**Convention n° {% if convention.numero %}{{convention.numero}}{% else %}***Le numéro de la convention sera défini et ajouté ici une fois la convention validée***{% endif %}**

**ANNEXE N°I AU III DE L’ARTICLE R. 353-159 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L’HABITATION**

**Convention conclue entre l'état, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées, mentionnés aux articles L. 353-1, L. 831-1 (5°) et R. 832-20 (1°) de ce code, et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement**

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'état et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse;

{{ bailleur.nom|upper }}  [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer1], représenté (e) par {{ convention.signataire\_nom }}, {{ convention.signataire\_fonction }} agissant en vertu de la délibération du Conseil d’Administration en date du {{ convention.signataire\_date\_deliberation|d }}, dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

{{ bailleur.nom|upper }} [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par {{ convention.signataire\_nom }}, {{ convention.signataire\_fonction }} (3) agissant en vertu de la délibération du Conseil d’Administration en date du {{ convention.signataire\_date\_deliberation|d }}, dénommé ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Vu l'objet du logement-foyer tel que défini en annexe ;

[Logements-foyers hors habitat inclusif] Vu l'autorisation délivrée au gestionnaire par le président du conseil départemental ou par l'autorité compétente de l'état, au titre de l'article L. 313-3 du code de l'action sociale et des familles, en date du {{date\_hors\_habitat\_inclusif}} ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du {{date\_cas\_echeant}} conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ; justificatif convention de location à inclure dans le projet

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention,

Il a été convenu de ce qui suit :

Article 1er.

*Objet de la convention.*

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-154 à L. 353-165 du code de la construction et de l'habitation,  pour le logement-foyer de [nom et adresse de l'établissement] {{ programme.nom }} à {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} dont le programme est annexé à la présente convention.

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies par le livre VIII du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application. Si la présente convention est signée par un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse, signataire d'une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans le logement-foyer sont dénommées résidents et relèvent des articles L. 633-1, L. 633-2 et L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation ou des articles L. 633-1, L. 633-2, L. 633-4 et L. 633-4-1 du même code pour l’habitat inclusif défini à l’article L. 281-1 du code de l’action sociale et des familles.

Article 2.

*Durée de la convention.*

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature.

Elle expire le 31 décembre {{ convention.date\_fin\_conventionnement|d }} à défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire ou, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée, au moins six mois avant cette date, par acte notarié ou par acte d'huissier de justice, au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix‑Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 3.

*Obligations respectives du propriétaire et du bailleur relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux.*

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, 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.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

Article 4.

*Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement-foyer.*

Le gestionnaire s'engage à réserver le logement-foyer :

- soit aux personnes âgées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

□ Résidence autonomie.

□ établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

□ Unité pour personnes désorientées (unités Alzheimer, ...).

□ Petite unité de vie (établissement de moins de 25 places autorisées).

□ Autres [préciser] ;

- soit aux personnes handicapées seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] : à cocher

□ Foyer.

□ Foyer de vie ou occupationnel.

□ Foyer d'accueil médicalisé.

□ Autres [préciser] ;

- soit aux personnes en situation de perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap seules ou en ménage :

□ Habitat inclusif.

La part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à ... pourcentage de réservation préfectorale définit dans chaque département et chaque programme % du total des locaux à usage privatif du logement-foyer. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements qui correspondent au public de l'établissement retenu.

Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs :

- les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

- les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

La présente convention est jointe à l'acte de mutation. Le changement de propriétaire donne lieu à la signature d’un avenant, publié dans les conditions de l’article 25 de la présente convention.

Article 5.

*Contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire.*

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention, ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement, un contrat d'occupation cosigné avec le résident, établi par écrit en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation et conforme aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat et le contrat de séjour passé en application des articles L. 342-1, L. 342-2 et L. 343-3 du code de l'action sociale et des familles dans les logements-foyers hors habitat inclusif peuvent faire l'objet d'un contrat unique.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

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

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut, de son représentant légal, pour des périodes de même durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;

- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition ;

- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 10, 11 et 12 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;

- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;

- le rappel des conditions spécifiques d'admission du logement-foyer prévues à l'article 4 de la présente convention ;

- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;

- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;

- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

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

Article 6.

*Résiliation du contrat entre le résident et le gestionnaire.*

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1342-4, alinéa 1er, et 1343-5 du code civil s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge judiciaire ;

- le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;

- cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

Article 7.

*Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL).*

Conformément aux articles L. 824-1 et R. 824-4 du code de la construction et de l’habitation, si le bénéficiaire de l’aide personnalisée au logement ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le gestionnaire signale l’impayé à l’organisme payeur (caisse d’allocations familiales ou mutualité sociale agricole) dans un délai de deux mois après la constitution de l’impayé, en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant. L’aide personnalisée au logement peut être maintenue ou non selon les cas soumis à l’organisme payeur.

Le gestionnaire doit justifier qu’il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de la créance en notifiant au bénéficiaire de l’aide, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d’occupation et le risque de suspension du versement de l'APL. Cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme payeur après consultation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) le cas échéant, selon les modalités prévues à l’article R. 824-7 du même code.

Article 8.

*Dépôt de garantie.*

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, 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. à 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 sur le paiement des redevances ou des prestations.

Article 9.

*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 le logement-foyer.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente dans les parties communes du logement-foyer 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'APL.

Article 10.

*Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables.*

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12, ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

La redevance pratiquée, fixée dans la limite de ce maximum, est révisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'indice de référence des loyers, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 11.

*Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement.*

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

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

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;

- des frais généraux du propriétaire ;

- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;

- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;

- de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;

- les frais fixes de personnel administratif ;

- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;

- les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels d’eau chaude et d’eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident, au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Article 12.

*Prestations.*

Dans les logements-foyers, hors habitat inclusif, conventionnés à l'aide personnalisée au logement et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale visés au 3° de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles, les prestations, hors redevance telle que définie à l'article 11, font l'objet d'un contrat conforme aux articles L. 342-2 et suivant du même code. L'augmentation annuelle du prix de ces prestations est encadrée par un arrêté des ministres chargés des personnes âgées et de l'économie en application de l'article L. 342-3 du même code.

Dans les logements-foyers, y compris ceux destinés à l’habitat inclusif, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement en application de l'article L. 112-1 du code de la consommation.

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

- en tiret la liste des prestations obligatoirement intégrées dans la redevance

-

-

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

- en tiret la liste des prestations facultatives séparées de la redevance

-

-

Article 13

*Modalités de paiement de la redevance et des prestations.*

La redevance est payée mensuellement à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance 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'APL, ainsi que le montant de cette aide.

Article 14

*Conditions d'exécution des travaux et relogement.*

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant le logement-foyer sont inscrits au programme annexé à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre le logement-foyer en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté du 17 octobre 2011 précité, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble, et respecter les dispositions des articles R. 163-1, R. 163-2 et R. 164-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, 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. à l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.

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 ayant fait l'objet d'un relogement le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Dans les logements-foyers hors habitat inclusif, tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté, pour avis, au conseil de la vie sociale prévu à l'article L. 311-6 du code de l'action sociale et des familles. Dans les logements-foyers destinés à l’habitat inclusif, les membres du conseil de concertation prévu à l’article L. 633-4 du code de la construction et de l’habitation sont consultés préalablement à la réalisation de travaux.

Article 15

*Suivi de l'exécution de la convention.*

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse, les ressources des entrants de l'année précédente, le tableau des redevances pratiquées mentionnées à l'article 11 ainsi que la liste et le prix des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative au logement-foyer pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations 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.

Article 16

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL.

• Communication de la présente convention

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une copie de la convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes, ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

• Communication des informations nécessaires à l’étude d’un droit à une aide au logement

Le gestionnaire s’engage à utiliser les services dématérialisés mis à sa disposition par l’organisme payeur pour l’envoi des informations nécessaires à l’étude d’un droit à une aide au logement pour chaque locataire demandeur de l’APL. à défaut, il renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l’APL, la partie de l'imprimé de demande d’APL qui le concerne.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL.

• Communication annuelle des redevances et de la situation locative

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1er juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie au III de l'annexe à la présente convention. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante. Les gestionnaires s’engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes payeurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 824-1 du code de la construction et de l'habitation a été saisi et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

• Communication des changements de situation de l’allocataire

Le gestionnaire fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes payeurs de l’APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment résiliation de bail, décès) en application de l’article D. 823-15 du même code. Ce délai peut être prolongé d'un mois supplémentaire si le gestionnaire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de signaler ce déménagement ou cette résiliation dans le premier délai d'un mois. Les gestionnaires s’engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs. Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance.

• Sanction en cas de manquement à ces obligations

En application de l’article L. 852-1 du même code, en cas de non signalement de l’impayé ou du manquement aux obligations déclaratives par le gestionnaire à l’organisme payeur, une sanction administrative peut être prononcée.

Article 17

*Résiliation de la convention aux torts du bailleur.*

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements prévus par la présente convention, le préfet peut procéder à la résiliation de la convention aux torts du bailleur, au sens du I de l’article R. 353-159 du code de la construction et de l’habitation. Le préfet doit préalablement mettre en demeure le gestionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Celui-ci doit, dans un délai de deux mois, soit satisfaire à ses obligations, soit formuler ses observations. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

La résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article L. 353-6 précité est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat d’occupation, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au titre des logements, prise en charge par le gestionnaire.

Le préfet informe les organismes payeurs de la résiliation de la convention.

Article 18

Sanctions.

En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre.

En application de l’article L. 353-11 du code de la construction et de l’habitation, le contrôle de l’application de la présente convention est assuré par l’Agence nationale de contrôle du logement social, que le préfet est tenu de saisir en cas de manquement constaté.

Lorsqu'un gestionnaire ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les engagements prévus par la convention, et après qu’il a été mis en mesure de présenter ses observations conformément aux dispositions de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l’habitation ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l’Agence nationale de contrôle du logement social peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction en application de l’article L. 342-14 du même code.

Article 19

Contrôle.

Afin de permettre le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à tout moment à la demande du préfet ou de l’Agence nationale de contrôle du logement social toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 20.

Publication

La publication de la convention, de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301-5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse. Les frais de publication sont à la charge du propriétaire.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la métropole de Lyon, la métropole du Grand Paris, la métropole d’Aix-Marseille-Provence, une métropole ou la collectivité de Corse a signé une convention mentionnée au II de l’article L. 301‑5-1 ou à l’article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, ou à l’article L. 3641-5, au VI de l’article L. 5219-1, au II de l’article L. 5218-2 ou au II de l’article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, de la métropole ou du conseil exécutif de Corse, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement une copie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait à {{administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon, de la métropole du Grand Paris, de la métropole d’Aix-Marseille-Provence, ou du conseil exécutif de Corse,

**Annexe**

**Descriptif du programme**

Description de l'opération {{ programme.nom }}, pour {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }} {{ lot.financement }}, {{ programme.adresse|inline\_text\_multiline }} à {{ programme.code\_postal }}, {{ programme.ville }} (2).

1° Désignation du ou des immeubles (7).

Figurant au cadastre

{% for image in reference\_cadastrale\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if references\_cadastrales|len %}

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Section** | **Numéro** | **Lieudit** | **Surface** |
| **{%tr for rc in references\_cadastrales %}** | | | |
| {{ rc.section }} | {{ rc.numero }} | {{ rc.lieudit }} | {{ rc.surface }} |
| **{%tr endfor %}** | | | |

{% endif %}{% for image in effet\_relatif\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if lot.edd\_volumetrique\_text()|len %}

{{ lot.edd\_volumetrique\_text() }}

{% endif %}{% for image in edd\_volumetrique\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if programme.mention\_publication\_edd\_volumetrique %}

{{ programme.mention\_publication\_edd\_volumetrique }}

{% endif %}{% if lot.edd\_classique\_text()|len %}

{{ lot.edd\_classique\_text() }}

{% endif %}{% for image in edd\_classique\_images %}

{{image}}

{% endfor %}{% if programme.mention\_publication\_edd\_classique %}

{{ programme.mention\_publication\_edd\_classique }}

{% endif %}{% if logement\_edds|len %}

**Pour les besoins de la publication foncière, il y a lieu d’établir un état descriptif de**

**division simplifié afin de désigner les parties objet du conventionnement :**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Numéro du lot** | **Financement** | **Désignation** | **Numéro de lot des logements**  (tel que inscrit dans les actes de vente/propriété…) |
| **{%tr for i in logement\_edds %}** | | | |
| {{i.lot\_num}} | {{ i.financement }} | {{ i.designation }} | {{ i.numero\_lot}} |
| **{%tr endfor %}** | | | |

**La convention porte sur le lot n° {{ lot\_num }}**

{% endif %}

2° Nature de l'opération et financement.

Programme de {{ lot.nb\_logements }} logement{{lot.nb\_logements|pl }}{{ lot.get\_type\_habitat\_advanced\_display(lot.nb\_logements) }}{{ programme.get\_type\_operation\_advanced\_display() }}

3° Composition de l'opération.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou ensemble immobilier :

A.-Locaux auxquels s'applique la présente convention.

1. Nombre des logements locatifs par type de logements :

|  |  |
| --- | --- |
| **Type de logements** | **Nombre de logements** |
| {%tr for k,v in nb\_logements\_par\_type.items() %} | |
| {{k}} | {{v}} |
| {%tr endfor %} | |

1.1. Nombre de logements à attribuer à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 du code de la construction et de l’habitation pour l'attribution des logements sociaux (article 8 de la présente convention)

- nombre de logements prévus au premier alinéa du a du 3° de l'article 8 de la présente convention : **{{ mixPLUS\_30pc }}** logement{{mixPLUS\_30pc|pl }},

- nombre de logements prévus au deuxième alinéa du a du 3° de l'article 8 de la présente convention :

1.2. Nombre de logements qu'il est possible d'attribuer à des personnes dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article D. 331-12 précité pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds (article 8 de la présente convention) : **{{ mixPLUS\_10pc }}**

2. Surface habitable totale (art. R. 111-2 du code de la construction et de l’habitation) : {{ sh\_totale|f }} m²

3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (art. D. 353-16 (2°) du code de la construction et de l’habitation) : {{ sar\_totale|f }} m²

3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article D. 353-16 précité :

{% if lot.annexe\_caves %}

Caves

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_soussols %}

Sous-sols

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_remises %}

Remise

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_ateliers %}

Ateliers

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_sechoirs %}

Séchoirs

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_celliers %}

Celliers extérieurs au logement

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_resserres %}

Resserres

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_combles %}

Combles et greniers aménageable

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_balcons %}

Balcons

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_loggias %}

Loggias et Vérandas

{%- endif %}

{%- if lot.annexe\_terrasses %}

Dans la limite de 9 m2, les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré

{%- endif %}

3 ter. Surface des locaux collectifs résidentiels :

4. Surface utile totale de l'opération (art. D. 353-16 (2°) précité) : {{ su\_totale|f }} m²

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :

{% if logements.count() %}

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| DÉSIGNATION des logements | SURFACE  habitable  (art. R. 111-2) | SURFACE  réelle des annexes | SURFACE UTILE  (surface habitable augmentée de 50% de la surface des annexes) | LOYER maxinum du logement en euros par mètre carré de surface utile | COEFFICIENT propre au logement | LOYER MAXIMUM  du logement  (col 4 x col 5  x col 6) |
| Col. 1 | Col. 2 | Col. 3 | Col. 4 | Col. 5 | Col. 6 | Col. 7 |
| {%tr for l in logements %} | | | | | | |
| {{l.d}} | {{l.sh|f }} | {{l.sa|f }} | {{l.su|f }} | {{l.lpmc|f }} | {{l.c|f(d=4)}} | {{l.l|f}} |
| {%tr endfor %} | | | | | | |
| **Total** | **{{sh\_totale|f }}** | **{{sa\_totale|f }}** | **{{su\_totale|f}}** |  |  | **{{loyer\_total|f}}** |

\* La majoration prévue à l’article 9 de la convention est susceptible de s’appliquer à ces loyers.

{% endif %}

6. Nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire : {{ liste\_des\_annexes }}

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

{% if stationnements.count() %}

|  |  |
| --- | --- |
| **TYPE D’ANNEXE DÉFINIE à l’articke D. 353-16 dernier alinéa du 2°** | **LOYER MAXIMUM conventionné de l’annexe en euros par mois** |
| {%tr for s in stationnements %} | |
| {{ s.nb }} stationnement{{s.nb|pl}} de type {{ s.t }} | {{s.l|f}} |
| {%tr endfor %} | |

{% endif %}

{% if annexes.count() %}

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type d’annexe** | **Désignation des logement** | **Typologie des logements** | **Surface de l’annexe** | **Loyer unitaire en €** | **Loyer maximun en €** |
| {%tr for a in annexes %} | | | | | |
| {{a.t}} | {{a.lgt.d}} | {{a.lgt.t}} | {{a.shsr|f}} | {{a.lpmc|f }} | {{a.l|f }} |
| {%tr endfor %} | | | | | |

{% endif %}

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B.-Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention.

Locaux commerciaux (nombre) : {{ programme.nb\_locaux\_commerciaux or 0 }}

Bureaux (nombre) : {{ programme.nb\_bureaux or 0 }}

Autres : {{ programme.autres\_locaux\_hors\_convention or ‘’ }}

4° Origine des propriétés :

Vendeur : {{ programme.vendeur\_text() }}

{% for image in vendeur\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Acquéreur : {{ programme.acquereur\_text() }}

{% for image in acquereur\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Acte notarié : {{ programme.date\_acte\_notarie|d }}

Notaire : {{ programme.reference\_notaire\_text() }}

{% for image in reference\_notaire\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

Référence publicitaire : {{ programme.reference\_publication\_acte\_text() }}

{% for image in reference\_publication\_acte\_images %}

{{image}}

{% endfor %}

5° Renseignements administratifs :

5.1. Permis de construire : {{ programme.permis\_construire or ‘’ }}

5.2. Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction ou d'amélioration : {{ programme.date\_achevement\_compile|d }}

5.3. Date d'achat : {{ programme.date\_achat|d }}

5.4. Modalités de financement.

{% if prets\_cdc.count() %}{% for p in prets\_cdc %}

* Numéro : {{ p.n }}
* Date d’octroi : {{ p.do|sd }}
* Durée: {{ p.d }} an{{ p.d|pl }}
* Montant : {{ p.m|f }} €
* Prêteur : {{ p.p\_full() }}

{% endfor %}{% endif %}

{% if autres\_prets.count() %} Financement complémentaire :

{% for p in autres\_prets %}{% if p.n %}

* Numéro : {{ p.n }}{% endif %}{% if p.do %}
* Date d’octroi : {{ p.do|sd }}{% endif %}{% if p.d %}
* Durée : {{ p.d }} an{{ p.d|pl }}{% endif %}{% if p.m %}
* Montant : {{ p.m|f }} €{% endif %}{% if p.preteur\_display() %}
* Prêteur : {{ p.preteur\_display() }}{% endif %}

{% endfor %}{% endif %}

{% if convention.fond\_propre %}Fond propre : {{ convention.fond\_propre|f }} €

{% endif %}Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité : {{ programme.date\_achevement|d }}

Fait en {{ administration.nb\_convention\_exemplaires }} originaux à {{administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le

Le bailleur (6),

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de la métropole de Lyon ou du conseil exécutif de Corse,

(1) Nom de la personne morale identifiée conformément aux dispositions de l’article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

(2) Si la présente convention est passée pour une résidence universitaire définie à l’article L. 631-12 du code de la construction et de l’habitation, faire précéder le nom de l’opération de la mention « Résidence universitaire ».

(3) Indiquer le nom de son représentant.

(4) Indiquer le plus petit nombre entier per mettant de respecter l'engagement de 30 %.

(5) Indiquer un nombre.

(6) Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages.

(7) Etablie conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière.

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, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, soussigné certifie la présente copie, établie sur **20** pages de texte, conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve sans renvoi ou mot rayé.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées en en-tête du présent document lui a été régulièrement justifiée au vu des statuts et de l'avis d'identification délivré par l'INSEE par son numéro SIRET {{ bailleur.siret }}

Pour la perception de la Contribution de Sécurité Immobilière, la restriction au droit de disposer du propriétaire peut être évaluée à la somme de 1500 €, étant précisé que la CSI est réduite de moitié en application de l'article 881 L du code général des impôts, lorsque le bailleur est un organisme à loyer modéré.

A {{ administration.get\_ville\_signature\_or\_empty() }}, le