

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/125

OBJET : DISPOSITIF DE LOGEMENTS D'URGENCE

Nombre de Conseillers Communautaire en exercice : 44

Nombre de Conseillers présents : 31

Nombre de Conseillers présents et représentés : 39

Quorum : 23

Date de convocation : 17 septembre 2018

Date d'affichage de la convocation au siège : 17 septembre 2018

Le 25 septembre de l'année deux mille dix-huit à 18h30

à Ayguemorte les Graves – Salle polyvalente « La Sablière »

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Montesquieu, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Christian TAMARELLE.

La séance est ouverte

NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à	NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à
TAMARELLE Christian (Président)	P		DANNÉ Philippe (Maire)	P	
BURTIN-DAUZAN Nathalie (Maire)	P		DUFRANC Michel (Maire)	A	
BOURGADE Laurence (Maire)	P		FATH Bernard	P	
CONSTANT Daniel (Maire)	P		GAZEAU Francis (Maire)	P	
CLAVERIE Dominique (Maire)	P		LEMIRE Jean-André (Maire)	E	Mme BETES
CLÉMENT Bruno (Maire)	P		MAYEUX Yves (Maire)	P	
DARBO Benoît (Maire)	P		BOS Fabrice	E	M. MOUCLIER
TALABOT Martine	P		CHENNA Nadine	E	M. FATH
BARRÈRE Philippe	P		EYL Muriel	E	Mme LABASTHE
LAGARDE Valérie	P		FOURNIER Catherine	E	M. AULANIER
BLANQUE Thierry	P		LABASTHE Anne-Marie	P	
CANADA Béatrice	P		MOUCLIER Jean-François	P	
BALAYE Philippe	A		POLSTER Monique	P	
BOUROUSSE Michèle	P		LACOSTE Benoît	E	M. CLAVERIE
GACHET Christian	P		BROSSIER Jean-Marie	P	
ROUSSELOT Nathalie	E	Mme BURTIN-DAUZAN	BENCTEUX Laure	E	M. CHEVALIER
DURAND Félicie	A		CHEVALIER Bernard	P	
LARRUE Dominique	P		HEINTZ Jean-Marc	P	
BETES Françoise	P		BORDELAIS Jean-François	P	
DE MONTESQUIEU Alexandre	P		DEBACHY Maryse	A	
MARTINEZ Corinne	P		KESLER Jean	A	
OHRENSSTEIN-DUFRANC Sylvie	P				
AULANIER Benoist	P				

Sur proposition de Monsieur le Président, Mme TALABOT est élu(e) secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la réunion du 5 juillet 2018 est adopté à l'unanimité.

* **P = Présent / E = Excusé, procuration à. / A = Absent**



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/125

OBJET : DISPOSITIF DE LOGEMENTS D'URGENCE

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Montesquieu, notamment son article 3, section 2.4 « Action sociale d'intérêt communautaire » ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2011/57 relative à la mise à disposition d'un terrain pour la réalisation d'une maison relais et de deux logements d'urgence sur le site de Bethanie ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2013/90 portant convention de location pour deux logements d'urgence Clairsienne et n°2013/91 relative aux tarifs des logements d'urgence ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2013/91 relative aux tarifs des logements d'urgence ;

Vu l'avis favorable de la Commission Solidarités de la CCM du 28/03/2018 ;

Vu le budget primitif 2018 ;

Considérant l'avis favorable du bureau ;

EXPOSE

Conformément à sa compétence solidarité, la Communauté de Communes de Montesquieu (CCM) a développé une politique de soutien à l'insertion sociale et professionnelle à destination des personnes résidant sur son territoire. Proximité, Solidarité et Innovation en sont les maîtres mots.

Dans cette perspective, la CCM a contracté un bail avec l'opérateur immobilier CLAIRSIENNE pour la location de deux logements, dits « d'urgence », qu'elle destine à la mise à l'abri des habitants de son territoire. Ces logements sont meublés et situés sur le site de Béthanie, 164 route de Béthanie - lieu dit Fournié Ouest à Saint MORILLON (33650).

Ce dispositif de logements d'urgence revêt un caractère facultatif et subsidiaire.

Il s'adresse à toutes les personnes domiciliées sur le territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu, sous la condition cumulative :

- que leur logement ait subi un sinistre rendant son usage impropre à l'habitation ou que le maintien de leur hébergement (pré-existant depuis plus de 3 mois) sur le territoire soit immédiatement compromis

- qu'elles ne disposent pas d'un environnement familial ou amical susceptible de les héberger immédiatement ou sereinement

- qu'elles ne puissent bénéficier immédiatement d'un autre type d'hébergement prévu par leur organisme d'assurance ou par les dispositifs d'aide sociale légale

- et qu'elles soient accompagnées dans leur démarche de mise à l'abri et dans leur projet logement par l'un des Centres Communaux d'Action Sociale (C.C.A.S.) ou par l'une des Villes du territoire.

Il peut également s'adresser aux personnes domiciliées sur le territoire, contraintes de quitter leur logement en raison de violences intra-familiales (ex : femmes victimes de violences conjugales), dès lors que celles-ci ont fait l'objet d'une déclaration aux autorités de police.

Cette mise à l'abri prend la forme de l'occupation d'un de ces deux logements d'urgence pour une durée conventionnelle de 3 mois, renouvelable une fois sur demande.

La demande initiale ou la demande de renouvellement est établie par le C.C.A.S. ou la Mairie de l'une des communes du territoire. Cette demande est formulée par écrit et transmise à la Communauté de Communes de Montesquieu. Elle précise l'identité, le parcours et le projet logement du demandeur. Elle expose les motifs ayant conduit à solliciter un accès au logement d'urgence. Elle s'accompagne de tous les justificatifs d'éligibilité au dispositif, d'identité, de ressources, et d'assurance pour les risques liés à l'occupation.

La mise à l'abri est formalisée par une convention d'occupation liant la CCM et le bénéficiaire. Cette convention expose les engagements réciproques des parties, inclut le règlement intérieur d'utilisation des



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/125

OBJET : DISPOSITIF DE LOGEMENTS D'URGENCE

logements d'urgence et précise le montant de la participation financière de l'occupant.

L'occupant assure le règlement :

- des charges liées au logement (fluides, énergie...), selon l'estimation établie par la CCM (au 1^{er} janvier 2018 : 100€).

Un état récapitulatif des charges sera établi à la fin du séjour et donnera lieu à une facture de réajustement en tant que de besoin.

- et d'une redevance principale, dont le montant est déterminé en fonction de sa situation financière, en appliquant un taux d'effort calculé sur la base des revenus mensuels perçus. Cette redevance représente 20 % de tous les revenus de la famille (y compris les allocations versées par des organismes tels que la CAF, la MSA ou Pôle Emploi). Il y sera déduit 5 % par enfant à charge.

Le montant de la participation financière des occupants ne peut être supérieur au montant du loyer principal payé par la CCM en qualité de locataire (soit au 1^{er} janvier 2018 : 356,76€), ni inférieur à 30 % de celui-ci (soit au 1^{er} janvier 2018 : 110€).

A cette participation financière au règlement du loyer peut s'ajouter une participation aux taxes et autres impositions dues au titre de la location portée par la CCM, calculée à proportion de la durée de séjour.

Selon un acte de cautionnement, le C.C.A.S. ou la Ville se porte garant pour les impayés de redevance de l'occupant (redevance principale et charges associées). Cette garantie s'entend comme un engagement du C.C.A.S. ou de la Ville, à soutenir l'occupant dans l'instruction des aides sociales légales ou facultatives mobilisables au regard de sa situation au moment de l'impayé et à se substituer à lui pour la résorption de sa dette. Ce mécanisme de garantie pourra être activé par la CCM dès le premier impayé.

La décision d'accès au logement d'urgence est prise par le Président de la Communauté de Communes de Montesquieu. Elle est notifiée au demandeur et au C.C.A.S. ou à la Ville, instructeur du dossier.

Cette décision se fonde sur :

- les critères d'éligibilité décrits au travers de la présente délibération
- la disponibilité des logements d'urgence de la CCM
- l'adéquation du logement à la composition familiale du demandeur
- l'appréciation du caractère transitoire et provisoire de la demande, eu égard à la durée maximale d'occupation prévue par la présente délibération et considérant le parcours et le projet logement du demandeur.
- l'existence de dettes antérieures contractées auprès de la CCM pour l'utilisation de ce même dispositif.

Elle peut s'accompagner de préconisations ou d'orientations vers des dispositifs plus adaptés.

Les demandes formulées pour les publics ne répondant pas strictement aux critères posés au travers de la présente délibération ou pour une durée excédant 6 mois d'occupation pourront être examinées, sur demande, à titre dérogatoire et exceptionnel par le Président de la Communauté de Communes de Montesquieu.

En cas de non paiement de deux mensualités consécutives de redevance ou de non respect des obligations contractuellement établies, la convention est résiliée de plein droit et implique la libération du logement, sous peine de poursuites. La CCM conservera le droit de faire appel à la caution contractuellement consentie par les C.C.A.S. ou les Villes du territoire.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/125

OBJET : DISPOSITIF DE LOGEMENTS D'URGENCE

Le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- Adopte le dispositif facultatif d'attribution de logements d'urgence
- Valide la convention
- Autorise Monsieur le Président à signer tous documents afférents à cette opération et notamment la mise en application de cette tarification
- Certifie que la somme nécessaire couvrant les frais afférents aux logements d'urgence est inscrite au Budget 2018

Fait à Martillac, le 25 septembre 2018

Le Président de la CCM
Christian TAMARELLE

Document signé électroniquement

Convention d'occupation précaire

(exclue expressément du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Entre les soussignés,

La **Communauté de Communes de Montesquieu**, dont le siège administratif est situé, 1 allée Jean Rostand, à Martillac (33651), représentée par Monsieur Christian TAMARELLE, agissant en qualité de Président, en vertu de la délibération n°2017/145 du 12 décembre 2017

ci-après désigné, « CCM »

D'une part,

Et :

Madame/Monsieur ..., né(e) le ..., à ..., de nationalité ...
domicilié(e) ...

ci-après désigné, « l'occupant »

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PRÉAMBULE

En exécution de sa compétence en matière de solidarité, la CCM a pris à bail deux logements dits « d'urgence » destinés au logement temporaire de personnes en difficulté demeurant sur son territoire et répondant aux critères fixés par délibération du Conseil Communautaire n°2018/125

Les demandes de logement sont établies et transmises par les communes et Centres Communaux d'Action Sociale (C.C.A.S) ressortant du territoire de la CCM, lesquels assurent l'orientation et l'accompagnement social du bénéficiaire durant la période d'occupation.

En ce qu'elle répond à une solution d'hébergement d'urgence et temporaire, la présente convention est expressément exclue du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 1 : Objet

La CCM met à disposition de l'occupant, qui accepte, les locaux et équipements ci-après désignés et dans les conditions qui suivent.

ARTICLE 2 : Désignation des locaux

- Localisation du logement : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] ;
- Type d'habitat : [immeuble collectif ou individuel] ;
- Régime juridique de l'immeuble : [mono propriété ou copropriété] ;
- Surface habitable : [...] m2 ;
- Nombre de pièces principales : [...] ;
- Éléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires].

Le logement est meublé selon la liste annexée à la présente convention et signée par les parties.

ARTICLE 3 : Destination des locaux

Le présent logement est occupé à usage exclusif d'habitation.

La mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

ARTICLE 4 : État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, à défaut par huissier de Justice, lors de l'entrée dans les lieux.

De même, un état des lieux sera contradictoirement établi, au besoin par huissier de Justice, lors de la restitution des lieux mis à disposition de l'occupant.

ARTICLE 5 : Durée

La présente convention est conclue pour une **durée ferme de trois mois**.

Elle prend effet le [...] pour se terminer le [...].

Aux termes de la convention, l'occupant quittera les lieux sans qu'aucun rappel ne soit nécessaire.

Aucun renouvellement tacite de la présente convention ne sera possible à l'issue du terme contractuel.

Le maintien dans les lieux ne créera aucun droit à l'occupant, lequel se trouvera sans droit ni titre.

La convention pourra toutefois être renouvelée sur demande écrite de la commune ou du C.C.A.S. ayant établi la demande initiale si aucune solution d'hébergement n'a pu être proposée à l'occupant.

Le renouvellement de la convention d'occupation fera l'objet d'un contrat écrit et signé par les parties.

ARTICLE 6 : Conditions financières

L'occupant s'engage à verser une redevance mensuelle fixée à [...]€.

Cette redevance est payable au plus tard le 10 de chaque mois à [ex :la Trésorerie principale de Castres-Gironde].

L'occupant s'engage également à payer les charges liées à l'utilisation de l'hébergement d'un montant prévisionnel de [ex : 100,00 €] par mois, au plus tard le 10 de chaque mois à [ex :la Trésorerie principale de Castres-Gironde].

L'indemnité d'occupation pour le mois de [mois en cours/année] est de [...]€.

Le montant des charges pour le mois de [mois en cours/année] est de [...]€.

Un état récapitulatif des charges est établi à la fin de l'occupation et donne lieu à une facture de réajustement.

ARTICLE 7 : Garantie

L'occupant versera à la signature des présentes la somme de [.....] correspondant à un terme de redevance à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin d'occupation, un mois après remise de toutes les clefs, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues au titre de l'exécution de la présente convention.

En cas de défaut d'exécution par l'occupant de l'une quelconque des obligations résultant de la présente convention d'occupation, le dépôt de garantie sera immédiatement, de plein droit et automatiquement acquis à la CCM par compensation, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

ARTICLE 8 : Obligations de l'occupant

L'occupant s'engage :

- A payer le montant de la redevance et charges entre le 1^{er} et le 10 de chaque mois,
- A s'assurer contre les risques liés à l'occupation du logement et d'en justifier lors de la remise des clefs puis à chaque renouvellement à la demande de la CCM ;
- A user paisiblement des locaux et des parties communes mis à disposition par la CCM, à se conformer au règlement intérieur des locaux signé par les parties et joint en annexe
- A prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations, ainsi que les réparations qui correspondent à des réparations locatives ;

- De laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des lieux loués, ainsi que les travaux d'amélioration des parties communes ;
- De répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours de la convention,
- A informer immédiatement la CCM de tout changement de situation relatif aux motifs d'éligibilité au logement objet de la présente convention,

ARTICLE 9 : Obligations de la CCM

La CCM s'engage :

- A un remettre à l'occupant un logement décent ;
- A délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement ;
- D'assurer à l'occupant une jouissance paisible des lieux et la garantie des vices et défauts de nature à y faire obstacle ;
- De maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 : Clause résolutoire

A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie de la redevance ou des accessoires, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention d'occupation ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai non suivi d'effet, la présente convention sera résiliée de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion de l'occupant par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 11 : Résiliation par les parties

L'occupant peut résilier le contrat à tout moment sous réserve de prévenir la CCM dès qu'il a connaissance de son départ.

La CCM peut résilier le contrat à tout moment, notamment pour des motifs d'intérêt général, ou encore en cas de non-respect des obligations de l'occupant, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

Le présent contrat est résilié de plein droit par l'abandon des locaux ou du fait du décès de l'occupant.

Fait à MARTILLAC ,

Le ... , en deux exemplaires originaux dont un pour chaque signataire

Pour la **Communauté de
Communes de Montesquieu,**

L'occupant,
Madame/Monsieur ...

Le Président

Christian TAMARELLE

Annexes :

- Guide des bonnes pratiques d'utilisation des logements d'urgence,
- Etat des lieux dressé lors de la prise de possession des lieux,
- Liste des meubles garnissant le logement.



Annexe
à la convention d'occupation précaire

**GUIDE DES BONNES PRATIQUES
D'UTILISATION DES LOGEMENTS D'URGENCE**

**Le Président de la Communauté de Communes de Montesquieu
vous soutient dans les difficultés de logement que vous rencontrez aujourd'hui
et vous rappelle quelques règles
de bonnes pratiques d'utilisation du logement d'urgence mis à votre disposition.**

Nous vous conseillons de conserver ce document avec vous tout au long de votre séjour.

L'adresse du logement :

164 route de béthanie, 33650 SAINT MORILLON

En cours de rédaction

Je soussigné(e) certifie avoir pris connaissance de l'ensemble des points
d'information de ce guide. A ... , le ...