



Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA | FOLIO N° 68

**DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN**

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2022

N° EHPAD/2022/10/1

L'an deux mil vingt-deux, le quatorze octobre à douze heure trente, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, M. Raphaël THIOLLIER, Mme Marion LALOUE, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Christine MAITZNER, Mme Katherine LE FOLL, M. Jean DUROCHER.

Excusés : M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à Mme Christine MAITZNER, Mme Christiane RICHARD, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à M. Raphaël THIOLLIER.

Absents : Mme Monique GRIARD (membre en cours de remplacement), M. Thibaut GUYONNET DUPERAT, M. Jean DAGUT.

Nombre de membres en exercice : 14	Membre en cours de remplacement : 1
Membres Présents : 9	
Ayant donné procuration : 2	Nombre de votants : 11

OBJET : correctif délibération du 17/06/2022

Le rapporteur expose,

Lors de la délibération n° EHPAD/2022/6/5 du 7 juin 2022 une erreur s'est glissée au niveau des titres émis de la section soin, il a été noté 991 742.06€ alors qu'il est de 981 742,06€. Une seconde erreur est présente au niveau des titres au total général, il a été noté 2 948 589.36 €, à la place de 2 948 589,38€.

Il convient d'affecter les résultats de l'exercice comptable 2021 selon la répartition suivante.

Envoyé en préfecture le 19/10/2022

Reçu en préfecture le 19/10/2022

Affiché le

ID : 044-264400458-20221014-EHPAD_2022_10_1-DE



Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA | FOLIO N° 62

Les résultats à affecter se présentent comme suit :		HÉBERGEMENT	DÉPENDANCE	SOINS	TOTAL GÉNÉRAL
Total des mandats émis en 2021		1 603 382.77	399 654.40	1 010 907.57	3 013 944.74
Total des titres émis en 2021		1 575 578.47	391 268.85	981 742.06	2 948 589.38
Résultat de l'exercice 2021	Excédent				
	Déficit	27 804.30	8 385.55	29 165.51	65 355.36
Résultat 2020 (N-1)	Excédent				
	Déficit (-)				
Résultat à affecter	Excédent				
	Déficit (-)				
L'affectation du <u>déficit</u> est la suivante :		HÉBERGEMENT	DÉPENDANCE	SOINS	TOTAL GÉNÉRAL
Par reprise sur la réserve de compensation en 2021 (N-1) (compte 10686)		63 172.18 €	9 821.43	86 816.19 €	159 809.80
En report à nouveau excédentaire sur l'année 2021 (compte 119)					
Au financement de mesures d'exploitation non reconductibles n'accroissant pas les charges d'exploitation de 2020 (N+1) (compte 110)					
Déficit exercice 2021		27 804.30	8 385.55	29 165.51	65 355.36
Total affecté		35 367.88€	1 435.88	57 650.68	94 454.44

Afin que la délibération soit en accord avec FLUX adressé à la trésorerie, il convient de corriger cette erreur d'écriture.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

✓ **VALIDE** les modifications de la délibération n° EHPAD /2022/6/5.

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,

Norbert SAMAMA





Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA FOLIO N° 70

DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2022

N° EHPAD/2022/10/2

L'an deux mil vingt-deux, le quatorze octobre à douze heure trente, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, M. Raphaël THIOLLIER, Mme Marion LALOUE, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Christine MAITZNER, Mme Katherine LE FOLL, M. Jean DUROCHER.

Excusés : M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à Mme Christine MAITZNER, Mme Christiane RICHARD, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à M. Raphaël THIOLLIER.

Absents : Mme Monique GRIARD (membre en cours de remplacement), M. Thibaut GUYONNET DUPERAT, M. Jean DAGUT.

Nombre de membres en exercice : 14	Membre en cours de remplacement : 1
Membres Présents : 9	Nombre de votants : 11
Ayant donné procuration : 2	

OBJET : Contrat d'assurance des risques statutaires du personnel – Habilitation au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de Loire-Atlantique

Le Conseil d'Administration,

VU la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment l'article 26 alinéa 5 et l'article 8 de l'ordonnance n° 2021-1574 du 24 novembre 2021,

VU le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 alinéa 2 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux,

VU le Code des assurances,

VU le Code de la commande publique,

Le rapporteur expose :

L'EHPAD Andrée Rochefort du Pouliguen a la possibilité de souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance des risques statutaires du personnel garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents.

Le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique peut souscrire un tel contrat pour son compte en mutualisant les risques.

Notre établissement adhère au contrat groupe en cours résilié au 31 décembre 2022.

Compte tenu des avantages d'une consultation groupée effectuée par le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique, il est proposé de participer à la procédure d'appel d'offres ouvert engagée selon les articles L.2124-2 et R.2124-2 1° du Code de la commande publique.



Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA FOLIO N° 71

Si au terme de la consultation menée par le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique, les conditions obtenues ne convenaient pas à notre établissement, la possibilité demeure de ne pas signer l'adhésion au contrat.

Ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

Agents titulaires ou stagiaires affiliés à la CNRACL :

- Décès
- Accidents du travail – maladies imputables au service (CITIS)
- Incapacité de travail en cas de maternité, d'adoption et de paternité, de maladie ou d'accident non professionnel.

Agents titulaires ou stagiaires non affiliés à la CNRACL ou agents non titulaires de droit public :

- Accidents du travail – Maladies professionnelles
- Incapacité de travail en cas de maternité, d'adoption et de paternité, de maladie ou d'accident non professionnel.

Pour chacune de ces catégories d'agents, les assureurs consultés devront pouvoir proposer à l'établissement une ou plusieurs formules.

Ces contrats présenteront les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet du 1^{er} janvier 2023
- Régime du contrat : capitalisation

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- ✓ **HABILITE** le Président du centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique à souscrire pour le compte de l'EHPAD Andrée Rochefort des contrats d'assurance auprès d'une entreprise d'assurance agréée, cette démarche pouvant être menée par plusieurs collectivités locales intéressées.
- ✓ **DIT** que ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques cités plus haut.

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,

Norbert SAMAMA



Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA | FOLIO N° 72

DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2022

N° CCAS/2022/10/1

L'an deux mil vingt-deux, le quatorze octobre à douze heure trente, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, M. Raphaël THIOILLIER, Mme Marion LALOUE, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Christine MAITZNER, Mme Katherine LE FOLL, M. Jean DUROCHER.

Excusés : M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à Mme Christine MAITZNER, Mme Christiane RICHARD, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à M. Raphaël THIOILLIER.

Absents : Mme Monique GRIARD (membre en cours de remplacement), M. Thibaut GUYONNET DUPERAT, M. Jean DAGUT.

Nombre de membres en exercice : 14	Membre en cours de remplacement : 1
Membres Présents : 9	Nombre de votants : 11
Ayant donné procuration : 2	

OBJET : Contrat d'assurance des risques statutaires du personnel – Habilitation au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de Loire-Atlantique

Le Conseil d'Administration,

VU la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment l'article 26 alinéa 5 et l'article 8 de l'ordonnance n° 2021-1574 du 24 novembre 2021,

VU le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 alinéa 2 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux,

VU le Code des assurances,

VU le Code de la commande publique,

Le PRÉSIDENT expose :

Le CCAS du Pouliguen a la possibilité de souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance des risques statutaires du personnel garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents.

Le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique peut souscrire un tel contrat pour son compte en mutualisant les risques.

Notre établissement n'adhère pas à ce jour au contrat groupe en cours résilié au 31 décembre 2022. Le contrat actuel du CCAS du Pouliguen arrive également à échéance au 31 décembre 2022. Compte tenu des avantages d'une consultation groupée effectuée par le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique, il est proposé de participer à la procédure d'appel d'offres ouvert engagée selon les articles L.2124-2 et R.2124-2 1° du Code de la commande publique.



Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA | FOLIO N° 73

Si au terme de la consultation menée par le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique, les conditions obtenues ne convenaient pas à notre établissement, la possibilité demeure de ne pas signer l'adhésion au contrat.

Ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

Agents titulaires ou stagiaires affiliés à la CNRACL :

- Décès
- Accidents du travail – maladies imputables au service (CITIS)
- Incapacité de travail en cas de maternité, d'adoption et de paternité, de maladie ou d'accident non professionnel.

Agents titulaires ou stagiaires non affiliés à la CNRACL ou agents non titulaires de droit public :

- Accidents du travail – Maladies professionnelles
- Incapacité de travail en cas de maternité, d'adoption et de paternité, de maladie ou d'accident non professionnel.

Pour chacune de ces catégories d'agents, les assureurs consultés devront pouvoir proposer à l'établissement une ou plusieurs formules.

Ces contrats présenteront les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet du 1^{er} janvier 2023
- Régime du contrat : capitalisation

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- ✓ **HABILITE** le Président du centre de gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique à souscrire pour le compte du Centre Communal d'Action Sociale des contrats d'assurance auprès d'une entreprise d'assurance agréée, cette démarche pouvant être menée par plusieurs collectivités locales intéressées.
- ✓ **DIT** que ces contrats devront couvrir tout ou partie des risques cités plus haut.

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,

Norbert SAMAMA



Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA | FOLIO N° 76

DELIBERATION
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE LA COMMUNE DU POULIGUEN

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2022

N° CCAS/2022/10/2

L'an deux mil vingt-deux, le quatorze octobre à douze heure trente, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SAMAMA Norbert, Président du C.C.A.S., le Conseil d'Administration légalement convoqué.

Présents : M. Norbert SAMAMA, M. Raphaël THIOILLIER, Mme Marion LALOUE, Mme Anne-Laure COBRAL DE DIEULEVEULT, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Réjane DOUNONT, Mme Christine MAITZNER, Mme Katherine LE FOLL, M. Jean DUROCHER.

Excusés : M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à Mme Christine MAITZNER, Mme Christiane RICHARD, M. Jérôme PERRON donne pouvoir à M. Raphaël THIOILLIER.

Absents : Mme Monique GRIARD (membre en cours de remplacement), M. Thibaut GUYONNET DUPERAT, M. Jean DAGUT.

Nombre de membres en exercice : 14

Membre en cours de remplacement : 1

Membres Présents : 9

Ayant donné procuration : 2

Nombre de votants : 11

OBJET : Mandat de gestion immobilière

Le rapporteur expose,

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Pays de la Loire a pour objet principal l'accès à l'offre locative des personnes qui éprouvent des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement.

L'association à but non lucratif dispose d'une carte professionnelle l'autorisant à gérer des biens immeubles, ainsi qu'un agrément gestion n° 2020/SIAL/004 du 14/04/2020 délivré par la Préfet de Région Pays de la Loire prévu à l'article L.365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, lui permettant d'exercer les missions d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Elle gère ainsi des logements appartenant au domaine privé des collectivités. Cette gestion implique le maniement des deniers publics (encaissement des loyers, charges...), encadré par la législation relative à la comptabilité publique.

Après avoir pris connaissance des conditions proposées par SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, le Président du CCAS propose de lui confier la gestion locative des logements et annexes listés ci-après :

- LES GLEHES type 2, appt n° 1, 24 rue des Salorges LE POULIGUEN,
- LES GLEHES type 2, appt n° 2, 24 rue des Salorges LE POULIGUEN,
- LES GLEHES type 2, appt n° 3, 24 rue des Salorges LE POULIGUEN,
- LES GLEHES type 2, appt n° 7, 24 rue des Salorges LE POULIGUEN,
- LES GLEHES type 2, appt n° 8, 24 rue des Salorges LE POULIGUEN,
- LE BOIS FLEURI type 2, 11 rue Pierre 1^{er} de Serbie - 1^{er} étage LE POULIGUEN,
- LES HALLES type 4, 6 place des Halles LE POULIGUEN.

La signature d'un mandat financier permettra de simplifier la gestion des flux, d'éviter de recourir à une régie de recette. Le reversement global et périodique permet une économie temporelle de la gestion.

Envoyé en préfecture le 19/10/2022

Reçu en préfecture le 19/10/2022

Affiché le

Reçu
Préfecture

ID : 044-264400458-20221014-CCAS_2022_10_2-DE

Paraphe fait par le Président : Norbert SAMAMA | FOLION° 75

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- ✓ **APPROUVE** les termes du mandat de gestion et la convention de mandat financier,
- ✓ **AUTORISE** le Président du CCAS à accomplir toutes formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- ✓ **AUTORISE** le Président du CCAS à négocier les termes du contrat et notamment les coûts.

Pour extrait conforme,
Le Président du CCAS,

Norbert SAMAMA





**MANDAT DE GESTION
ET CONVENTION DE MANDAT FINANCIER**

Relative à l'encaissement des recettes liées aux immeubles dont la Commune de
est propriétaire conformément à l'article L. 1611-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

N° AU REGISTRE
DES MANDATS

N°.....

ENTRE :

Le CCAS du Pouliguen

Représenté par son Président en exercice,
En vertu d'une délibération en date du :

ci-après désignée « le mandant »

**D'UNE PART,
ET**

SOLIHA PAYS DE LA LOIRE

8, rue du petit Châtelier, 44325 Nantes, France

ci-après désigné « le mandataire »

Étant préalablement exposé que :

L'association SOLIHA AIS PAYS DE LA LOIRE est une Agence Immobilière Sociale (AIS) qui a pour objet principal l'accès à l'offre locative des personnes qui éprouvent des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement en référence à la loi n° 90.449 du 31 mai 1990 (loi Besson), à la loi d'orientation n° 98.657 du 29 Juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et à la loi relative au Droit au Logement Opposable n° 2007-290 du 5 mars 2007

A ce titre, elle assure un service de prospection et de gestion locative mettant en œuvre tous les moyens publics et privés relatifs à cet exercice. A cet effet, elle recherche des logements tant auprès des propriétaires privés que des propriétaires publics : collectivités locales, organismes d'HLM, etc.

Elle agit dans le cadre juridique des mandats de gestion et de transaction locative conformément à la loi n°1970-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et dispose donc d'une carte professionnelle l'autorisant à gérer des biens immeubles.

Elle dispose de l'agrément prévu à l'article L.365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation lui permettant d'exercer les missions d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (créée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Dans le cadre de ses missions, elle gère donc des logements appartenant au domaine privé des collectivités. Cette gestion implique le maniement des deniers publics (encaissement des loyers, charges...), encadré par la législation relative à la comptabilité publique.

Dans le cadre de cette législation, il est désormais possible de passer une convention entre la collectivité territoriale permettant d'encaisser directement les produits des immeubles gérés, sans passer par une régie de recette, ni par la trésorerie.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Le présent mandat est soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, aux dispositions du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 et du décret n° 2015-1670 du 14 décembre 2015 portant dispositions relatives aux mandats confiés par les collectivités territoriales et leurs établissements publics.

Chacune des parties s'engage à conserver un caractère de stricte confidentialité relativement à toute information concernant l'autre partie obtenue dans le cadre de la négociation, de la signature, ou de l'exécution du mandat.

MISSION

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'accomplir tous actes d'administration, notamment ceux décrits au paragraphe «étendue des pouvoirs» et mission de gestion courante ainsi que les prestations supplémentaires définies en annexes.

Le présent mandat a également pour objectif de contractualiser les modalités d'encaissement des loyers et des charges pour le logement donné en gestion.

Article 1. Objet

Le présent mandat a pour objet de confier, au bénéfice du mandataire, la gestion et l'encaissement des produits du logement dont le mandant est propriétaire. Il a également pour objet le remboursement des recettes encaissées à tort et les indus.

Les produits du logement sont : loyer, charges et tous impôts et taxes dus par le locataire selon la réglementation en vigueur en l'absence de clause contraire.

Désignation et situation des biens à administrer :

Nature :

Adresse :

Description : surface habitable :

Equipement d'accès aux technologies d'information et de communication : antenne rateau

Article 2. Motif du recours au mandat au regard de la gestion financière

La récurrence des produits (paiement mensuel) obligeait jusqu'à maintenant le mandataire à solliciter systématiquement la trésorerie afin que celle-ci émette un titre de recette mensuel permettant d'encaisser les loyers. Le recours à la convention de mandat présente l'avantage de simplifier la gestion des flux et éviter de recourir à une régie de recette. Le reversement global et périodique permet une économie temporelle de la gestion.

Article 3. Pouvoirs du mandataire

Afin que le mandataire puisse accomplir sa mission, le mandant lui donne les pouvoirs suivants :

- 1 - Evaluer la valeur locative du logement et de ses annexes éventuelles en fonction du marché ou, en cas de logement conventionné, en fonction de la surface utile (S.U.).
- 2 - Déterminer les charges locatives et estimer le montant de la provision mensuelle.
- 3 - Assister la Commune dans la recherche et dans la sélection du locataire répondant :
 - aux conditions de ressources pour les logements conventionnés,
 - aux conditions d'occupation (taille du ménage),
 - aux conditions de solvabilité.

A cet effet, le mandant pourra proposer au mandataire des candidats qu'elle aura choisis.

En cas de besoin, l'AIS effectuera la recherche des candidats.

Le mandataire se charge de faire visiter le logement aux candidats locataires, d'examiner les candidatures (notamment en rencontrant les candidats locataires et en vérifiant leur solvabilité) et proposera un (ou plusieurs) candidat(s) en fonction des critères précisés ci-dessus.

Dans tous les cas, la Commune se réserve la décision finale de location.

4 – Constituer le passeport VISALE du locataire afin d'établir le contrat de cautionnement VISALE pour garantir la perception des loyers en cas d'impayés (dans la mesure où le logement est éligible à ce dispositif).

5 - Etablir et faire signer le bail approprié.

6 - Etablir et faire signer les état des lieux d'entrée et de sortie.

7 – Etablir et adresser les avis d'échéance.

8 – Procéder à l'encaissement des loyers selon les modalités prévues à l'article 6.2.

9 - Délivrer au locataire tous documents utiles (quittances, attestation...), dans le cas où le locataire est bénéficiaire de l'APL, suivre son versement en tiers payant par la CAF ou la MSA.

10 - Etablir et annexer au bail un règlement intérieur précisant les obligations du locataire en matière d'entretien des parties privatives (jardin, cour,...) et des parties communes (hall d'entrée, couloir, espaces verts,...).

11 - Informer le locataire de ses droits et obligations.

L'assister dans ses démarches pour l'obtention de l'Allocation Logement ou de l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.) et faciliter, le cas échéant, le tiers-payant.

Lui présenter le fonctionnement des principaux éléments d'équipement du logement (chaudière, électricité, eau,...) et procéder à l'envoi de courrier de réclamation et relances en cas de retard de production des attestations relatives à l'assurance multirisque habitation, à l'entretien des éléments de chauffage (chaudière gaz, cheminée...) et de tout équipement nécessitant un entretien régulier.

12 - Remettre les clés au locataire après production par celui-ci d'une attestation d'assurance de responsabilité civile habitation.

13 - Traiter les demandes des locataires et les orienter en cas de besoin vers la commune, etc...

14 - Faciliter les relations, démarches et contacts avec les divers partenaires et administrations (CAF, DDT, MSA, FSL, Plan Départemental pour les plus démunis, travailleurs sociaux,...).

15 - Proposer une fois par an la révision du loyer.

16 - Assister le mandant dans la gestion des parties communes : évaluation technique, relations avec les entreprises prestataires, suivi des contrats des prestataires,...

17 - Préparer la régularisation des charges locatives et proposer la réévaluation du montant des provisions pour charges.

18 - En cas de réparation à effectuer dans le logement ou sur un élément d'équipement, déterminer à qui incombe la prise en charge de cette réparation selon sa nature et la réglementation en vigueur et en informer la commune.

Pour les réparations et les travaux d'entretien à la charge du mandant, assurer le suivi des travaux au regard des obligations locataires/bailleurs (notamment, s'assurer que le locataire a pris les dispositions nécessaires pour laisser exécuter les travaux).

19 - Transmettre au mandant toutes les informations concernant les difficultés de paiement rencontrées par les locataires.

20 – Si nécessaire, effectuer une mission de conseil dans les contentieux.

Article 4. Obligations du mandant

Le mandant devra :

- Fournir toutes les pièces justificatives, notamment relatives au titre de propriété et à l'assurance du bien.
- Laisser le mandataire visiter les lieux, sauf à respecter les horaires de visites si les locaux sont encore occupés par le précédent locataire.
- Fournir toutes justifications et tous documents nécessaires à la rédaction du contrat de location (désaffectation, délibération du conseil municipal, convention avec l'Etat,...).
- Signaler immédiatement au mandataire toutes modifications juridiques ou matérielles pouvant modifier les conditions de location.
- Fournir et maintenir le logement aux normes de décence telles que prévues par la loi du 6 juillet 1989 et le décret n° 202-120 du 30 janvier 2002.

Article 5. Diagnostics techniques

- DPE (diagnostic de performance énergétique) : applicable à toutes les mises en location – validité 10 ans
 - Le DPE a été établi. Le mandant le transmet au mandataire,
 - Le DPE n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir,
 - Le DPE n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).
- CREP (constat des risques d'exposition au plomb) – logement construit avant le 1^{er} septembre 1949 – validité 6 ans
 - Le CREP a été établi. Le mandant le transmet au mandataire,
 - Le CREP n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir,
 - Le CREP n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).
- L'ERNMT (état des risques naturels, miniers et technologiques) – validité moins de 6 mois
 - L'ERNMT a été établi. Le mandant le transmet au mandataire,
 - L'ERNMT n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir,
 - L'ERNMT n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).
- L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES ELECTRIQUES ET GAZ ET ATTESTATION CONSUEL/QUALIGAZ (rayer les mentions inutiles)
 - L'état de l'installation intérieure de gaz a été établi. Le mandant le transmet au mandataire
 - L'état des installations électriques a été établi. Le mandant le transmet au mandataire
 - L'état n'a pas été établi. Le mandant se charge de la faire établir
 - L'état pas été établi. Le mandant charge le mandataire de la faire établir (frais à la charge du mandant).
- L'ÉTAT MENTIONNANT L'ABSENCE OU LA PRÉSENCE AMIANTE (application différée)
 - L'état a été établi. Le mandant le transmet au mandataire
 - L'état n'a pas été établi. Le mandant se charge de le faire établir
 - L'état n'a pas été établi. Le mandant charge le mandataire de le faire établir (frais à la charge du mandant).

Article 6. Obligations du mandataire

6.1 Obligation d'information

Le mandataire devra :

- Informer la Commune de tous les éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de location, notamment en matière de législation et d'évolution des loyers.
- Informer la Commune de toute mise en location dans un délai de 15 jours par la communication d'une copie de bail.

6.2. Modalités d'encaissement et pièces justificatives

Le mandataire s'engage :

- A appliquer, pour chaque logement, le montant des produits convenu avec le mandant à l'article 1 ;
 - A transmettre, au mandant un compte-rendu de gestion TRIMESTRIEL détaillé du suivi des loyers et provisions de charges reçus, en joignant pour chaque bien immeuble :
 - Le montant des sommes acquittées ;
 - Le nom et prénom du locataire,
 - Le OU les mois correspondants aux loyers encaissés ;
- A la réception du compte-rendu de gestion établi par le mandataire, le mandant procèdera à l'émission d'un titre de recette. Le mandataire, à réception du titre de recette, s'engage à régler le mandant dans un délai de 15 JOURS.

6.3 Contrôle à la charge du mandataire

Conformément à l'article D. 1611-32-3 du CGCT, lorsque le mandataire encaisse une recette : les mêmes contrôles que ceux prévus au 1° et, le cas échéant, au 3° de l'article 19 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à savoir le contrôle de :

- La régularité de l'autorisation de percevoir la recette,
- Dans la limite des éléments dont il dispose, de la mise en recouvrement des créances et de la régularité des réductions et des annulations des ordres de recouvrer.

Conformément à l'article D. 1611-32-3 DU CGCT, lorsque le mandataire rembourse une recette encaissée à tort : les mêmes contrôles que ceux prévus aux d et e du 2° du même article, à savoir le contrôle de :

- La validité de la dette ;
- Le caractère libératoire du paiement.

Pour le remboursement des recettes encaissées à tort en application de l'article L. 1611-7-1 du CGCT, le mandataire les réalise, à partir des fonds qu'il a préalablement encaissés.

Article 7. Locations nouvelles

En cas de locations nouvelles, le mandant dispense le mandataire de l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 67 du décret n° 72-678 du 20 Juillet 1972.

Article 8. Reddition des comptes

Le mandataire opère la reddition des comptes sous la forme d'un récapitulatif de gestion annuel au plus tard le 31/12 de l'année calendaire conformément à l'article L. 1611-7-II du CGCT.

A cette occasion, le mandataire transmet l'état des créances demeurées impayées établies par débiteur et par nature de produit. Pour chaque créance impayée, le mandataire précise, le cas échéant, les relances qu'il a accomplies, les délais qu'il a accordés.

Article 9. Rémunération du mandataire

HONORAIRES DE GESTION COURANTE

8.00% net de taxes sur les sommes encaissées.

A la charge du mandant et prélevés sur chaque encaissement.

HONORAIRES DE LOCATION

Locataire	Un demi-mois de loyer hors charge
Plafond : Selon décret n° 2013 - 392, Zone tendue : 13€ par m ² / Zone non-tendue : 11€ par m ²	
Propriétaire	Un mois de loyer hors charge
Plafond : Dans la limite de 500€ maximum	

PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Constitution d'un dossier VISALE	40 €
Déclaration d'un sinistre "Loyers impayés" auprès de VISALE	60 €
Avenant au bail à la demande du locataire	120 €
Rédaction d'un nouveau bail, avec un locataire en place, dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire ou social	240 €
Accompagnement au conventionnement intermédiaire	240 €
Accompagnement au renouvellement de conventionnement intermédiaire	240 €
Suivi de gros travaux mandatés par le bailleur (hors travaux prévus au mandat)	60 € de l'heure

La Commune se libérera trimestriellement, **à terme échu**, des sommes dues en exécution du présent contrat en effectuant le versement au compte ouvert au CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE, NANTES TALENSAC, IIBAN : FR76 1470 6000 4073 9683 4710 925 – BIC : AGRIFRPP847

■ **Révision** : Les rémunérations ci-dessus en cas de location nouvelle pourront être révisées en cas de modifications décidées par le conseil d'orientation de suivi stratégique de l'AIS.

Article 10. Duree du mandat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une période d'un an à partir de la date de prise d'effet, reconductible chaque année pour une période limitée à 10 ans.

Article 11. Résiliation

L'une ou l'autre des parties pourra résilier le contrat chaque année en signifiant son intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date anniversaire de la signature.

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Fait en double exemplaire à dont un remis dès à présent au mandant qui le reconnaît,

A , le

Le Mandant

signature précédée de la mention manuscrite " bon pour mandat "

Le Mandataire

signature précédée de la mention manuscrite " mandat accepté "