

Annexe II à l'article R. 373-3 du code de la construction et de l'habitation

Convention-type conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation et portant sur les résidences sociales visées aux articles L. 353-1, L. 831-1 (5°) et R. 832-20 (2°) du code de la construction et de l'habitation et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la réunion et à Mayotte

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la collectivité territoriale de Guyane ou de Martinique a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de l'assemblée de Guyane ou du conseil exécutif de la Martinique ;

XX [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer] représenté (e) par M, dénommé (e) ci-après le propriétaire ;

XX [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par son président M..., autorisé (e) à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du, dénommé (e) ci-après le gestionnaire, et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Vu l'objet de la résidence sociale tel que défini à l'annexe B ;

Vu l'agrément de gestionnaire de résidence sociale prévu à l'article R. 353-165-1 ou l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné à l'article L. 365-4 et délivré par le préfet du département de... en date du... à... au gestionnaire pour assurer la gestion de résidences sociales ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du... conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ;

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention (annexe A) ;

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R. 353-154 à R. 353-165 du code de la construction et de l'habitation, pour le logement foyer de [nom et adresse de l'établissement] dont le programme est annexé à la présente convention.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions définies au livre VIII du code de la construction et de l'habitation et notamment son titre VI relatif aux dispositions particulières à l'outre-mer, et de ses textes d'application.

Si la présente convention est signée par un établissement public de coopération intercommunale ou un département signataire d'une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de l'assemblée de Guyane ou du conseil exécutif de Martinique, adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans la résidence sociale sont dénommées résidents et entrent dans le champ d'application des articles L. 633-1 à L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation.

L'agrément prévu à l'article R. 353-156 du code de la construction et de l'habitation a été délivré par le préfet du département de ... en date du ...

Article 2

Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle expire le 31 décembre ... [durée minimum de 9 ans, conformément à l'article L. 353-2]

A défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire et, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée au moins six mois avant cette date par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la collectivité territoriale de Guyane ou de Martinique, a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de l'assemblée de Guyane ou du conseil exécutif de Martinique.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée prévue de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

Article 3

Obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

Obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, le propriétaire est tenu, en application des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

Conformément à l'article L. 822-9 de code de la construction et de l'habitation, le logement au titre duquel le droit à l'aide personnalisée au logement est ouvert doit répondre aux caractéristiques de décence définies au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Article 4

Conditions d'attribution et d'occupation permanente de la résidence sociale

Le gestionnaire s'engage à réserver la résidence sociale aux personnes seules ou en ménage dans l'établissement suivant :

[Cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

- résidence sociale ordinaire [accueil de jeunes travailleurs ; de travailleurs migrants ; de personnes éprouvant des difficultés sociale et économique particulières au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que les étudiants en situation de rupture sociale et familiale qui peuvent, à titre exceptionnel, avoir accès à un nombre de places très minoritaires].
- pension de famille [accueil sans condition de durée de personnes dont la situation sociale et psychologique ne permet pas leur accès à un logement ordinaire].
- résidence accueil [pension de famille pour personnes présentant un handicap psychique].

La part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à ... p. 100 du total des locaux à usage privatif de la résidence sociale. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements.

Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du

préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats dont les caractéristiques correspondent à celles des publics définis dans le projet social.

Les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes :

-
-
-

Les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes :

-
-
-

L'annexe B précise ces engagements ainsi que l'ensemble des actions menées au bénéfice des résidents.

Article 5

Contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement un contrat d'occupation cosigné par lui et le résident, établi par écrit en application de l'article L. 633-2 du présent code et conformément aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut, de son représentant légal, pour des périodes de même durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à sa disposition ;
- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 12 et 13 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;
- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;
- le rappel des conditions spécifiques d'admission de la résidence sociale prévues à l'article 4 de la présente convention et du projet social annexé à la présente convention ;
- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;

- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;
- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation par le résident du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident ou son représentant légal peut mettre fin à tout moment à son contrat sous réserve d'un préavis d'un mois donné par écrit, par dérogation à l'article R. 633-3 du code précité. Toutefois, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement, ce délai est ramené à huit jours sous réserve de production de justificatifs.

Article 6

Résiliation du contrat entre le résident et le gestionnaire

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction et de l'habitation, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1342-4 alinéa 1er et 1343-5 s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge judiciaire ;

- le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;

- cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire, propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé dûment justifié, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

Article 7

Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL)

Conformément aux articles L. 824-1, R. 824-4 et R. 824-31 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le locataire est débiteur à l'égard du bailleur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance, le gestionnaire signale l'impayé à l'organisme payeur (caisse d'allocations familiales pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et à la Réunion et, pour Mayotte caisse de sécurité sociale) dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé tel que défini à l'article R. 824-1 du code de la construction et de l'habitation, en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant. L'aide personnalisée au logement peut être maintenue ou non selon les cas soumis à l'organisme payeur.

Le gestionnaire doit justifier qu'il poursuit par tous les moyens possibles le recouvrement de la créance en notifiant au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL. Cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme payeur après consultation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) le cas échéant, selon les modalités prévues à l'article R. 824-7 du même code.

Article 8

Dépôt de garantie

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident.

En aucun cas, il ne peut être demandé une avance sur le paiement des redevances ou des prestations.

Article 9

Information des résidents

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente, dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention.

Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'APL.

Article 10

Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12 ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé, en application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut, dans la limite de la redevance maximum et de l'IRL, être réactualisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'IRL, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 11

Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement

Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer, et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

I. - En ce qui concerne l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;
- les frais fixes de personnel administratif ;

- toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;
- les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. - L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables modifié.

Lorsque les logements sont équipés de compteur individuel, eau chaude et eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation.

Article 12

Prestations

En application des dispositions de l'article L. 112-1 du code de la consommation, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement.

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

-
-
-

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

-
-
-

Article 13

Modalités de paiement de la redevance et des prestations

La redevance est payée mensuellement à terme échu. Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL ainsi que le montant de cette aide.

Article 14

Conditions d'exécution des travaux et relogement

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant la résidence sociale sont inscrits au programme dans l'annexe A à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation qui se poursuit par tranches annuelles pendant mois ou années dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre la résidence sociale en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble et respecter les dispositions des articles R. 163.1, R. 163-2 et R. 164-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. A l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.

Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux ou ayant fait l'objet d'un relogement, le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.

Tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté pour avis au conseil de concertation. Les membres du conseil de concertation sont consultés pour avis préalablement à la réalisation des travaux.

Article 15

Suivi de l'exécution de la convention

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale, un département, la collectivité territoriale de Guyane ou de Martinique, a signé la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil départemental, de l'assemblée de Guyane ou du conseil exécutif de la Martinique, un bilan d'occupation et d'action sociales, le tableau des redevances pratiquées mentionné à l'article 11 ainsi que la liste et le prix des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative à la résidence sociale pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.

Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire. Les membres du conseil de concertation sont consultés pour avis préalablement à la réalisation des travaux.

En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 18 sont mises en œuvre.

Article 16

Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL

- Communication de la présente convention

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une copie de la convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes, ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

- Communication des informations nécessaires à l'étude d'un droit à une aide au logement

Le gestionnaire s'engage à utiliser les services dématérialisés mis à sa disposition par l'organisme payeur pour l'envoi des informations nécessaires à l'étude d'un droit à une aide au logement pour chaque résident de l'APL. A défaut, il renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'APL qui le concerne.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL.

- Communication annuelle des redevances et de la situation locative

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1er juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie au III de l'annexe à la présente convention. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante. Les gestionnaires s'engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes payeurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 824-1 du code de la construction et de l'habitation a été saisi et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

- Communication des changements de situation de l'allocataire

Le gestionnaire fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes payeurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment résiliation de bail, décès) en application de l'article D. 823-15 du même code. Ce délai peut être prolongé d'un mois supplémentaire si le gestionnaire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de signaler ce déménagement ou cette résiliation dans le premier délai d'un mois. Les gestionnaires s'engagent à réaliser cette démarche prioritairement par voie dématérialisée au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs. Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme

payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance.

- Sanction en cas de manquement à ces obligations

En application de l'article L. 852-1 du même code, en cas de non signalement de l'impayé ou du manquement aux obligations déclaratives par le gestionnaire à l'organisme payeur, une sanction administrative peut être prononcée.

Article 17

Résiliation de la convention

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation. Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention, diminuée de l'APL, prise en charge désormais par le gestionnaire.

La résiliation par l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 353-6, de la convention ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat de location, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au contrat des logements, prise en charge par le gestionnaire.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Article 18

Sanctions

En application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre.

En application de l'article L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation, le contrôle de l'application de la présente convention est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social, que le préfet est tenu de saisir en cas de manquement constaté.

Lorsqu'un gestionnaire ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les engagements prévus par la convention, et après qu'il a été mis en mesure de présenter ses observations conformément aux dispositions de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l'habitation ou, en cas de mise en demeure, à l'issue du délai mentionné à ce même article, l'Agence nationale de contrôle du logement social peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer une sanction en application de l'article L. 342-14 du même code.

Article 19

Contrôle

Afin de permettre le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à tout moment à la demande du préfet, ou de l'Agence nationale de

contrôle du logement social toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Fait à ..., le ...

Le propriétaire,

Le gestionnaire,

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le président du conseil départemental de Guadeloupe, de La Réunion, de Mayotte, de l'assemblée de Guyane, du conseil exécutif de Martinique,

**ANNEXE [A] À LA CONVENTION ANNEXÉE À L'ARTICLE R. 373-3 DU CODE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION OUVRANT DROIT À L'APL DANS LES RÉSIDENCES
SOCIALES**

Descriptif du programme

I. Nom et adresse de la résidence sociale :

II. Nature du programme conventionné

[Rayer la mention inutile]

Variante 1 : programme visé au 1° de l'article R. 832-21 du code de la construction et de l'habitation.

Variante 2 : programme visé au 2° de l'article R. 832-21 du code de la construction et de l'habitation.

III. Composition du programme

A. Surface habitable totale :

B. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Surface habitable totale : mètres carrés, dont :

2. Surface habitable totale des parties privatives : mètres carrés, Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements :

TYPES DE LOGEMENT (*) (une ligne par logement)	SURFACE HABITABLE par local	NUMÉRO du logement	REDEVANCE MAXIMALE par logement prise en compte pour le calcul de l'APL
Logement T 1			
Logement T 1'			
Logement T 1bis			
Logement T 2			
Logement T 3			
Logement T 4			
Logement T 5			
Logement T 6			

(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte

3. Surface totale des locaux à usage collectif : mètres carrés de surface habitable ;

Se décomposant comme suit :

TYPE DE LOCAL	SURFACE HABITABLE	NOMBRE

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Garages et/ ou parking (nombre) :

C. Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire...] :

-

-

-

IV. Renseignements administratifs

A. Origine de propriété [établie conformément à l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié précité, et pour Mayotte, à l'article 6 du décret n° 2008-1086 du 23 octobre 2008] :

B. Permis de construire ou déclaration préalable de construction [selon la nature des travaux] :

C. Modalités de financement de l'opération [renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues] :

Financement principal :

Date d'octroi du prêt :

Numéro du prêt :

Durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

D. Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

Fait à ..., le ...

Le propriétaire,

Le gestionnaire,

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du conseil

départemental de Guadeloupe, de La Réunion, de Mayotte, de l'assemblée de Guyane, du conseil exécutif de Martinique,

**ANNEXE [B] À LA CONVENTION ANNEXÉE À L'ARTICLE R. 373-3 DU CODE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION OUVRANT DROIT À L'APL DANS LES RÉSIDENCES
SOCIALES**

Projet social

Préciser, parmi les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, les personnes ou familles qui seront accueillies dans la résidence sociale objet de la présente convention ainsi que les situations particulières auxquelles la résidence a vocation à répondre :

Préciser si des actions spécifiques sont prévues pour le relogement et l'accompagnement social, notamment si la résidence sociale a pour vocation d'accueillir les populations prioritaires au sens de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 :

Conditions spécifiques d'accueil [s'il y a lieu] :

Conditions d'admission dans la résidence sociale :

Durée maximale de l'accueil et conditions de son renouvellement :

Modalités d'attribution [organisme ou instance ayant procédé à la désignation, type de public, conditions d'accès] :

Actions à caractère social :

Action spécifique pour l'insertion par le logement :

Projet de relogement [s'il y a lieu] :