telles que précisées à l'article 10 ci-dessus, doit y apparaître clairement.

Les prestations non comprises dans la redevance doivent faire l'objet d'une quittance détaillée et séparée.

Article 12 - Dépôt de Garantie

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Il est restitué au moment de la restitution des clefs par le résident, déduction faite le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident.

En aucun cas, il ne peut être demandé une avance.

Article 13 - Information des résidents

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement ou sur les conditions financières de leur accueil dans la résidence sociale.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents de la résidence sociale et accessible à tout moment. Cette information est mentionnée par affichage, et de façon très apparente, dans les parties communes de ladite résidence sociale dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'aide personnalisée au logement.

Article 14 - Règlement intérieur

Un règlement intérieur de la résidence sociale, conforme aux dispositions de la présente convention relatives au titre d'occupation, est établi par le gestionnaire ; une copie en est transmise au préfet.

Article 15 - Titre d'occupation

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la présente convention ainsi qu'à tout entrant dans la résidence sociale un titre d'occupation établi par écrit dans les conditions définies à l'article 16 ci-dessous, cosigné par les deux parties.

Ce titre d'occupation doit comporter les précisions suivantes :

- a) Sa date de prise d'effet et sa durée ;
- b) Le rappel des conditions spécifiques d'accueil de la résidence sociale définies à l'annexe I et du respect de l'article 1728 du Code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;
- c) La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le résident a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des locaux et équipements de la résidence sociale qui font l'objet d'un usage commun ;
- d) Les obligations relatives à l'occupation personnelle et effective des locaux qui lui ont été désignés ;

- e) Les obligations réciproques en cas d'absence prolongée ;
- f) Le montant de la redevance totale, la part de celle-ci assimilable aux loyers et aux charges locatives récupérables, la part de celle-ci correspondant aux prestations annexes et les modalités de paiement ainsi que les conditions d'évolution de chacun de ces éléments ;
- g) Le cas échéant, l'énumération des prestations annexes, y compris l'inventaire des meubles fournis, en distinguant celles qui sont facturées au locataire à travers la redevance et celles dont la facturation est liée à un usage facultatif mais effectif ;
- h) Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu ;
- i) Les clauses résolutoires définies à l'article 17 ci-dessous.

Le résident déjà dans les lieux dispose d'un délai d'un mois pour accepter ce titre d'occupation ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours.

La signature du titre d'occupation vaut acceptation par le résident du règlement intérieur joint à ce titre.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le titre d'occupation est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Article 16 - Durée du titre d'occupation

Le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de même durée, à la volonté du seul résident dans les limites des conditions d'accueil spécifiques de la résidence sociale précisées à l'article 2 et dans l'annexe I, et dans la mesure où ce dernier exécute toutes les obligations stipulées par le titre d'occupation, notamment celles découlant de l'article 1728 du code civil.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident peut mettre fin à tout moment à son titre d'occupation, sous réserve d'un délai de préavis de huit jours donné par écrit.

Pendant ce même mois, le gestionnaire, à la demande du résident, peut lui accorder pour le paiement de sa dette des délais dans les conditions de l'article 1244 du code civil. Ce délai suspend la résiliation du titre d'occupation.

Article 17 - Résiliation du titre d'occupation

Le gestionnaire ne peut résilier le titre d'occupation que pour l'un des motifs suivants :

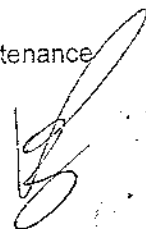
- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du titre d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur : la résiliation du titre d'occupation ne produit effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- fait pour le résident de ne plus remplir les conditions d'admission dans la résidence sociale telles qu'elles sont définies à l'article 2 et par l'annexe I ; le gestionnaire doit alors informer individuellement les résidents concernés par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; le titre est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant à la situation des résidents leur a été faite ;
- cessation totale de l'activité de la résidence ; le gestionnaire doit alors reloger les résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

Article 18 - La maintenance et l'entretien des locaux loués

Les locaux seront maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provisionnement pour gros travaux et grosses réparations et d'un programme de travaux adaptés à la vocation de la résidence sociale.

Variante 1⁽¹¹⁾ : les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans le contrat de location.

⁽¹¹⁾ Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts



~~Variante 2⁽¹²⁾ – le propriétaire est tenu en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du Code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.~~

Article 19 - Exécution de travaux

Lorsque la résidence sociale doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire doit informer les résidents par voie d'affichage, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires et des augmentations prévisionnelles de redevance et de charges nettes.

Si la durée des travaux nécessite l'évacuation temporaire des résidents le gestionnaire est tenu de les reloger temporairement et, en cas de diminution des capacités d'accueil, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. A l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement la résidence sociale améliorée.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux ou réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Article 20 - Dispositions spécifiques en cas d'impayés

En application de l'article R.351-64 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) du Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) par le gestionnaire percevant l'aide personnalisée au logement pour son compte. L'impayé est constitué soit lorsque trois termes nets consécutifs sont totalement impayés, soit lorsque le résident est débiteur à l'égard du gestionnaire d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance.

A l'égard du résident bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens de recouvrement de sa créance, dès lors qu'un impayé est constitué au sens de l'alinéa ci-dessus, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du titre d'occupation et le risque de suspension du versement de l'aide personnalisée au logement; cette suspension ne peut intervenir que sur décision de la commission départementale des aides publiques au logement

Article 21 - Obligations à l'égard des organismes chargés du service de l'aide personnalisée au logement

Le gestionnaire s'engage à l'égard du ou des organismes liquidateurs de l'aide personnalisée au logement :

- à adresser, dès son entrée en vigueur, une photocopie de la présente convention, des documents qui y sont visés ainsi que ses annexes ;
- à adresser un tableau faisant apparaître la description des parties privatives (références des lits et chambres) ;
- à adresser un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1^{er} juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par lit correspondant à la liste des locaux d'habitation fournie à l'annexe III ainsi que le montant des différentes prestations précisées à l'article 10 ; ce tableau est valable pour chaque exercice allant du 1^{er} juillet d'une année au 30 juin de l'année suivante ; un nouveau tableau doit être adressé avant le 15 mai de chaque année ; il est établi sur la base du montant de la redevance pratiquée et de l'équivalence de loyer et de charges applicables chaque 1^{er} juillet ;
- à signaler immédiatement tout départ de résident bénéficiant de l'aide personnalisée au logement ;

⁽¹²⁾ Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct

- à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes liquidateurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'aide personnalisée au logement ;
- à fournir toutes justifications concernant le paiement de la redevance ; en cas d'impayé constitué au sens de l'article 20, à en aviser immédiatement les organismes liquidateurs ainsi que la commission départementale des aides publiques au logement en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant ; à fournir aux organismes liquidateurs, pour le 15 mai, la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement a été saisie et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

Article 22 - Sanctions

En cas de non respect par le gestionnaire des engagements prévus au titre de la présente convention et après que l'intéressé aura mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de présenter dans un délai de deux mois ses observations sur les griefs retenus à son encontre, le préfet peut retirer l'agrément prévue par l'article R 353-165-1 (1°) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Entre la notification de la décision de retrait d'agrément et la date d'effet de cette décision, un avenant à la présente convention est signé avec un nouveau gestionnaire bénéficiant d'un agrément.

Article 23 - Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire sont tenus de fournir aux ministères chargés du logement et des affaires sociales ou aux membres des corps d'inspection générale relevant de ces ministères toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Fait en 3 originaux à NANTES, le 21/12/2006.....

Le Préfet

Le Bailleur ATLANTIQUE HABITATIONS
Vincent BIRAUD
Directeur

Le Gestionnaire

Pour le Président du Conseil général,
Le Vice-Président délégué

René LEROUX

ATLANTIQUE HABITATIONS
HABITATIONS
Monsieur Vincent BIRAUD
4104 Jean-Baptiste SF 336
51003 SAINT-JEAN-DE-MONTIGNY
Tél 02 41 40 01 17 - Fax 02 41 40 01 15

ANNEXES

A LA CONVENTION TYPE APL "RESIDENCES SOCIALES"

Annexe I

Résidence Sociale de MACHECOUL FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS

.....
Cette annexe a pour objet de préciser le projet de la résidence sociale. Aussi, les éléments ci-dessous constituent un exemple des items nécessaires, lesquels devront faire, en fonction des projets locaux et des financements accordés, l'objet de précisions particulières.

Désignation de la résidence sociale : Résidence de Jeunes Travailleurs - Allée cavalière de Richebourg, Allée Tankanto - à MACHECOUL

Ce bâtiment comprend un RDC et un étage

Objet de la résidence sociale : Résidence de Jeunes Travailleurs composée de 14 logements pour 17 places et des locaux de service.

Préciser, parmi les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, les personnes ou familles qui seront accueillies dans la résidence sociale objet de la présente convention ainsi que les situations particulières auxquelles la résidence a vocation à répondre ;

Préciser si des actions spécifiques sont prévues pour le relogement et l'accompagnement social, notamment si la résidence sociale a pour vocation d'accueillir les populations prioritaires au sens de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990.

Conditions spécifiques d'accueil (s'il y a lieu) :

Durée maximale de l'accueil et conditions de son renouvellement : 2 ans maximum

Conditions d'admission dans la résidence sociale : être âgé de 16 à 30 ans, en situation d'insertion professionnelle.

Modalités d'accès à la résidence sociale ;

Modalités de proposition et de désignation des résidents ;

Organismes ou instances locales pouvant proposer des résidents : Mission locale, Service social du conseil général, entreprises, collectivités, etc.

Existence éventuelle d'une instance locale de concertation sur les attributions.

Action sociale liée à l'accueil dans la résidence sociale (s'il y a lieu) : Proposition d'un contrat d'accompagnement du résident.

Actions à caractère social ;

Action spécifique pour l'insertion par le logement : sensibilisation aux questions d'énergie, d'hygiène, de gestion du budget, etc.

Projet de relogement (s'il y a lieu) : orientation des publics vers des logements dans le pars classique.

Modalités de recours aux actions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux aides du fonds de solidarité pour le logement ;

Modalités de recours aux dispositifs locaux pour l'attribution de logements sociaux ;

Modalités de relogement au moyen de conventions éventuelles passées avec des bailleurs.



Annexe II

Agrément pour la gestion de résidence sociale

L'agrément peut avoir plusieurs dimensions, c'est-à-dire s'appliquer soit à l'échelon départemental, soit pour une opération déterminée, soit pour certains types de structures en fonction des financements accordés et des populations visées.

Département : Loire atlantique.

Bénéficiaire : Association pour l'Habitat des Jeunes en pays de Grand lieu, Machecoul, Logne.

Objet :

- assurer la gestion de résidences sociales dans le département ;
- être signataire de convention APL résidence sociale ;

Fondements :

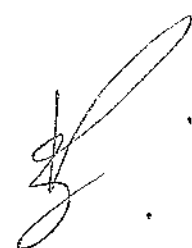
- capacité à assurer une gestion locative assurant le maintien en bon état de fonctionnement des résidences ;
- capacité à mener, conjointement avec le propriétaire, une gestion patrimoniale assurant la pérennité des résidences ;
- capacité à assurer, le cas échéant, une gestion sociale adaptée à la situation des résidents ;
- le cas échéant, capacité à participer aux actions de relogement et d'accompagnement social liées au logement pour les résidents.

Durée :

- indéterminée

Résiliation :

- à la demande du bénéficiaire ou sur décision motivée du préfet



Annexe III

Description de la résidence sociale de jeunes travailleurs MACHECOUL.....

Désignation du ou des immeubles

Ensemble immobilier comprenant un bâtiment RDC élevé d'un niveau situé Allée Tankanto à MACHECOUL, cadastré section AL n°130.

Nature du programme conventionné

~~Variante 1⁽¹³⁾ : le programme est conventionné en application de l'article R.351-56 (2) du code de la construction et de l'Habitation~~

~~Variante 1bis⁽¹⁴⁾ : le programme est conventionné en application de l'article L.351-2 5° (cf. art. 18 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 : il s'agit d'une résidence sociale hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs.~~

~~Variante 2(13) : le programme est amélioré au moyen(14) :~~

- ~~● d'une subvention de l'Etat pour l'amélioration des logements sociaux prévue par l'article R.323-1 du Code de la construction et de l'Habitation (PALULOS) ;~~
- ~~● de financements issus de la fraction de la participation des employeurs à l'effort de construction réservée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leurs familles ;~~
- ~~● de subventions de ministère chargé de la santé ;~~

~~et conventionné en application de l'article R.351-56 (2°).~~

~~Variante 2bis(13) : le programme est acquis et amélioré ou acquis sans obligation minimale de travaux au moyen(14) :~~

- ~~● d'une subvention ou un prêt prévu à l'article R.331-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (PLA-CFF ou PLA-CDC acquisition-amélioration ou PLA mentionnés au 2° de l'article R.331-15 du CCH [3]) ;~~
- ~~● de financements issus de la participation des employeurs à l'effort de construction réservée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leurs familles ;~~
- ~~● de subventions du ministère chargé de la santé ;~~

~~et conventionné en application de l'article R.351-56 (2°)~~

~~Variante 3 : le programme est construit au moyen(13) :~~

- ~~● d'une subvention ou d'un prêt prévu à l'article R.331-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (PLA-CFF ou PLA-CDC ou PLA mentionnés au 2° de l'article R.331-15 du CCH [3]) ;~~
- ~~● de subventions du ministère chargé de la santé,~~

~~et conventionné en application de l'article R.351-56 (3°).~~

⁽¹³⁾ Rayer les mentions inutiles

⁽¹⁴⁾ Si le programme faisant antérieurement l'objet d'une convention APL en application de l'article L.351-2 (5°) du code de la construction et de l'habitation, mentionner les références de la précédente convention

Composition du programme

A/ locaux auxquels s'applique la présente convention

1. Surface habitable totale : 569.31 mètres carrés ;
2. Surface habitable totale des parties privatives : 350.64 mètres carrés

Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements : 14

2 type II
2 type IBIS
9 type I'
1 type II

Type	nombre	Surface habitable par local	Numéro du local	Redevance Valeur juillet 2006
T 1	2	16.35	14	279.66
		19.32	2	279.66
T 1'	9	20.42	3	371.94
		25.55	4	371.94
		25.04	5	371.94
		20.9	6	371.94
		25.56	7	371.94
		20.01	8	371.94
		20.46	9	371.94
		25.02	11	371.94
		25.09	12	371.94
T 1 bis	2	30.17	1	408.54
		30.23	10	408.54
T2	1	46.52	13	422.19

3. Surface Habitable totale des locaux à usage collectif : 218.67 mètres carrés ;

Se décomposant comme suit :

Type de local	Surface habitable	Nombre
Salle commune	58.57	1
Accueil	12.33	
tisanerie	20.66	
Laverie	6.65	
Sanitaire	7.93	
Chaufferie	7.5	
Circulation	87.33	
Local informatique	4.48	

4. Dépendances (nombre et surface) : rangements , local poubelle et local vélos
5. Garages et parking (nombre et type) :

Locaux auxquels ne s'applique pas la convention ⁽¹⁵⁾ : /

Origine de propriété ⁽¹⁶⁾

ATLANTIQUE HABITATIONS a acquis de la commune de MACHECOUL le terrain cadastré section AL n° 126,128,160 pour une superficie de 1570ca, par acte régularisé le 9 octobre 2007; par Me BERTIN, Notaire à MACHECOUL;

Acte publié et enregistré le 9/10/2007 à la conservation des hypothèques de NANTES II, volume 2007P n°14382

Renseignements administratifs

A. Permis de construire ou déclaration de construction : PC n°44 087 06B 11036-1¹

B. Modalités de financement de l'opération au titre de laquelle la présente convention est signée ⁽¹⁷⁾

Financement principal : PLAI

Date d'octroi du prêt : 2/12/2008
Numéro du prêt : 1127768
Durée : 32 ans

Financement complémentaire : /.....

C. Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité : avril 2009

D. Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

Fait en 3 originaux à NANTES, le 21/12/2006

Le Préfet

Le Bailleur ATLANTIQUE HABITATIONS
Vincent BIRAUD
Directeur

Le Gestionnaire

Président du Conseil général,
Le Vice-Président délégué

René LEBLANC

ATLANTIQUE HABITATIONS
SARL au capital de 500 000 €
RCS NANTES 442 000 000
N° SIRET 442 000 000 0001

⁽¹⁷⁾ Renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues

Annexe IV

Charges locatives récupérables

Cette annexe a pour objet de préciser la liste des charges récupérables prévues à l'article 8-II de la convention.

Pour l'application de l'article 8-II de la présente convention :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Liste des charges récupérables :

I. Ascenseurs et monte charges

1. Dépenses d'électricité ;
- 2.
3. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - b) Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - c) Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - d) Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - e) Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - f) Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- g) h) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
- i) j) Menues réparations :

De la cabine (bouton d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellules photo-électrique) ;

Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;

Des balais du moteur et fusibles.

II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :
 2. 3. A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitations concernés ;
 4. A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris à la station d'épuration ;
 5. A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
 6. Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-5 du code de la santé publique.
 7. Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
 8. A l'électricité ;
 9. Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.
10. 11. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant ;
 - b) Nettoyages des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
 - c) Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
 - d) Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
 - e) Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferies ;
 - f) Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
 - g) Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
 - h) Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
 - i) Purge des points de chauffage ;
 - j) Frais de contrôles de combustion ;
 - k) Entretien des épurateurs de fumée ;
 - l) Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffages, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
 - m) Conduite du chauffage ;
 - n) Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - o) Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
 - p) Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - q) Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
 - r) Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 - s) Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
 - t) u) Menues réparations dans les parties communes ou des éléments d'usage commun :
 - Réparation de fuites sur raccords et joints ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 - Rodage des sièges de clapets ;
 - Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. Installations individuelles

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible.
- 2.
3. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant ;
 - b) Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
 - c) Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
 - d) Dépannage ;
 - e) Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 - f) Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 - g) Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 - h) Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide-eau chaude ;
 - i) Contrôle des groupes de sécurité ;
 - j) Rodage des sièges de clapets des robinets ;
 - k) Réglage des mécanismes de chasse d'eau.
- l)
 - m) Menues réparations :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :
 2. A l'électricité ;
 3. Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
- 4.
5. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose dépose et entretien des tapis ;
 - b)
 - c) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :
 - A l'électricité ;
 - A l'essence et huile ;
 - Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plate-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant :

Opération de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;
Les espaces verts (pelouses; massifs; arbustes, haies vives; plates-bandes) ;
Les aires de jeux ;
Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
Entretien du matériel horticole ;
Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

VI. Hygiène

1. Dépenses de fournitures consommables :
2. Sacs en plastique et en papiers nécessaires à l'élimination des rejets ;
3. Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
- 4.
5. Exploitation et entretien courant :
6. Entretien et vidange des fosses d'aisance ;
7. Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
- 8.
9. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
- 2.
3. Exploitation et entretien courant :
4. Ramonage des conduits de ventilation ;
5. Entretien de la ventilation mécanique ;
6. Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
7. Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyages des façades vitrées.
- 8.
9. Divers :
Abonnements des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. Impositions et redevances

Droit de bail ;
Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;
Taxe de balayage.



PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Pôle Social

Affaire suivie par :

☎ 02.40.12

☎ 02.40.12.61.04

M&A : dd44-pole-social

Nantes, le 13 FEV. 2008

LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le livre 3 de la partie législative du code de l'action sociale et de la famille;

VU les articles R 312-156 à 312-168 du code de l'action sociale et de la famille, relatifs aux
Comités Régionaux de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale;

VU la circulaire n° 96-753 du 17 décembre 1996 relatif aux Foyers de Jeunes Travailleurs;

VU la demande présentée par l'association pour l'habitat des jeunes en Pays de Grandlieu,
Machecouil et Logne dont le siège social est : Maison de Pays - 4, rue Alexandre Riou -
BP19 - 44 270 MACHECOUL;

VU l'avis favorable émis le 19 septembre 2006 par le Comité Régional de l'Organisation
Sociale et Médico-Sociale;

SUR la proposition de la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

ARRETE

Article 1^{er} -

L'association pour l'habitat des jeunes en Pays de Grandlieu, Machecouil et Logne, sise Maison
de Pays - 4, rue Alexandre Riou - BP19 - 44 270 MACHECOUL est agréée à assurer la
gestion locative et sociale de trois Foyers de Jeunes Travailleurs de 45 places (39 logements)
et à être signataire de la convention APL correspondante.

Les résidences seront situées :

- Îlot de la Sapine - 44310 St Philbert de Grandlieu pour 20 places (1 T2, 2 T1bis, 14 T1)
- Allée Cavalière de Richebourg - 44270 Machecouil pour 17 places (1 T2, 2 T1 bis, 9 T1)
- Centre des Visitandines - rue de la Chaussée - 44650 LÈGE pour 9 places (1 T2, 6 T1, 1 T1)

6 QUAI CERNERAY - BP 68515 - 44065 NANTES CEDEX 1

TELEPHONE : 02.40.41.20.20 - COURRIEL : commiss@loire-atlantique.pref.gouv.fr

SITE INTERNET : www.loire-atlantique.pref.gouv.fr

Article 2 -

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, le Directeur Départemental de l'Équipement et la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Loire-Atlantique.

Le PREFET

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général

Fabien SUDRY