

## Commune D'ORVAULT

**DEPARTEMENT**

Loire-Atlantique

**ARRONDISSEMENT**

NANTES

**CANTON**

SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE  
COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

13 juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le treize juin , le Conseil d'administration du CCAS de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du sept juin sous la présidence de Madame Valérie DREYFUS, Vice-Présidente du CCAS.

**Etaient présents :**

Mme Valérie DREYFUS, membre élu  
Mme Brigitte RAIMBAULT, membre élu  
M. Sébastien ARROUËT, membre élu  
Mme Chantal LE MENELEC, membre nommé  
Mme Solange RENAUD, membre nommé  
Mme Marie Agnès RAHAL, membre nommé  
M. Gilles PECOT, membre nommé

**Absents excusés :**

Mme Linda PAYET, membre élu  
Mme Maryse PIVAUT, membre élu  
M. Sébastien ARROUËT, membre élu  
M. Alain RICHARD, membre nommé.

Conformément à l'article R.123-23 du code de l'action sociale, Monsieur Bernard COURAUD, Directeur général adjoint délégué à la cohésion sociale, a assisté à la séance et assuré le secrétariat

### **01. Accueil des populations déplacées d'Ukraine bénéficiaires de la protection temporaire : renouvellement du contrat de location entre le CCAS et l'association Solidarité estuaire pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023**

**Exposé**

Dans le contexte de l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidentes en Ukraine ont pu fuir leur pays.

Afin d'assurer leur accueil, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union Européenne du 4 mars 2022.

Une convention proposée par les services de l'Etat, s'inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition de logements, au bénéfice des populations déplacées d'Ukraine arrivant sur le territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire.

En ce sens et dans la continuité des engagements pris par le biais de l'instruction du 10 mars 2022, le contrat de location en pièce jointe a pour objet de favoriser un système d'intermédiation locative spécifique dans le parc privé, afin de loger temporairement les ménages déplacés d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire.

Dans le cadre de ce dispositif, un organisme agréé (art. L.365-4 du CCH) est locataire d'un logement qu'il sous-loue à un ménage déplacé d'Ukraine. Pour la commune d'Orvault, il s'agit de l'association Solidarité Estuaire.

Le 10 mai 2022, le conseil d'administration du CCAS a validé la signature d'un contrat de location pour une durée de 6 mois pour 6 logements situés hameau du Petit raffuneau. Le 18 octobre 2022 un avenant a été entériné lors du Conseil d'administration du CCAS avec une date de fin au 30 juin 2023.

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des éléments liés à l'occupation de ces logements.

<b>Adresse</b>	<b>Date d'arrivée</b>	<b>Composition du ménage</b>	<b>Date de sortie Avant l'échéance de l'avenant</b>	<b>Date de fin de la mise à disposition Avenant n°1</b>
9 hameau du Petit raffuneau	08/07/2022	4 occupantes (adulte+ 2 enfants le 8/07/22) + 1 autre adulte à compter du 15/12/22		30 juin 2023
10 hameau du Petit raffuneau	28/04/2022	2 occupants (1 adulte+ 1 enfant)	13/07/2022	
	9 /05/2022	1 occupante		30 juin 2023
11 hameau du Petit raffuneau	01/05/2022	2 occupants (2 adultes)		30 juin 2023

15 hameau du Petit raffuneau	29/06/2022	2 occupantes (1 adulte et 1 jeune de 18 ans)	Sortie de Mme le 31/01/23	30 juin 2023
16 hameau du Petit raffuneau	29/06/2022	1 occupante		30 juin 2023
17 hameau du Petit raffuneau	30/11/22	3 occupants (1 adulte et 2 enfants)		30 juin 2023

La contrepartie financière à cette mise à disposition est un loyer mensuel défini en fonction de l'occupation :

- 150 € pour une personne seule
- 200 € pour deux personnes
- 250 € pour trois personnes et plus

Les projets sur la parcelle du Petit raffuneau permettent de prolonger la location des six logements présentés ci-dessus dans les mêmes conditions financières que précisé ci-dessus pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023.

La convention type en pièce jointe annule et remplace la précédente ainsi que les avenants dont la validité seront clôturés le 30 juin 2023.

### **Décision**

Le conseil d'administration du CCAS décide :

- **D'APPROUVER** le contrat de location du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023 entre le CCAS et l'association Solidarité estuaire dans le cadre de l'accueil des populations déplacées d'Ukraine bénéficiaires de la protection temporaire
- **D'AUTORISER** le président du CCAS à signer ledit contrat pour tout hébergement en gestion par le CCAS au sein du hameau du Petit Raffuneau.

Rendu exécutoire  
Par télétransmission en  
Préfecture le : **15 JUIN 2023**

Extrait certifié conforme  
Orvault, le 15 juin 2023

**Le secrétaire de séance**



**Bernard COURAUD**



**La Vice-Présidente du CCAS**



**Valérie DREYFUS**

2023.06.13



**Intermédiation locative**

**Contrat de location entre le bailleur et l'organisme agréé**

Objectif : accueil des populations déplacées d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire

**La présente Convention est conclue entre les soussignés :**

Monsieur Jean-Sebastien GUITTON, président du CCAS  
Propriétaire, demeurant 9 rue marcel Deniau 44700 Orvault  
Adresse électronique : [contact@mairie-orvault.fr](mailto:contact@mairie-orvault.fr)

Coordonnées téléphoniques : 02 51 78 32 00

**Ci-après dénommé (es) « Le Bailleur »**

Et

L'organisme agréé pour l'intermédiation locative SOLIDARITE ESTUAIRE,  
Association régie par la loi de 1901, Dont le siège est au 102 rue Gambetta 44000  
NANTES

Représentée par, Monsieur Roger DECOBERT, Président,  
Et par délégation, Madame Laura CHARRIER, Directrice Générale Adjointe,  
Numéro SIRET : 80490831700022

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention : Laura  
CHARRIER

Adresse électronique du référent : [lcharrier@solidarite-estuaire.fr](mailto:lcharrier@solidarite-estuaire.fr)

**Ci-après dénommé(es) « Le Locataire »,**

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Dans le contexte de l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidentes en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d'assurer leur accueil, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union Européenne du 4 mars 2022.

La présente Convention s'inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition de logements, au bénéfice

des populations déplacées d'Ukraine arrivant sur territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire.

En ce sens et dans la continuité des engagements pris par le biais de l'instruction du 10 mars 2022, le présent contrat de location a pour objet de favoriser un système d'intermédiation locative spécifique dans le parc privé, afin de loger temporairement les ménages déplacés d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire. Dans le cadre de ce dispositif, un organisme agréé (art. L.365-4 du CCH) est locataire d'un logement qu'il sous-loue à un ménage déplacé d'Ukraine.

**Il est donc convenu ce qui suit :**

### **Article 1 : Nature et régime juridique**

La présente Convention est justifiée par la situation exceptionnelle et inédite susvisées, encadrée par l'instruction NOR : INTV2208085J du 10 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la décision du Conseil de l'Union européenne.

Le logement désigné ci-après s'inscrit dans le cadre du dispositif de mobilisation de logements du parc locatif privé, à des fins d'intermédiation locative visant à accueillir les ménages Ukrainiens, bénéficiaires de la protection temporaire.

Le dispositif est financé par l'État dans les conditions déterminées par l'instruction NOR : LOGI2209326C du 22 mars 2022 relative à l'accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine et bénéficiaires de la protection temporaire.

La présente Convention est régie par les dispositions du Code civil relatives au contrat de louage et, le cas échéant, les règles résultant des dispositifs exceptionnels de mobilisation des logements ci-dessus indiqués.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ne régit pas les locations consenties à des personnes morales. Toutefois, par convention, les parties choisissent d'insérer au contrat certaines dispositions de cette loi qui s'appliqueront selon les modalités définies ci-après. Il s'agit de la définition des charges récupérables et des réparations locatives, de l'obligation de délivrer un logement décent conforme au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, de l'obligation d'annexer au contrat un dossier de diagnostic technique (ces éléments sont signalés par un astérisque dans le contrat).

**Le bailleur met en location le logement ci-après désigné à l'organisme agréé. Ce dernier, locataire, s'engage à le sous-louer à des personnes ou à des familles déplacées d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire, nécessitant d'être logées suite à leur arrivée sur le territoire français.**

**Le présent contrat de location a pour objet de formaliser par écrit les droits et les devoirs respectifs du bailleur et de l'organisme agréé.**

## **Article 2 : Objet du contrat**

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### **2.1 Consistance du logement**

#### **Localisation du logement :**

Les locaux sont situés :

Ville : Orvault

Voie : **XX** rue du petit Raffuneau, hameau du petit Raffuneau

#### **Désignation du logement**

- Régime juridique de l'immeuble :  monopropriété ou  copropriété
- Période de construction [avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] : **1982**
- Type d'habitat :  collectif ou  individuel
- Nombre de pièces principales : **3**
- Surface habitable (au sens de l'article R.156-1 du CCH) : **x**
- Équipements du logement (ex : cuisine équipée, détails des installations sanitaires, etc.) : Cuisine équipée, WC, salle d'eau
- Production eau chaude :  individuelle ou  collective
- Production chauffage :  individuelle ou  collective
- Eau froide :  individuelle ou  collective
- Relevé des compteurs d'énergie et de fluide : à réaliser
- Autres éléments : jardinet

#### **Désignation des locaux et équipements accessoires**

- Équipements : garage
- Équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Néant
- Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication : antenne individuelle

### **2.2 Destination du logement**

Le logement est affecté à usage exclusif d'habitation du sous-locataire.

Le logement est destiné à la résidence principale du sous-locataire.

Le contrat de location est consenti meublé. Un inventaire et un état du mobilier et des équipements doit être établi en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie. Ce document est annexé au contrat de location.

### **Article 3 : Réalisation d'état des lieux**

Lors de la remise des clés, un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par les parties est annexé à la présente Convention. À défaut d'état des lieux, le Locataire est présumé les avoir reçus en bon état et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Le Locataire s'engage à rendre le logement, selon les modalités convenues par la présente.

À la fin de la Convention, les parties devront réaliser, selon les mêmes modalités, un état des lieux de sortie et le Locataire devra remettre toutes les clés au Bailleur. Si les états des lieux font apparaître des dégradations, des pertes qui ne seraient pas la conséquence du bon usage du bien, le Locataire s'engage à réparer en nature ou à indemniser le Bailleur.

À défaut d'accord amiable pour la réalisation des états des lieux, ils pourront être établis par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

### **Article 4 : Durée et date de prise d'effet du contrat de location**

Le contrat de location prendra effet le 1er juillet 2023.

Le présent contrat est conclu pour une durée de 6 mois. En fonction de l'évolution la situation exceptionnelle susvisées, cette durée pourra être prorogée par accord des parties, celui-ci devant intervenir un mois avant l'arrivée du terme du présent contrat. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat.

### **Article 5 : Conditions financières**

#### **5.1 Loyer chargé**

Le Locataire, en contrepartie de la mise à disposition du logement, s'acquitte auprès du Bailleur d'un loyer mensuel comprenant les charges locatives s'élevant à :

- 150 € pour une personne seule
- 200 € pour deux personnes
- 250 € pour 3 personnes et plus

Il est payé mensuellement, à terme à échoir, le 5 de chaque mois.

Ce loyer est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'évolution de l'indice de référence (IRL) du deuxième trimestre.



## **5.2 Dépôt de garantie**

**Un dépôt de garantie d'un montant de 150 euros pour une personne seule, 200 euros pour 2 personnes et 250 euros pour 3 personnes et plus, représentant un mois de loyer est exigé du locataire.**

Son versement est effectué à la signature du contrat de location.

Il est restitué au Locataire dans un délai de deux mois maximum, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont le locataire pourrait être tenu responsable. Si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas l'intégralité du coût des travaux ou des sommes dues par le Locataire, le Bailleur lui demande de s'acquitter des montants complémentaires.

## **6. Obligations des Parties**

### **6.1 Obligations du Bailleur**

Le Bailleur s'engage notamment à :

- délivrer au Locataire un logement décent, conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation\*;
- délivrer au Locataire le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés à la présente, en bon état de fonctionnement ;
- assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée ;
- remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande ;
- délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel ;
- remettre au Locataire, le cas échéant, le règlement intérieur de l'immeuble ;
- prévenir le Locataire dans un délai de ... jours avant toute intervention de travaux (sauf s'ils doivent être effectués en urgence).

## **6.2 Obligation du Locataire**

Le Locataire s'engage notamment à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes et dans les conditions prévues par la présente Convention ;
- garantir une occupation paisible des locaux par le sous-locataire ;
- répondre des dégradations et pertes survenant pendant l'occupation des lieux, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Toute modification ou transformation des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le présent contrat de location, ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- justifier d'une assurance couvrant tous les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, notamment) lors de la signature du contrat de location et, les cas échéant, à l'occasion de chaque renouvellement du contrat ;
- ne pas céder le contrat de location ;
- permettre l'accès au logement pour la préparation et la réalisation de tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires. Avant le début de ces travaux, il est informé de leur nature et des modalités de leur exécution par le Bailleur par remise d'une notification en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- laisser le Bailleur visiter le logement, chaque fois que nécessaire.

## **6.3 Mission d'accompagnement social des sous-locataires**

Dans le cadre de sa mission globale d'accompagnement social des ménages Ukrainiens, bénéficiaires de

- évaluer la situation du ménage sous-locataire, le conseiller et l'accompagner préalablement à son entrée dans le logement ;
- conclure avec le sous-locataire une convention, si besoin en ayant recours à un interprète pour garantir que le sous-locataire s'engage en pleine connaissance de cause au regard de sa compréhension du français ;
- assurer des fonctions de médiation entre le Bailleur et le sous-locataire en vue de prévenir et de résoudre les éventuelles difficultés liées à l'occupation du logement ;
- travailler avec le sous-locataire à un projet de sortie vers un logement pérenne et autonome, si sa situation administrative et financière le permet.

## **Article 7 : Résiliation du contrat de location**

### **7.1 Par le bailleur**

**7.1.1 En cas de manquement du locataire à ses obligations**, le bailleur peut demander :

- la résiliation du présent contrat par voie judiciaire.
- l'application de la clause résolutoire, résiliant immédiatement et de plein droit le présent contrat, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les conditions suivantes :

- à défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie aux termes convenus ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs, un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer les lieux.

S'il s'y refuse, il y sera contraint par voie judiciaire.

Si le Locataire déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jours de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer, jusqu'à la libération effective des lieux.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice subi par l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

**7.1.2 Au terme du contrat**, le bailleur peut mettre fin au contrat de location au terme de sa période initiale, puis à l'expiration de chaque période de prorogation sous réserve de respecter un préavis de trois mois et d'informer l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier.

### **7.2 Par le locataire**

Le contrat de location pourra être résilié par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier, à tout moment, en prévenant le bailleur un mois à l'avance.

En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de tout autre occupant de son chef à l'expiration du délai de préavis ou si les lieux n'étaient pas totalement vidés, il est convenu que le locataire serait, après mise en demeure restée infructueuse, redevable de plein droit d'une indemnité d'occupation, correspondant, par jour de retard, à 1/30<sup>ème</sup> du montant du dernier loyer, majoré des charges dues, jusqu'à la libération effective des lieux.

## **Article 8 : Annexes**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- un état des lieux
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- Si le propriétaire dispose de ces éléments, un dossier de diagnostic technique comprenant\* :
  - . un diagnostic de performance énergétique ;
  - . un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
  - . un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
  - . un état des risques naturels et technologiques si le logement est situé dans une zone à risque (Code de l'environnement : L. 125-5).
- le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal).

Le Locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des documents précités joints au contrat de location.

Le dossier de diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété, sont communiqués au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties.

#### **Article 9 : Protection des données personnelles**

Lorsque le Locataire met en œuvre des traitements de données à caractère personnel dans le cadre de son accompagnement social des sous-locataires et de sa gestion locative et technique, il fournit les informations nécessaires à la compréhension des traitements réalisés, ainsi qu'à l'exercice des droits des personnes sur leurs données conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

#### **Article 10 : Règlement des différends**

Le présent Contrat est soumis au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, après avoir cherché une solution amiable, saisiront le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Le présent contrat de location est établi en 2 exemplaires, dont un remis à chacune des parties ayant un intérêt distinct.

Fait à Orvault Le ...

**LE BAILLEUR**  
**Le président du CCAS**

*« Lu et approuvé »*

**LE LOCATAIRE**  
**Par délégation la Directrice**  
**Générale Adjointe,**  
*« Lu et approuvé »*

**Jean-Sébastien GUITTON**

**Laura CHARRIER**

