

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 25 JUIN 2024 À 9 H 30, S'EST RÉUNI, 11 RUE DU CLON À ANGERS, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MAINE-ET-LOIRE HABITAT

♦ Présents

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental
	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOUEIX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Madame	Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF
	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Messieurs	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
	Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique

♦ Excusés

Mesdames	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme POUPET-BOURDOUEIX)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)

♦ Absents

Mesdames	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Monsieur	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF

♦ Assistaient également à la séance

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de Maine-et-Loire Habitat
	Benoit RATIER	Directeur général Adjoint de Maine-et-Loire Habitat
	Thierry CHAPRON	Directeur Financier
	Dominique GRIGNON	KPMG – commissaire aux comptes)

➤ **GESTION LOCATIVE**

◆ **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE**

- ✓ **CNPH Piverdière à LA MENITRÉ - 43 Route du Roi René : Conventions de location et diminution du loyer (Tr. 1372)**

Maine-et-Loire Habitat est propriétaire de la résidence destinée aux logements des étudiants du CNPH La Piverdière (Centre National de Promotion Horticole) à la Ménitré. Cet ensemble immobilier composé de 38 logements et loué par notre organisme connaît une vacance difficile à juguler.

Ainsi, le CNPH propose de louer 4 logements afin de permettre à des étudiants étrangers d'être logés sur place.

Cette opportunité permet de déléguer la gestion locative de ces logements et de réduire la vacance.

En contrepartie, le CNPH sollicite une baisse de 10 % des loyers qui est compensée par la prise en compte des périodes de vacance sur ces logements et de la gestion des entrées et sorties.

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition de convention pour 4 logements sur 12 mois et d'autoriser le Directeur général à signer cette convention.

Délibération : Le Conseil d'administration donne son accord pour mettre en place une convention avec le CNPH pour ces 4 logements sur une durée de 12 mois, sur la base d'un loyer mensuel minoré de 10 %, conformément à la convention jointe et autorise le Directeur général à la signer.

.....
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur Général,
Laurent COLOBERT





**CONVENTION DE LOCATION
CNPH LA PIVERDIÈRE A LA MENITRÉ – Tr. 1372**

Préambule

En vertu des dispositions de l'article L.442-8-1 et de L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le bailleur social donne en location le logement ci-après désigné à l'organisme agréé qui est expressément autorisé à le sous-louer, dans les conditions précisées ci-après.

Entre les soussignés

Maine-et-Loire Habitat – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ayant son siège au 11, rue du Clon à ANGERS, propriétaire du logement, objet du présent contrat, représenté par son Directeur général, Monsieur COLOBERT.

ET

L'Association CNPH PIVERDIERE - située 43 rue du Roi René – 49250 LA MENITRE, représentée par Monsieur Stéphane SALMON, Directeur du Centre,

Liminaire

Dans le cadre des échanges internationaux mais aussi pour faciliter la location temporaire, le CNPH souhaite bénéficier de logements dont ils géreront les entrées/sorties pendant la durée de la convention.

Par dérogation à l'article L442-8, Maine-et-Loire Habitat propose au CNPH (qui bénéficie de l'agrément relatif à l'intermédiation locative prévu à l'article L365-4 en vue de sous-louer) des logements dans la perspective qu'ils soient loués à :

- des personnes de moins de 30 ans,
- des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement géographique favoriser le logement des étudiants dans le cadre d'une gestion de résidence universitaire.

Pour faciliter leur installation il est mis à disposition du CNPH les six logements décrits ci-après.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT DE LOCATION

Maine-et-Loire Habitat donne à bail à compter du **1^{er} juillet 2024**, à l'organisme agréé, qui les accepte, les locaux et équipements ci-après désignés.

➤ **GESTION LOCATIVE**

◆ **LOGEMENTS FAMILIAUX – POLITIQUE PARTICULIÈRE**

- ✓ **CNPH Piverdière à LA MENITRÉ - 43 Route du Roi René : Conventions de location et diminution du loyer (Tr. 1372)**

Maine-et-Loire Habitat est propriétaire de la résidence destinée aux logements des étudiants du CNPH La Piverdière (Centre National de Promotion Horticole) à la Ménitré. Cet ensemble immobilier composé de 38 logements et loué par notre organisme connaît une vacance difficile à juguler.

Ainsi, le CNPH propose de louer 4 logements afin de permettre à des étudiants étrangers d'être logés sur place.

Cette opportunité permet de déléguer la gestion locative de ces logements et de réduire la vacance.

En contrepartie, le CNPH sollicite une baisse de 10 % des loyers qui est compensée par la prise en compte des périodes de vacance sur ces logements et de la gestion des entrées et sorties.

Il vous est demandé de bien vouloir vous prononcer sur cette proposition de convention pour 4 logements sur 12 mois et d'autoriser le Directeur général à signer cette convention.

Délibération : Le Conseil d'administration donne son accord pour mettre en place une convention avec le CNPH pour ces 4 logements sur une durée de 12 mois, sur la base d'un loyer mensuel minoré de 10 %, conformément à la convention jointe et autorise le Directeur général à la signer.

.....
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur Général,
Laurent COLOBERT



Article 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUÉS

1. Le logement n° **1372-0003** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.
2. Le logement n° **1372-0004** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.
3. Le logement n° **1372-0024** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 21,97 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.
4. Le logement n° **1372-0030** de type 1 collectif, d'une surface habitable/utile de 22,11 m² situé 3 Résidence l'Orchidée, 43 route du Roi René – 49250 LA MENITRE.

L'organisme agréé est informé par le bailleur social que les lieux loués sont régis par une convention conclue entre l'Etat et le bailleur social. Cette convention est tenue à la disposition permanente de l'organisme agréé, qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur.

Article 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE RESSOURCES

Le logement désigné ci-dessus est loué à l'organisme agréé, qui le sous-loue à titre de résidence principale, exclusivement pour un usage d'habitation.

Il est convenu entre les parties, que, s'agissant d'un logement du parc social, l'organisme agréé doit réserver le logement en sous-location à une personne physique dont les ressources n'excèdent pas les plafonds HLM. Le sous-locataire pouvant bénéficier de l'aide personnalisée au logement, l'organisme agréé s'engage à l'informer des démarches à effectuer.

Conformément à la convention signée avec l'Etat, l'organisme agréé sera tenu de s'assurer que les ressources de l'occupant du logement n'excèdent pas les plafonds en vigueur (Maine-et-Loire Habitat est susceptible de fournir ce plafond à la demande de l'organisme agréé).

Article 4 - DUREE DE LA LOCATION

Le contrat de location commencera à courir le **1^{er} JUILLET 2024** pour se terminer le **30 JUIN 2025**.

Article 5 – CONGE

Le bailleur social ne peut donner congé qu'à l'expiration du contrat ou de sa prorogation, en respectant un préavis de 3 mois.

Article 6 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie, non révisable, équivalent à un mois de loyer principal est exigé à la signature du présent contrat. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. Il sera restitué dans un délai d'un mois à compter de la fin du bail si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois dans les autres cas à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur social.

Article 7 - LOYER

Le loyer dû en application de la présente convention ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers HLM (CCH : L442-1 et s.).

Si le logement est conventionné, il est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la convention signée entre le bailleur social et l'Etat. Il est déterminé en multipliant la surface utile du logement par une valeur correspondant à un prix par m².

Le loyer est payable mensuellement à terme échu. Il s'élève à :

N° de logement	Loyer de base (taux : 8,3852 € HT/m ² /mois)	Nouveau loyer	Loyer équipement meublé	Total (nouveau loyer + loyer équipement meublé)*
Logement n° 1372-0003	185,40 €	166,86 €	12,00 €	178,86 €
Logement n° 1372-0004	185,40 €	166,86 €	12,00 €	178,86 €
Logement n° 1372-0024	184,22 €	165,80 €	12,00 €	177,80 €
Logement n° 1372-0030	185,40 €	166,86 €	12,00 €	178,86 €
Soit un total de :		666,38	48,00	714,38

Article 8 - CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables – énumérées par décret (n° 82-955 du 9.11.82 modifié pris en application de l'article L.442-3 du CCH), sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification, auprès de l'organisme agréé.

Elles donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, qui fera l'objet d'une régularisation annuelle. La provision mensuelle sur charges, payable par l'organisme agréé en même temps que le loyer, s'établit ainsi qu'il suit :

- Provision ordures ménagères : 4,96 €
- Provision eau froide : 17,96 €
- Provision électricité logement : 73,00 €
- Entretien relevé compteur eau froide : 1,35 €
- Abt internet TV Téléphone : 3,36 €
- Entretien des parties communes : 11,80 €
- Entretien Chauffage Rob. VMC : 6,27 €
- Contrat multi-services : 9,84 €

128,54 €

SOIT UN TOTAL DE CHARGES POUR LES 4 LOGEMENTS DE 514,16 EUROS.

La régularisation des provisions est communiquée 1 mois avant la mise en recouvrement. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à disposition de l'organisme agréé.

Article 9 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR SOCIAL

Le bailleur social s'engage à :

- remettre à l'organisme agréé un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- délivrer à l'organisme agréé le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement ;
- assurer à l'organisme agréé la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par l'organisme agréé, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

Article 10 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME AGREE

L'organisme agréé s'engage à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- garantir une occupation paisible des locaux loués par le sous-locataire ; l'organisme agréé s'engage en outre à respecter et faire respecter les prescriptions du règlement intérieur, lorsqu'il existe ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sous-loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur social ;
- garantir l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- garantir l'exécution dans les lieux loués des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux sous-loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- garantir que les locaux loués et équipements ne soient pas transformés sans l'accord écrit du bailleur social ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger de l'organisme agréé leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que l'organisme agréé puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur social a toutefois la faculté d'exiger aux frais de l'organisme agréé, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

- s'assurer contre les risques locatifs et en justifier lors de la remise des clés et le cas échéant, chaque année, à la demande du bailleur social ;
- Cette assurance couvre les risques inhérents à l'occupation des lieux (incendie, explosions, dégâts des eaux...) dont l'organisme agréé doit répondre à l'égard du bailleur social ;

Article 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le contrat de sous location est également résilié de plein droit :

- pour défaut d'assurance liée aux risques locatifs (incendie, dégâts des eaux explosions). Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- pour perte de son agrément par l'organisme agréé. Cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Article 12 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat de location, le bailleur social et l'organisme agréé font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Article 13 – Prélèvement SEPA

Si l'organisme agréé opte pour le prélèvement automatique comme mode de paiement, il donne mandat au bailleur pour autoriser le prélèvement de toute somme due à ce dernier. Les sommes à prélever figureront sur l'avis d'échéance qui vaut information et notification de prélèvement.

Article 14 : Informatique et libertés

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016, Maine-et-Loire habitat, représenté par son Directeur général, Laurent COLOBERT en sa qualité de Responsable de traitement recueille les renseignements nécessaires à la gestion des conventions de locations des professionnels de santé.

Ces données collectées seront communiquées aux personnes chargées de la Gestion Clientèle et conservées pendant toute la durée nécessaire au traitement, notamment pendant toute la durée des conventions.

Les professionnels peuvent accéder aux données les concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données et votre droit d'opposition.

Pour exercer ces droits ou pour toute question relative au traitement de vos données, vous pouvez contacter le référent informatique par courriel à [rgpd@mlhabitat.fr], sur place ou par courrier postal à Maine-et-Loire Habitat - Référent informatique et libertés- 11 rue du Clon -CS 70146 491000 Angers.

Un justificatif d'identité pourra vous être demandé en cas de doutes raisonnables sur votre identité.

Soucieux du respect de la réglementation relative à la Protection des données, nous tenons également à vous informer que Maine-et-Loire Habitat a nommé un Délégué à la Protection : Data Privacy Management System (DPMS).

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Le CNPH déclare avoir reçu et pris connaissance :

- Détail des charges
- Détail des surfaces
- De l'accord collectif
- Du règlement d'habitation
- Du diagnostic électrique
- Du diagnostic de performance énergétique (DPE)
- De l'état des risques et pollutions

Fait à Angers, le en 2 exemplaires,

Maine-et Loire Habitat
Le Directeur général
Laurent COLOBERT

L'organisme agréé
L'Association CNPH PIVERDIERE
Monsieur Stéphane SALMON
Faire précéder la signature de la mention
« Lu et approuvé »

REÇU EN PREFECTURE

1e 03/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-049-274900034-20240625-CA250620241