

---

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

---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
du conseil d'administration****SÉANCE DU 19 MARS 2024****L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE DIX-NEUF MARS,**

à 18h30, le conseil d'administration du centre communal d'action sociale de la Ville d'Angers, dûment convoqué le 13 mars 2024, 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.

**Etaient présents : Christelle LARDEUX-COIFFARD, Richard YVON, Claudette DAGUIN, Anne-Marie POTOT, Augustine YECKE, Anthony GUIDAULT, Céline VERON, Benoit AKKAOUI, Cécile ALLEMAN, Nicole BERNARDIN, Marie-Claire LUCAS, Antoine MASSON.**

**Etaient excusés : Jean-Marc VERCHÈRE, Christine STEIN, Angelo TOCCO.**

**Etaient absents : Philippe BOURGETEAU, Emmanuel LEFÉBURE.**

**OBJET : Action Gérontologique – Résidences Autonomie – Logement meublés / non meublés dédiés aux étudiants et jeunes travailleurs – Convention de partenariat avec l'Association de la Fondation Etudiante 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 centre communal d'action sociale (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 Saint-Michel, Monplaisir, Bellefontaine et Robert Robin.

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

Plus concrètement, le partenariat AFEV/CCAS a pour finalité la mise à disposition, sous conditions, de 4 appartements dans la résidence autonomie La Corbeille d'Argent (Monplaisir) pour le projet de colocations solidaires animé par l'AFEV, appelé KAPS (Kolocations A Projets Solidaires). Le public éligible aux KAPS, appelé « Kapseurs » fait coïncider un besoin de logements avec une envie d'engagement auprès des résidents et des habitants du quartier ciblé (actions de solidarité et de « vivre ensemble »).

La présente convention a pour objet de définir les modalités du partenariat entre le CCAS et le

financière du CCAS (410 € / an, par logement). La durée de la convention couvre la période d'expérimentation du projet pour la période 2023-2024.

En conformité avec les orientations fixées par les élus concernant la location de logements en résidences autonomie destinées 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, ou son représentant, à la signer.

Christelle LARDEUX-COIFFARD  
Présidente Déléguée



# Convention Afev / CCAS

Projet Kaps en Résidence Autonomie de Monplaisir

## 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 19 mars 2024 pour l'attribution d'appartements à destination d'étudiants et de jeunes travailleurs (kapseurs) qui, en contrepartie d'un loyer modéré, s'engageront 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 4

049-264901158-20240319-DEL-2024-024-DE  
Date de réception préfecture : 26/03/2024

appartements T1 bis de la Résidence Autonomie La Corbeille d'argent de Monplaisir 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'AFEV, Association de la Fondation Étudiante pour la Ville, 221 rue La Fayette, 75010 Paris, 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 du CCAS par délégation, dûment autorisée aux fins des présentes, 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 410 €/an par appartement selon le relevé de conclusions du Comité de Financeurs du 7 décembre 2023.

La demande de participation à l'initiative de l'Afev via ce conventionnement s'effectuera au cours de l'année scolaire (Septembre à juin) sur laquelle s'engagent les kapseurs.

### 4. Durée:

La durée de la convention couvre la période 01/09/2023 (de manière rétroactive à la date de la signature de ladite convention) jusqu'au 31/08/2024.

Pour la reconduite du projet à compter du 01/09/2024, une nouvelle convention devra être signée.

### 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 dans la Résidence Autonomie *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 260,82 € 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 320,82€.

## 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 la responsable de la Résidence Autonomie et l'attribution des logements fléchés.

### 3. Affectation des locataires

L'AFEV s'assurera que les Kapseurs 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 bailleur.

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.

La Résidence Autonomie administre intégralement les dossiers des futurs locataires : les noms et coordonnées des locataires choisis par l'AFEV seront communiqués en amont à la responsable de la Résidence Autonomie La Corbeille d'Argent.

La responsable de la Résidence Autonomie ou son représentant (responsable Cadre de Vie) contactera 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

La responsable de la Résidence Autonomie informera 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 la responsable de la Résidence 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 de la résidence 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 la résidence 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 la Résidence Autonomie et l'Afev

La responsable de la Résidence Autonomie s'engage 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 la responsable de la Résidence 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 la Résidence 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 du CCAS.
- 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 de la Résidence 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 de la Résidence 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 chacun des bailleurs,
- 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 = 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 ;
- A 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 de la responsable de la Résidence 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 la Résidence ;
- 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.

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

## Titre 5 : 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.

Fait à Angers, en 2 exemplaires, le 19 mars 2024,

Pour le CCAS d'Angers,  
La Présidente déléguée,

Pour l'AFEV,  
La Déléguée Territoriale  
Afev Angers Le Mans

Christelle LARDEUX-COIFFARD

Nathalie GUILLEAU