



01/04/2025



La commune de THORIGNE-FOUILLARD

&

AIVS de Rennes Métropole, Etablissement de la SCIC ALFADI

&

Le CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE RENNES

CONVENTION CADRE DE MISE À DISPOSITION À TITRE GRATUIT

**D'un bien immobilier
dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole
&
de sa politique de réponse ou destinée à répondre au mal-logement,**

Sis

**1 passage Claude Bernard
35235 THORIGNE-FOUILLARD**

A date du 01/01/2025

ENTRE :

- ❖ La **COMMUNE de THORIGNE FOUILLARD**, Esplanade des Droits de l'Homme, 35235, représentée par son Maire, Monsieur Gaël LEFEUVRE,

*Ci-après désignée par « LA **BAILLERESSE** »*

D'une part,

Et,

L'AIVS DE RENNES METROPOLE, établissement de la SCIC ALFADI, Société Coopérative d'Intérêt Collectif sous forme de société par action simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 47 Avenue des Pays Bas à Rennes, immatriculée au R.C.S de Rennes sous le n° 378 580 724 00086, représentée par Mme Sophie LAMBERT, Directrice, ayant tout pouvoir pour engager la société

*Ci-après désignée par « LA **LOCATAIRE** »*

D'autre part,

Et,

- ❖ Le **CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE RENNES (C.C.A.S. DE RENNES)**, Établissement Public Communal, ayant pour SIREN le n°263.502.247, dont le siège social est sis 1 – 5, Rue du Griffon à RENNES (35000), prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,

*Ci-après désigné par « LE **GESTIONNAIRE** »*

Enfin,

La **BAILLERESSE**, la **LOCATAIRE** et le **GESTIONNAIRE** sont ci-après dénommés par les « **PARTIES** ».

*

*

*

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 23.173A du 21 décembre 2023 approuvant le Programme Local de l'Habitat, et notamment son orientation stratégique n° 3 "Protéger les plus vulnérables et le patrimoine commun" ;
Vu la délibération n° C 18.034 du 25 janvier 2018 portant délégation de pouvoirs au Bureau ;
Vu la délibération n° C 19.170 du 19 décembre 2019 relative au bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat et ses ajustements, et notamment le point 2.c ;
Vu la décision n° B 20.109 du 05 mars 2020 relative à l'expérimentation mise à l'abri de personnes vulnérables ;
Vu le marché n° 1920485 notifié le 16 décembre 2019 à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) relatif à la prospection en direction du parc privé pour développer le parc de logements mis à disposition de personnes et familles en difficulté, et gestion de logements privés et publics ;
Vu l'accord signé entre l'État et le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine le 16 mars 2017 relatif au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ce plan, élaboré par l'État et le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine avec leurs partenaires locaux, est établi pour six années (2017-2022). Il définit la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement au logement accompagné en faveur des personnes sans abri, mal logées ou inapte à occuper un logement autonome ;
Vu la convention financière 2020 n° 20C0283 signée le 25 mars 2020 entre Rennes Métropole et l'AIVS relative à l'expérimentation mise à l'abri de personnes vulnérable.

1. **ATTENDU QUE** suivant la délibération C23.173A du 21 décembre 2023, les élus métropolitains ont pris connaissance du nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2023-2028 et notamment son action n° 24 "Mobiliser des réponses temporaires de mise à l'Abri pour les ménages aux droits incomplets et sans hébergement via le Programme Hospitalité" ;
2. **ATTENDU QUE** dans le cadre de sa politique de répondre au mal-logement sur l'ensemble de son territoire, RENNES MÉTROPOLE a alors souhaité mettre en œuvre, à titre expérimental sur l'année 2020, la mise à l'abri de publics migrants avec droits incomplets, sans ressources, orientés par le C.C.A.S. DE RENNES et ne répondant pas aux dispositifs d'État ;
3. **ATTENDU QUE** suivant décision n° B 20.109 en date du 05 mars 2020, il a été arrêté que RENNES MÉTROPOLE sélectionnerait des biens immobiliers voués à la démolition à moyen ou long terme puis les mettrait à disposition à titre gratuit à l'A.I.V.S. qui en assurerait la gestion immobilière et au sein desquels le C.C.A.S. DE RENNES assumerait le suivi et la gestion de l'hébergement ;
4. **ATTENDU QUE** les PARTIES ont convenu de régulariser une convention cadre, objet des présentes, venant déterminer de manière exhaustive leurs missions respectives s'agissant tant la gestion immobilière par la LOCATAIRE que de la gestion et du suivi de l'hébergement temporaire par la GESTIONNAIRE ;

*

* *

CECI EXPOSÉ, IL EST PASSÉ AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRÉSENTES**ARTICLE I : OBJET**

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de mise à disposition à titre gratuit par le BAILLERESSE à la LOCATAIRE du bien immobilier, voué à la démolition ou changement de destination à moyen ou long terme, ci-après désigné et au sein duquel l'hébergement temporaire sera géré par le GESTIONNAIRE.

ARTICLE II : DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien immobilier mis à disposition par le BAILLERESSE à la LOCATAIRE est sis :

**1 passage Claude Bernard
35235 THORIGNE-FOUILLARD**
d'une surface habitable de 86.25 m2,

- Et désigné comme suit : une maison à usage d'habitation de Type 4
 - Une entrée
 - Un séjour
 - Une cuisine
 - Un couloir
 - Une salle de bain
 - Un WC
 - 3 chambres
 - Un garage en sous-sol
 - Un jardin

ARTICLE III : DESTINATION DU BIEN IMMOBILIER

La LOCATAIRE s'engage à affecter le bien immobilier ci-dessus désigné conformément aux objectifs définis dans la décision n°B.20.109 en date du 05 mars 2020 susvisée.

Plus particulièrement, il sera rappelé que les PARTIES doivent observer les deux conditions impératives suivantes :

- D'une part, le bien immobilier sera exclusivement réservé à l'habitation ;
- D'autre part, le bien immobilier sera proposé à l'hébergement temporaire de personnes vulnérables, orientées par le GESTIONNAIRE.

ARTICLE IV : DURÉE

La présente convention est conclue jusqu'au **31/12/2025**.

Elle se poursuivra par tacite reconduction d'année en année, les parties à la présente convention reconnaissant expressément, que la précarité de la présente convention est caractérisée par la faculté de résiliation de plein droit, à tout moment par chacune des parties, dans le respect des délais de préavis prévus à l'Article V.

ARTICLE V : RÉILIATION

Les PARTIES auront la possibilité de résilier unilatéralement la présente convention moyennant notification d'une décision de résiliation, par lettre recommandée avec accusé de réception, en observant un délai de préavis.

D'une part, si la BAILLERESSE est amené à constater que la LOCATAIRE ne remplit pas sa mission avec toute la compétence et la diligence nécessaire, elle se pourra résilier la présente convention en notifiant par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à la LOCATAIRE. La convention sera éteinte à l'issue d'un délai de préavis d'un (1) mois courant à compter de la notification.

Concomitamment, La BAILLERESSE notifiera sa décision de résiliation au GESTIONNAIRE.

Également, la BAILLERESSE pourra résilier la présente convention sans obligation d'en informer la LOCATAIRE et au GESTIONNAIRE par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception en respectant un préavis d'un (1) mois.

D'autre part, si pour une raison quelconque, indépendante de sa volonté, la LOCATAIRE se trouve empêchée d'exécuter la mission qui lui a été confiée, cette convention sera résiliée de plein droit après l'envoi par la LOCATAIRE d'une Lettre Recommandée avec Accusé de Réception à la BAILLERESSE. La convention sera éteinte à l'issue d'un délai d'un (1) mois courant à compter de la notification.

La LOCATAIRE notifiera également sa décision de résiliation au GESTIONNAIRE dans les mêmes conditions.

Également, la BAILLERESSE pourra résilier la présente convention sans en indiquer le motif en notifiant sa décision au LOCATAIRE et au GESTIONNAIRE par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception en respectant un préavis d'un (1) mois.

Enfin, le GESTIONNAIRE pourra résilier la présente convention en notifiant sa décision à la BAILLERESSE et à la LOCATAIRE par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception en respectant un préavis d'un (1) mois.

En cas d'inoccupation des locaux pendant la durée du préavis, la mise en sécurité du bien sera assurée par la BAILLERESSE.

ARTICLE VI : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DES LOCAUX

La LOCATAIRE assure une mission principale de gestion immobilière.

La BAILLERESSE remettra à la LOCATAIRE l'ensemble des diagnostics, éléments techniques et actes régularisés dans le cadre de l'acquisition et de la précédente administration du bien immobilier.

La LOCATAIRE prendra à sa charge les travaux de mise en conformité du bien immobilier pour une mise à disposition à usage d'habitation.

Les travaux entrepris devront permettre de mettre le logement en conformité avec la réglementation du Code de la Construction de l'Habitation et les critères d'un logement décent.

Par conséquent, la LOCATAIRE :

- En sa qualité de Maître de l'ouvrage, sollicitera l'établissement de devis / marchés de travaux auprès de constructeurs ;
- Souscrira une assurance Dommage-Ouvrage (DO) si cela s'avère nécessaire ;
- Présentera à la BAILLERESSE, les propositions de devis / marchés de travaux pour validation ;
- Régularisera les marchés de travaux validés par la BAILLERESSE avec les constructeurs ;
- Réceptionnera les travaux avec l'assistance de la BAILLERESSE ;

En sus, la LOCATAIRE s'assurera que les locaux sont équipés avec les biens mobiliers et équipements nécessaires à les rendre habitables et fonctionnels. Aussi, la LOCATAIRE devra :

- Ouvrir les compteurs « eau », « électricité et « gaz »
- Prendre à sa charge les abonnements ainsi que les dépenses liées aux fluides ;
- Equiper les locaux en mobilier de première nécessité (literie, table et chaises, réfrigérateur, plaque de cuisson, etc.), sur présentation des devis et validation préalable de la BAILLERESSE ;

Après parachèvement des travaux de mise en conformité et avant la première mise à disposition, la LOCATAIRE fera constater par ministère d'un Huissier de Justice de son choix l'état des existants.

Le Procès-verbal de constat sera diffusé entre les PARTIES et communiqué à l'assureur.

Travaux réalisés par l'AIVS en 2024, portage Rennes Métropole, suivi des familles SEA 35 puis le CCAS :

- Remplacement de la cuve à fioul percée, raccordement et mise en service pour un montant de 2261.43 €
- Débarras du logement et nettoyage complet après départ de la famille suivie par la SEA35 pour un montant de 1650 €
- Frais de remise en état des sols des chambres pour un montant de 1800.60 €
- Frais de réparations plomberie et remise en conformité électrique pour un montant de 1733.82 €

ARTICLE VII : TRAVAUX D'ENTRETIEN, MENUES RÉPARATIONS ET SURVEILLANCE

La LOCATAIRE devra maintenir en bon état de réparation et en conformité les locaux mis à disposition.

De même, la LOCATAIRE devra prévoir une surveillance régulière des locaux afin de s'assurer du bon état des existants et de leur occupation raisonnable.

La LOCATAIRE pourra ainsi externaliser l'exécution de ces missions à telles sociétés de son choix et après agrément de la BAILLERESSE.

TRAVAUX D'ENTRETIEN – MAINTENANCE – MENUES RÉPARATIONS

La LOCATAIRE fera réaliser les travaux exclusivement nécessaires sur sollicitation du ménage par l'intermédiaire du GESTIONNAIRE ou sur signalement effectué par la société de surveillance et après autorisation de la BAILLERESSE.

La LOCATAIRE remettra les locaux en état si cela s'avère nécessaire lors de la rotation des hébergés.

ARTICLE VIII : GESTION DE L'IMMEUBLE – SUIVI DE L'HEBERGEMENT**GESTION DE L'IMMEUBLE PAR LA LOCATAIRE**

La LOCATAIRE assurera la gestion de l'immeuble pendant la durée de la mise à disposition.

La LOCATAIRE assumera le règlement des frais relevant de cette gestion (charges de copropriété, entretien, frais juridiques, etc.).

La LOCATAIRE positionnera dans les parties communes/pièces de vie des panneaux informatifs conçus par le GESTIONNAIRE et dont le contenu sera déterminé en concertation entre les PARTIES.

Principalement, le LOCATAIRE positionnera :

- Un plan de répartition des locaux ;
- Des panneaux contenant les numéros de secours et utiles, consignes de sécurité, plan identifiant les adresses utiles, le planning de l'entretien des locaux par les hébergés, le règlement intérieur.

Conjointement avec le GESTIONNAIRE, la LOCATAIRE assurera le premier accueil des hébergés dans les locaux, impliquant :

- La remise des clés lors de l'entrée en jouissance des hébergés ;
- Une visite des lieux ;
- Une présentation des règles de fonctionnement du logement et de l'usage des parties privatives (chambres) et des parties communes (cuisine, salle de bain...) ;
- La distribution de plaquettes d'information générale sur les services administratifs du secteur (modalités d'inscription dans les établissements scolaires, services d'orientation divers, etc.).

La LOCATAIRE et la GESTIONNAIRE auront la faculté de se faire assister par toute autre personne dont le concours aura été requis par eux et notamment un traducteur.

La LOCATAIRE renseignera un fichier de suivi qui sera diffusé aux PARTIES et qui contiendra notamment :

- La date de mise à disposition des locaux ;
- Le montant des frais de remise en état ;
- La capacité d'accueil ;
- Le coût de l'assurance ;
- Le coût des abonnements ;
- Les frais de maintenance.

SUIVI DE L'HEBERGEMENT PAR LE GESTIONNAIRE

Le suivi de l'hébergement pendant toute la durée de la mise à disposition sera exclusivement assumé par le GESTIONNAIRE.

Le GESTIONNAIRE communiquera aux PARTIES :

- Les modalités et conditions d'admissibilité des familles pressenties (personnes accueillies, typologie du ménages, situation administrative et sociale lors de l'orientation, etc.) ;
- Les demandes d'admission de familles en grande vulnérabilité et éligibles au présent dispositif ;

Le GESTIONNAIRE établira un fichier de suivi standard pour l'hébergement des ménages.

Le GESTIONNAIRE assurera le suivi des hébergés proposés par lui et renseignera régulièrement le fichier de suivi.

Le GESTIONNAIRE sera tenu d'informer, à tout moment, les PARTIES de situations qui pourraient mettre en difficulté la vie en collectivité au sein des logements mis à disposition.

ARTICLE IX : ASSURANCES

La LOCATAIRE devra notamment assurer les biens immobiliers et mobiliers mis à disposition à titre gratuit par la BAILLERESSE contre les risques d'incendie, les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, les explosions et tout autre risque.

Cette assurance devra renoncer à tout recours contre la BAILLERESSE pour tout montant inférieur à celui de la franchise contenue dans le contrat d'assurance « Dommages aux biens » de la BAILLERESSE.

Dans ce cas, la LOCATAIRE souscrit alors une assurance de type « pour le compte de qui appartiendra » c'est-à-dire tant pour son compte que celui de la BAILLERESSE.

En conséquence, il est précisé que la LOCATAIRE et son assureur renoncent expressément à tout recours contre la BAILLERESSE en cas d'incendie, de dégât des eaux, d'explosion, d'inondation, de refoulement dégouts, d'humidité, d'infiltrations ou de fuite, et ce uniquement pour tout recours dont le montant est inférieur à 10 000 €, ce montant correspondant à celui de la franchise actuelle contenu dans le marché d'assurance « dommages aux biens » de la BAILLERESSE; En cas de modification de ce montant, la BAILLERESSE en informera aussitôt la LOCATAIRE.

La LOCATAIRE devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes lors de la prise d'effet du contrat et pour toute sa durée à la demande de la BAILLERESSE.

ARTICLE X : REDEVANCES ET TAXES

La mise à disposition de ce bien à la LOCATAIRE est faite à titre gratuit.

En contrepartie, cette mise à disposition permettra à la BAILLERESSE de bénéficier de logements adaptés aux plus démunis.

Le montant de la taxe d'ordures ménagères sera refacturé à la LOCATAIRE par la BAILLERESSE.

ARTICLE XI : LITIGE

Les différends susceptibles de naître à l'occasion de l'application de la présente convention seront examinés à l'amiable par les parties.

À défaut d'accord amiable, le Tribunal compétent pour statuer sur les contestations sera le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

FAIT À RENNES, LE

Commune de THORIGNE FOUILLARD	C.C.A.S. de Rennes	Etablissement A.I.V.S. SCIC ALFADI
M. Gaël LEFEUVRE Maire de Thorigné-Fouillard	M. David TRAVERS Vice-Président	Mme Sophie LAMBERT- Directrice