

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA VILLE D'ANGERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du conseil d'administration

SÉANCE DU 24 JANVIER 2023

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, LE VINGT-QUATRE JANVIER,

à 18h, le conseil d'administration du centre communal d'action sociale de la Ville d'Angers, dûment convoqué le 18 janvier 2023, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Madame Christelle LARDEUX-COIFFARD, Présidente déléguée, représentant Monsieur Jean-Marc VERCHÈRE, Maire, Président, empêché.

Étaient présents : Christelle LARDEUX-COIFFARD, Richard YVON, Claudette DAGUIN, Anne-Marie POTOT, Christine STEIN, Augustine YECKE, Benoit AKKAOUI, Cécile ALLEMAN, Nicole BERNARDIN, Philippe BOURGETEAU, Emmanuel LEFÉBURE, Marie-Claire LUCAS, Antoine MASSON, Angelo TOCCO.

Étaient excusés : Jean-Marc VERCHÈRE, Sophie FOUCHER-MAILLARD, Céline VÉRON.

OBJET : Action Gérontologique - Résidences autonomie – Logements meublés/non meublés dédiés aux étudiants/jeunes travailleurs – Convention de partenariat avec l'Association de la Fondation Étudiante pour la Ville (AFEV).

Madame la présidente déléguée expose,

Mesdames, Messieurs,

Face à un marché du logement extrêmement tendu, la Ville d'Angers a décidé en septembre 2022 d'expérimenter la location de logements dans les résidences autonomie gérées par le CCAS, à des étudiants ou jeunes travailleurs, sous couvert d'échanges intergénérationnels. La mise à disposition de logements meublés et non meublés concerne les résidences autonomie de Belle-Beille, Monplaisir, Saint-Michel et Robert-Robin.

Pour mener à bien le projet, le CCAS a choisi d'engager un partenariat avec l'AFEV, Association de la Fondation Étudiante pour la Ville.

Plus concrètement, le partenariat AFEV/CCAS a pour finalité la mise à disposition, sous conditions, de 10 appartements dans les Résidences Autonomie la Corbeille d'Argent (Monplaisir) et la Rose de Noël (Belle-Beille) pour le projet de colocations solidaires animé par l'AFEV et appelé KAPS (Kolocations À Projets Solidaires). Le public éligible aux KAPS, appelé "Kapseurs", fait coïncider un besoin de logement avec une envie d'engagement auprès des résidents et des habitants des deux quartiers ciblés (actions de solidarité et de « vivre ensemble »).

La présente convention a pour objet de définir les modalités du partenariat entre L'AFEV et le CCAS. Elle expose les conditions d'accompagnement des étudiants, de leur sélection à leur intégration dans la résidence, le soutien dans les activités d'engagement solidaire et la participation financière du CCAS (350 €/an par logement). La durée de la convention couvre la période d'expérimentation du projet sur la période 2022 / 2023.

En conformité avec les orientations fixées par les élus concernant la location de logements en résidence autonomie destinés aux étudiants et jeunes travailleurs, et après avoir délibéré, le conseil d'administration adopte, à l'unanimité, la convention de partenariat avec l'AFEV et autorise Monsieur le Président du CCAS, ou son représentant, à la signer.

Christelle LARDEUX-COIFFARD
Présidente déléguée



Convention de partenariat Afev / CCAS

Projet Kaps en Résidences Autonomie

Préambule

Le partenariat Afev/CCAS est renforcé et s'appuie sur la loi du 28 décembre 2015 et le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 :

- **La loi du 28 décembre 2015** relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) entrée en vigueur en 2016 a pour objectif d'anticiper les conséquences du vieillissement de la population et d'inscrire cette période de vie dans un parcours répondant le plus possible aux attentes des personnes en matière de logement, de transports, d'accompagnement, et de vie sociale et citoyenne. La loi donne priorité à l'accompagnement à domicile, afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions.
- **Le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016**, relatif aux résidences autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées, précise que les résidences autonomies « peuvent, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, accueillir, d'une part, des personnes handicapées et, d'autre part, des étudiants ou des jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales au total à 15 % de la capacité autorisée. Ce seuil est défini, le cas échéant, dans le cadre du contrat pluriannuel d'objectif et de moyen mentionné au troisième alinéa du III de l'article L. 313-12. ».

En complément, le projet d'établissement du CCAS d'Angers a notamment pour ambition de :

- Promouvoir des actions de prévention des effets du vieillissement en favorisant le lien social et encourager l'engagement citoyen,
- Favoriser le maintien à domicile,
- Mettre en œuvre des actions intergénérationnelles,
- Saisir toutes les opportunités d'appliquer le principe de réciprocité dans son action.

Dans ce contexte, le conseil d'administration du CCAS de la Ville d'Angers a délibéré favorablement en date du pour l'attribution d'appartements à destination d'étudiants et de jeunes travailleurs (kapseurs) qui, en contrepartie d'un loyer modéré, s'engagent à réaliser des actions de solidarité en faveur des résidents et de la vie de l'établissement.

Plus concrètement, le partenariat Afev/CCAS a pour finalité la mise à disposition, sous conditions, de 10 studios de deux Résidences Autonomie Senior fléchés pour le projet de colocations solidaires animé par l'Afev et appelé KAPS (Kolocations À Projets Solidaires). Le public éligible aux KAPS, appelé "Kapseurs", fait coïncider un besoin de logement avec une envie d'engagement auprès des résidents et des habitants des deux quartiers ciblés (actions de solidarité et de vivre ensemble).

Titre 1 : Descriptif

1. Objet :

La présente convention a pour objet de définir le partenariat entre :

- L'Association de la Fondation Étudiante pour la Ville, 221 rue La Fayette, 75010 Paris, représentée par Stéphane Tiret, Délégué Régional, dûment habilité, désignée ci-après par « l'AFEV », d'une part, et
- Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) d'Angers, sis boulevard de la Résistance et de la Déportation, BP 80011, 49020 ANGERS Cedex 02, représenté par Christelle LARDEUX-COIFFARD, Présidente déléguée du CCAS, dûment habilitée, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2020, ci-après dénommé " le CCAS", d'autre part.

2. Définition :

Est désignée "KAPS", l'**appartement** dans lequel vit le locataire engagé bénévolement avec l'Afev dans le projet. KAPS étant l'acronyme de Kolocation À Projets Solidaires.

Sont désignés **Kapseurs**, les **locataires d'un logement KAPS**. Les Kapseurs peuvent être apprentis, volontaires, en service civique, jeunes actifs ou encore étudiants, de 18 à 30 ans.

3. Portage Financier :

Le CCAS s'engage à garantir une participation financière pour l'ingénierie du projet et l'animation du projet.

Le montant de cette participation s'élève à 350 €/an par studio et pourra être réévalué annuellement dans le cadre d'un avenant à cette convention et en présence des parties.

La facturation est établie tous les ans au cours du premier trimestre de l'année en cours, soit pour l'année scolaire couvrant Septembre N à Juin N+1, la facturation est réalisée au premier trimestre N+1.

4. Durée :

La durée de la convention couvre la période d'expérimentation du projet sur cette première année. A savoir du 02/11/2022 (de manière rétroactive à la date de la signature de ladite convention) jusqu'au 31/08/2023.

Une nouvelle convention à compter du 01/09/2023 sera établie si le projet est reconduit.

5. Nombre et situation des logements

Pour renforcer le projet de l'Afev et favoriser le lien social, le vivre ensemble et la mixité dans les quartiers, le CCAS propose plusieurs logements en Résidence Autonomie Senior répartis comme suit :

La Rose de Noël (sur le quartier prioritaire de Belle-Beille) :

→ 6 studios

La Corbeille d'Argent (sur le quartier prioritaire de Monplaisir) :

→ 4 studios

Le nombre de logements fléchés prendra en compte les moyens humains et financiers de l'Afev pour assurer la mission d'ingénierie et d'animation sociale.

Par ailleurs, le nombre de logements pouvant évoluer, ceux-ci seront listés dans des annexes.

Tous les logements sont non meublés.

Le loyer est fixé à 250 € si l'engagement du kapseur est vérifié et validé par l'Afev.

Le loyer sera majoré de 60 € si l'engagement n'est pas constaté, soit un loyer de 310€.

6. Le Bail

Les logements seront loués directement aux kapseurs par le CCAS sous la forme de baux individuels, d'une durée d'un an, sans droit au maintien dans les lieux, dès lors qu'ils ne rentrent plus dans le cadre de l'article 1.2.

7. Usages

Les logements attribués par le CCAS aux kapseurs seront exclusivement destinés à un usage d'habitation. L'AFEV ne sera pas admise à apporter une quelconque modification quant à la destination et à l'usage des lieux mis à disposition, sauf accord préalable du CCAS.

Titre 2 : Commercialisation

1. Communication

L'AFEV s'engage à organiser la communication sur cette offre particulière de logements solidaires en mobilisant ses réseaux, ressources et partenariats.

Elle mettra en place un accueil afin de répondre aux questions éventuelles, demandes de renseignements des potentiels candidats.

Le CCAS s'engage à faire connaître ce projet à travers leurs propres outils de communication (internet, journaux...).

2. Sélection des candidats

Tout au long de l'année, et si des places sont encore disponibles, l'AFEV présentera le projet à des candidats potentiels via sa campagne de communication et de mobilisation.

L'AFEV procédera à leur pré-sélection (entretien sélectif) selon leur motivation à participer aux projets citoyens déterminés par l'AFEV et le CCAS.

Cette étape constitue un préalable à la rencontre des candidats par les responsables des Résidences Autonomie et l'attribution des logements fléchés.

3. Affectation des locataires

L'AFEV procédera au regroupement par Résidence Autonomie des kapseurs et s'assurera qu'ils sont adhérents au projet KAPS et intéressés par les logements identifiés.

Le CCAS se chargera de récupérer les pièces administratives nécessaires à l'attribution des logements.

4. Départ en cours d'année

Le départ d'une location est soumis à des démarches préalables et au respect du préavis de location.

Comme tout locataire qui souhaite résilier son bail, le locataire souhaitant quitter le logement doit en principe respecter un délai de préavis d'une durée égale à 3 mois pour une location non meublée.

Le locataire doit informer le CCAS par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de préavis court à compter de la réception de cette lettre. Pendant cette période, le locataire reste tenu au paiement des loyers et des charges.

Le délai de préavis est de 3 mois si la résiliation est à l'origine du CCAS.

En cas de résiliation de bail par un locataire, l'AFEV s'engage à :

- Rappeler au kapseur le délai de préavis de 3 mois obligatoire, hors cas particulier permettant de réduire ce préavis (conditions établies dans les baux).
- Les kapseurs peuvent proposer d'éventuels remplaçants répondant aux critères d'éligibilité (définis à l'article 1-2). Les candidatures seront étudiées comme décrites dans les articles précédents.
- En l'absence de candidat, de tout mettre en œuvre pour trouver d'éventuels remplaçants dans son réseau et le réseau de ses partenaires (bailleurs sociaux compris).
- De relancer une information en direction des établissements d'enseignement supérieur pour susciter de nouvelles candidatures.

L'AFEV ne sera pas responsable du non-paiement des loyers.

Titre 3 : Modalités de Gestion Locative

1. Accompagnement des candidats dans la procédure de demande de logement

Afin de faire face aux conditions particulières de la location en Résidence Autonomie, l'AFEV s'engage à informer les futurs locataires des modalités administratives du CCAS et de leur fournir la liste des pièces administratives à prévoir.

Les Résidences Autonomie administrent intégralement les dossiers des futurs locataires : les noms et coordonnées des locataires choisis par l'AFEV seront communiqués en amont aux responsables des Résidences Autonomie ciblées.

Les responsables des Résidences Autonomie contacteront chaque locataire afin de recueillir les pièces justificatives nécessaires.

Les candidats sélectionnés et l'AFEV seront informés de l'état d'avancement de leur dossier

2. Signature du Bail

Les responsables de Résidences Autonomie informeront les locataires et l'AFEV de la date prévue de la signature du bail.

À l'issue de la signature du bail, un état des lieux sera réalisé en présence du signataire.

3. État des lieux

L'AFEV s'engage, si le besoin s'en fait ressentir, à accompagner les kapseurs, et les responsables de Résidences Autonomie, lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie du logement.

Le CCAS s'engage à fixer les rendez-vous d'état des lieux d'entrée et de sortie.

4. Rôle d'intermédiation de l'Afev

En cas de difficultés rencontrées par le CCAS avec un ou plusieurs kapseurs, et notamment en cas de manquements aux conditions de location (impayés de loyer, troubles de voisinage, absence de renouvellement d'attestation d'assurance habitation), l'AFEV en sera informée afin de jouer pleinement son rôle de médiation entre le kapseur et le CCAS.

Le CCAS garde la possibilité d'engager toutes les actions, y compris judiciaires, après information auprès de l'AFEV, dans le but de faire cesser les manquements au contrat de location.

En cas de troubles persistants, le CCAS pourra résilier le bail de plein droit.

5. Changement en cours d'année

Tout remplacement d'un kapseur en cours d'année de location, donne lieu à l'établissement d'un nouvel état des lieux.

Si des dégradations, hors usure normale, sont constatées et signalées à l'AFEV, cette dernière en informera le CCAS, et s'engagera à réaliser une visite-conseil pour constater les dégradations.

6. Règlement et Charte d'engagement

Les conditions générales de location, ainsi que le règlement intérieur des résidences autonomie, s'appliqueront aux kapseurs.

De même, une charte d'engagement, co-signée entre l'AFEV et les kapseurs, sera remise dans le mois de la signature du bail et définira le projet ainsi que les divers engagements de chacun.

7. Restitution du logement par l'Afev

Si l'AFEV n'est pas en capacité de présenter suffisamment de candidats, dans un délai raisonnable, suite à la vacance d'un logement, celui-ci ne pourra plus être réservé à l'AFEV et sera restitué à la résidence concernée.

Toutefois, et en fonction de la vacance sur les résidences d'habitation des kapseurs, le CCAS s'engage à informer l'AFEV du souhait de récupérer le logement fléché Kaps et à communiquer une date butoir pour sa restitution.

Titre 4 : Suivi du projet Kaps

1. Communication entre les Résidences Autonomie Senior et l'Afev

Les responsables des Résidences Autonomie s'engagent à aider l'AFEV dans sa mission d'accompagnement en mettant à sa disposition les services de sa structure. Les différents services de gestion concernés par les appartements, nommés en annexe, seront informés du rôle dévolu de l'AFEV pour faciliter son travail.

L'AFEV s'engage à informer les responsables des Résidences Autonomie, et les personnes qu'ils auront désignées, en amont et tout au long de sa mise en œuvre, de la nature des projets qui seront proposés par les kapseurs.

Par ailleurs, l'AFEV s'engage à faire connaître les projets existants sur le territoire concerné, afin que les kapseurs intéressés puissent se positionner dès leur recrutement.

2. Animation du projet du Kaps

L'Afev s'engage à assurer la réalisation du projet en :

- Proposant des animations dans les Résidences Autonomie et de les articuler avec d'autres projets émanant du territoire.
- Proposant des temps de formation/préparation aux kapseurs afin de les accompagner dans la mise en place des actions.
- Favorisant la dynamique collective entre tous les kapseurs pour faciliter la mise en place et la proposition d'actions au sein des Résidences Autonomie.
- Privilégiant la coopération et la co-construction d'actions avec les divers acteurs du territoire.

Dans un but de coopération, les animateurs des espaces de vie des Résidences Autonomie Senior feront parvenir les plannings d'animation à l'Afev afin que les kapseurs puissent s'en saisir et ainsi participer à des temps impulsés par la Résidence Autonomie Senior.

Dans ce même but, les animateurs des Résidences Autonomie pourront rencontrer l'Afev afin de voir ce qui peut être proposé par les kapseurs. Si les actions proposées font sens, une inclusion de celles-ci dans les plannings des animations pourra être envisagée.

3. Suivi et évaluation du projet Kaps

Pour favoriser les temps d'échanges, de bilan et d'ajustement du projet, l'AFEV propose des espaces de travail, répartis comme suit :

- Un suivi trimestriel avec chacune des résidences autonomies,
- Deux comités techniques :
 - 1er trimestre de l'année (Mars/Avril) : Préfiguration/Perspectives de rentrée,
 - Dernier trimestre (Novembre/Décembre) : Ajustement de la convention pour l'année N+1.

Ces instances permettent également d'ajuster les pratiques en vue de leur harmonisation, et de co-construire, asseoir, et sécuriser le projet.

- Deux comités de pilotage en présence des différents partenaires (financiers et opérationnels) du projet KAPS (Février/Mars = bilan intermédiaire et Juillet = Bilan annuel et perspectives).

4. Arrêt du Projet kaps

En cas d'arrêt du projet Kaps en cours d'année, l'AFEV en informera les kapseurs. Ces derniers auront la possibilité d'aller au terme de leur bail si leurs obligations locatives sont respectées.

Titre 5 : Engagements

1. Le CCAS s'engage à :

- Louer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;
- À 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 ;
- À ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- En cas de paiement total des sommes dues, à remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu ;
- À réaliser un accueil sécurité à chaque locataire ;

2. L'Afev s'engage à :

- Animer le projet Kaps ;
- Recruter les candidats locataires ;

- Suivre les heures d'engagement, effectuer un suivi auprès des kapseurs et rendre compte auprès des responsables de Résidences Autonomie ;
- Assurer une médiation entre le locataire et la Résidence Autonomie en cas de besoin ;
- Dresser un bilan des actions faites.

3. Le Locataire s'engage à :

- À payer le loyer aux termes convenus, le paiement mensuel étant de droit lorsqu'il est demandé par le locataire ;
- À user paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle ;
- À ne pas céder ni sous-louer les locaux loués ;
- À répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- À prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret no 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- À laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties privatives ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- À ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du responsable de la Résidence Autonomie ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le CCAS ayant toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement ;
- À respecter le règlement intérieur de l'immeuble ;
- À ne pas amener d'animaux dans l'appartement ;
- À s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier lors de la remise des clés (attestation d'assurance habitation) ;
- À laisser le CCAS ou son mandataire visiter les lieux loués en vue de leur relocation ou de leur vente, étant entendu qu'en application de l'article 4 a de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, ce droit de visite instauré au bénéfice du propriétaire ou de son représentant ne saurait s'exercer les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

Le locataire occupera les lieux personnellement, il ne pourra y installer des tiers en sa présence ou en son absence.

Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout, ou en partie, les lieux, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux. Il ne pourra céder, en totalité, ou, en partie, son droit d'occupation.

Il devra jouir des lieux en respectant les règles de vie de l'établissement, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants et tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisantes.

Le CCAS décline toute responsabilité en cas de vols ou d'objets détériorés au sein de la location.

Titre 6 : Application de la convention

1. Litiges

En cas de difficultés à l'application de la présente convention, une médiation sera en première instance visée (notamment avec le concours des partenaires territoriaux engagés dans le projet).

La présente convention pourra être dénoncée par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois.

2. Recours

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Nantes.

Fait à Angers, en 2 exemplaires, le 25 janvier 2023,

POUR LE CCAS D'ANGERS,
La Présidente déléguée,



Christelle LARDEUX-COIFFARD

POUR L'AFEV,
Le Délégué Régional AFEV Grand-Ouest



Stéphane TIRET