



**Convention d'objectifs 2018 entre Brest métropole
et l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Alma
relative à l'aide à la gestion locative et aux contre-garanties
du fonds de solidarité pour le logement**

ENTRE

Brest métropole, représentée par son Président, Monsieur François CUILLANDRE,

ET

L'Agence immobilière à vocation sociale Alma (AIVS Alma), dont le siège est situé à Brest,
28 rue Emile Zola,
Représentée par son Président, Monsieur Christian KERLEROUX,

- VU la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement ;
- VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, notamment son articles 65 ;
- VU le décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées ;
- VU la délibération du Conseil de Métropole du 16 décembre 2016, régissant le transfert de compétences entre le département du Finistère et Brest métropole et adoptant le règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement,
- VU la délibération du Bureau de métropole en date du 28 septembre 2018 portant adoption de la présente convention d'adhésion au Fonds de solidarité pour le logement et autorisant le Président de Brest métropole à signer la présente convention

Il a été convenu ce qui suit,

Préambule

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement garantit que le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Elle précise que toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour disposer de la fourniture d'eau et d'énergie.

Le Fonds de Solidarité pour le logement (FSL) est un dispositif qui concourt à la lutte contre les exclusions. Il constitue un des outils de la mise en œuvre du droit au logement et prend place parmi les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Pour ce faire, le Fonds de Solidarité pour le Logement de Brest métropole accorde :

- une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion à des organismes agréés qui louent ou sous-louent des logements à des personnes défavorisées, il s'agit de l'aide à la gestion locative (AGL) ;
- une garantie financière à des associations qui mettent un logement à la disposition des ménages défavorisés, il s'agit de la contre-garantie.

Le règlement de l'AGL et des contre-garanties, prévoit la signature avec chaque organisme d'une convention d'objectifs.

Partie 1 : Aide à la gestion locative

Article 1 : Objet

La gestion locative adaptée (ou intermédiation locative) vise à mobiliser une offre locative à destination de ménages qui, du fait des difficultés sociales ou financières qu'ils rencontrent, ne peuvent accéder directement à un statut ordinaire de locataire.

La gestion locative adaptée a vocation à être temporaire, le but étant l'accès à un logement ou un statut de droit commun dans le cadre d'un parcours d'insertion individualisé.

L'AIVS ALMA assure une mission d'intermédiation locative adaptée en mettant à disposition de ménages défavorisés des logements du parc privé dont elle assure la gestion pour le compte du propriétaire, par le biais du mandat de gestion.

Au 1^{er} janvier 2018, l'AIVS ALMA mobilise 250 logements dans le parc privé sur le territoire de Brest Métropole.

En contrepartie de cette activité, le Fonds de Solidarité pour le Logement de Brest métropole apporte un soutien financier dont les modalités sont précisées dans la présente convention.

Article 2 : Public ciblé

L'AIVS ALMA accueille les ménages prioritaires relevant du PDALHPD.

Les ménages orientés vers un logement en gestion locative adaptée sont en incapacité d'accéder à un logement de droit commun soit :

- du fait de l'absence de solution logement correspondant à leurs ressources et besoins ;
- du fait des difficultés repérées nécessitant une étape d'évaluation visant à sécuriser leur parcours logement.

Ils ont cependant un degré d'autonomie suffisant pour être locataires ou sous-locataires d'un logement.

Article 3 : Conditions d'attribution

Les ménages répondant aux critères d'accès aux logements en gestion locative adaptée précisés ci-dessus sont orientés vers l'AIVS ALMA par un travailleur social (CDAS, CCAS, Mission locale, Centre hospitalier, organismes tutélares...), un organisme HLM ou sur décision de la commission de médiation.

Le travailleur social renseigne « l'imprimé unique » support à toutes les demandes d'aides sur le territoire de Brest métropole enrichi d'une fiche de liaison spécifique à l'AIVS. Le dossier est transmis au responsable du service « Habitat et Solidarités » de Brest métropole pour avis et transmission à l'AIVS ALMA. Selon les situations, cet avis pourra s'accompagner d'un caractère prioritaire.

L'AIVS ALMA décide en dernier ressort de l'accord ou du refus d'attribution d'un logement. La décision motivée est communiquée au travailleur social par retour de fiche navette ainsi qu'au Service « Habitat et Solidarités ».

Lors de l'examen des situations, la nécessité de solliciter un accompagnement social sera appréciée compte tenu des difficultés du ménage et à sa demande.

Article 4 : Engagements des partenaires et objectifs

Les conditions de mise en œuvre de l'aide à la gestion locative sont précisées dans le règlement intérieur du FSL.

1. L'agence immobilière à vocation sociale « ALMA »

Compte tenu du parc de logements géré et en contrepartie du financement apporté par le Fonds de solidarité pour le logement au titre de l'aide à la gestion locative, l'AIVS Alma s'engage à reloger en permanence 260 ménages répondant aux critères énoncés dans l'article 2 de la présente convention.

L'AIVS Alma s'engage également à mettre à disposition des ménages des logements répondant aux normes de décence conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Elle s'engage également à ne prendre en location que des logements dont les diagnostics « décence » et « énergétique » sont validés par un opérateur ad hoc.

En contrepartie du financement apporté par le FSL, l'AIVS Alma assure une mission de gestion locative adaptée (Cf. tâches prévues dans le règlement intérieur).

Pour assurer cette mission de gestion locative adaptée, l'AIVS Alma dispose des moyens humains suivants :

- 1 directrice (0.70 ETP)
- 1 agent de médiation (1 ETP)
- 1 chargée de gérance (0.8 ETP)

2. Brest métropole

Brest métropole s'engage à :

- soutenir financièrement l'organisme agréé par la mobilisation de l'aide à la gestion locative du FSL ;
- participer à l'orientation des ménages et l'attribution des logements ;
- examiner les demandes d'accompagnement social (ASLL ou autres) qui seraient nécessaires en cas de difficultés du ménage entrant dans un logement et à sa demande ;
- assurer une coordination annuelle des organismes agréés.

Article 5 : Bilan

L'AIVS Alma effectuera un bilan annuel de son activité. Celui-ci sera adressé au Brest métropole avant la fin du mois de février 2019 et comportera :

- Le tableau « Bilan des logements gérés et des ménages relogés au titre de l'AGL »
- Le compte rendu financier attestant de la conformité des dépenses effectuées

En outre, conformément à l'article 8 du décret n° 2005-212 du 2 mars 2005, l'AIVS Alma transmettra à Brest métropole une copie du bilan comptable de l'association ainsi que du compte de résultat approuvé.

Une rencontre de coordination aura lieu entre les organismes agréés Brest métropole. Cette instance examinera le bilan de l'activité des organismes et permettra d'échanger sur les orientations de l'année suivante.

Article 6 : Financement

La dotation globale annuelle versée à L'AIVS Alma, au titre de l'aide destinée à financer les suppléments de dépenses de la gestion locative adaptée pour l'année 2018 s'élève à 98 800 €.

Le paiement de l'aide à la gestion locative adaptée s'effectuera selon les modalités suivantes :

- 50 % de la dotation à la signature de la convention,
- le solde sur présentation du bilan annuel d'activité, au plus tard le 28 février 2019. Le bilan communiqué devra être accompagné d'un compte rendu financier attestant de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention accordée.

Partie 2 : Les Contre-garanties

Article 7 : Objet

Le Fonds de Solidarité pour le Logement contre-garantit l'AIVS Alma aux fins de la sécuriser financièrement contre les risques de dettes locatives irrécouvrables dans des logements du parc privé dont elle assure la gestion.

Cette contre-garantie peut prendre en charge les impayés de ménages ayant quitté le logement, lorsqu'une procédure amiable ou contentieuse de recouvrement ne peut aboutir positivement du fait de la situation du locataire.

La contre-garantie est subsidiaire aux autres dispositifs assurantiels. L'AIVS Alma s'engage, dans la mesure du possible, à effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositifs de droit commun au moment de l'entrée dans le logement des ménages.

L'AIVS Alma s'engage également à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires à la prévention des impayés locatifs prévues par le règlement intérieur.

Article 8 : Conditions de mise en œuvre

La mise en œuvre de la contre-garantie est différente en fonction du montant de l'impayé :

- Les impayés inférieurs à 1500 € seront examinés par le service Habitat et Solidarités et pourront faire l'objet d'un versement dans la limite de 22 720 € pour l'année 2018.
- les impayés supérieurs à 1500 € ou qui nécessitent un examen particulier seront examinés par une Commission d'examen des impayés irrécouvrables, et pourront faire l'objet d'un versement dans la limite de l'enveloppe fixée par le bureau de métropole.

Le montant plafond pour les impayés irrécouvrables est fixé par le bureau de métropole de Brest métropole, après avis du Comité des financeurs du Fonds de Solidarité Logement.

Les demandes de prise en charge des impayés de loyer irrécouvrables se feront par l'AIVS Alma par le biais de la fiche de demande de prise en charge des impayés de loyer irrécouvrables.

Article 9 : Contrôle

Brest métropole se réserve le droit de faire procéder à tout contrôle qu'elle estimera nécessaire sur le montant des impayés de loyer jugés irrécouvrables et sur l'utilisation des participations financières mises en œuvre.

Partie 3 : Dispositions générales

Article 10 : versements

Les versements seront effectués par le gestionnaire financier et comptable du Fonds de solidarité pour le logement.

Article 11 : durée

La présente convention est conclue pour une durée d'un an, soit pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018.

Article 12 : résiliation

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois. Le calcul de l'aide pour une année incomplète sera donc le suivant :

Financement annuel / 365 jours X nombre de jours écoulé entre le 1^{er} janvier et celui où prend effet la résiliation.

En cas de non respect de la convention, Brest métropole peut, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention dans un délai d'un mois.

En cas d'événement exceptionnel, l'opérateur peut également résilier la présente convention dans un délai d'un mois, dans les mêmes conditions. La facturation est alors effectuée ou payée selon les conditions précédemment citées.

Fait à Brest, le

**Pour Brest métropole,
Pour Le Président,**

**Pour l'Agence immobilière
à vocation sociale ALMA,
Le Président**

François CUILLANDRE

Christian KERLEROUX