

DÉCISION N°438/2020 DU 3 AVRIL 2020

**CONVENTION DE MANDAT
TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DES LOGEMENTS SOCIAUX
ET LOGEMENTS JEUNES**

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

- VU** la loi organique n° 2007-223 et la loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-mer ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** la délibération n°303/2017 portant délégation d'attributions au Président du Conseil Territorial et au Conseil Exécutif ;
- VU** les crédits inscrits au budget territorial ;
- VU** la décision n°268/2020 du 10 février 2020 portant convention de mandat pour des travaux d'entretien et de réparation des logements sociaux et logements jeunes ;
- VU** le nouveau projet de convention de mandat entre la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon et CISPM Conseil et Gestion pour d'une part la réalisation de travaux d'entretien et de réparation des logements sociaux et logements jeunes appartenant à la Collectivité Territoriale et d'autre part la gestion locative de ces logements ;

CONSIDÉRANT l'ajout de prestations pour une gestion complète des logements sociaux et logements jeunes appartenant à la Collectivité Territoriale ;

DÉCIDE

Article 1 : La convention de mandat pour la réalisation de travaux d'entretien et de réparation des logements sociaux et logements jeunes est passée avec CISPM Conseil et Gestion pour un montant annuel de 20 000€ pour le suivi des travaux et un montant mensuel de 50 € par logement pour la gestion locative.

Ces montants pourront être révisés annuellement par accord entre les parties.

Article 2 : Les dépenses seront imputées aux chapitres 011 et 23 du budget territorial.

Article 3 : La décision n°268/2020 du 10 février 2020 portant convention de mandat pour des travaux d'entretien et de réparation des logements sociaux et logement jeunes est rapportée.

Article 4 : La présente décision fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi et sera transmis au représentant de l'État à Saint-Pierre-et-Miquelon.

Transmis au représentant de l'État

Le 07/04/2020

Publié le 07/04/2020

ACTE EXÉCUTOIRE

Le Président,

Stéphane LENORMAND

PROCÉDURES DE RECOURS

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez former :

- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON ;
- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON.

Le **recours contentieux** doit être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus (refus initial ou refus consécutif au rejet explicite du recours gracieux) ou dans les deux mois suivant la date à laquelle le refus implicite de l'administration est constitué (*)

() Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.*

Convention de Mandat
Entre la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon
Et CISPM Conseil et Gestion

Parc locatif social
Gestion locative -Réalisation de travaux d'entretien et de réparation

Cocontractants	3
Objet du mandat et attribution du mandataire	3
Objet du mandat	3
Attribution du mandataire	3
Etendue du mandat.....	4
Conditions financières.....	4
Rémunération du mandataire	4
Modalité de financement.....	4
Obligations réciproques	5
Obligation du mandataire	5
Obligation du mandant	6
Résiliation	6
Résiliation sans faute.....	6
Résiliation pour faute	6
Litiges.....	6

Cocontractants

Le présent mandat est conclu entre les deux parties suivantes :

Entre d'une part :

La Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon

2, place Monseigneur François MAURER
BP 4208
97500 Saint-Pierre
SIRET : 229 750 013 000 18

Représentée par le Président du Conseil Territorial, Monsieur Stéphane LENORMAND, dument autorisé à signer par la délibération n°303/2017 en date du 24 octobre 2017

Désignée si après : le mandant.

Et d'autre part :

La CISPM C&G

Rue Maréchal de Lattre de Tassigny
97500 Saint-Pierre
SIRET : 821 325 594

Représentée par sa directrice en exercice,

Désignée si après : le mandataire

Objet du mandat et attribution du mandataire

Objet du mandat

Le présent mandat a pour objet :

- la gestion du parc locatif - logements sociaux et logements jeunes - appartenant à la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon.
- la réalisation de travaux d'entretien et de réparation des logements sociaux et logements jeunes appartenant à la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon et confiés en gestion à la CISPM C&G.

Attribution du mandataire

Le mandataire exerce au nom et pour le compte du mandant :

- toutes actions nécessaires à la bonne gestion locative des logements hors recouvrement de loyers.
- toutes actions nécessaires au bon entretien des logements qui lui sont confiés par le mandant. Notamment, il réalise ou fait réaliser tous travaux pour garantir la pérennité de ces logements.

Etendue du mandat

Le présent mandat entrera en application le jour de sa signature.
Le mandat est fixé pour une durée de 3 ans, renouvelable.

Sont concernés par le mandat :

- Immeuble GAUTIER, rue de Paris et rue Docteur DUNAN, 15 logements
- Immeuble FRIOULT, rue Pierre FRIOULT, 12 logements
- Immeuble BOURSAIN, rue BOURSAIN, 3 logements
- Immeuble LEHORS, rue LEHORS, 2 logements
- Immeuble LOGEMENTS JEUNES, rue MARGUERITE, 6 logements

Il s'appliquera pour tout nouveau logement entrant dans le patrimoine locatif social du mandant. A l'inverse, tout bien sorti du patrimoine du mandant sera exclu du mandat. Est également exclu du mandat le logement jeune n°2 n'ayant jamais été offert à la location tant qu'il n'aura pas été réhabilité par le mandant.

Conditions financières

Rémunération du mandataire

Le présent mandat est conclu :

- Pour la gestion locative pour la somme de 50€/mois par logement par appel de fond trimestriel.
- Pour la réalisation et le suivi des travaux pour la somme de 20 000€/an par appel de fond annuel.

Ces montants pourront être révisés annuellement par accord entre les parties.

Modalité de financement

Les frais engendrés pour l'entretien et les réparations des logements, réalisés par le mandataire, sont à la charge exclusive du mandant.

Le montant moyen annuel des frais est évalué à 200 000€.

Pour l'exécution des prestations, objet du mandat, le mandant versera une avance de 60%, soit 120 000€ au mandataire.

Cette avance, versée à la signature du présent mandat et en début d'année pour les exercices suivants, servira aux règlements des achats et travaux.

Le mandataire devra justifier de la réalisation des achats d'équipements et travaux par la production des factures des entreprises et/ou des engagements pris. Sur production des justificatifs dans un délai d'un mois, l'avance sera reconstituée auprès du mandataire.

L'avance devra être totalement justifiée ou reversée au mandant en fin d'exercice. Le mandant s'engage à reverser l'avance en début d'exercice suivant.

Obligations réciproques

Obligation du mandataire

Le mandataire agit au nom et pour le compte du mandant devant les tiers.

Le mandataire doit en matière de gestion locative:

- Recevoir les demandes de logements sociaux et de logements Jeunes, les enregistrer, les instruire. S'assurer de leur recevabilité.
- Organiser et animer les comités techniques et commissions d'attribution, en lien avec le service Actions Solidaires de la Collectivité en charge du suivi social des locataires ; présenter les dossiers en comité technique et en commission d'attribution.
- Etablir le procès-verbal des commissions
- Rédiger les notifications d'attribution et les adresser aux bénéficiaires.
- Etablir les baux. (Il appartient au mandataire de proposer au mandant un modèle de bail actualisé)
- Proposer au mandant un règlement intérieur des logements sociaux et Jeunes et veiller à son respect.
- Etablir les états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie avec le locataire.
- Donner et accepter tous congés ; en informer le service Actions Solidaires de la Collectivité.
- Editer à la demande des locataires les appels d'échéances.
- Recevoir et enregistrer toutes déclarations de sinistres des locataires, en informer le mandant.
- Effectuer toutes déclarations de sinistre auprès de la compagnie d'assurance désignée par le mandant.
- A la date anniversaire du bail, demander au locataire les justificatifs d'assurance locative, les justificatifs de ressources et les précisions concernant la composition du foyer afin de s'assurer que les conditions d'attribution sont toujours réunies.
- En cas de non-respect du règlement intérieur ou des termes du bail, mettre en œuvre la procédure idoine après information de la commission d'attribution (cette procédure aura préalablement été validée par le mandant).
- Effectuer deux visites par an de chaque logement pour constater le bon usage par le locataire
- Proposer une fois par an, avant le 31 mars, au mandant, une révision argumentée des loyers et des charges, le cas échéant appliquer la modification des loyers et des charges.
- Transmettre à m-1 l'état des loyers et charges dus au service des finances de la Collectivité.
- Transmettre sans délais les mouvements de locataires et les loyers dus au service des finances de la Collectivité
- Transmettre en début d'exercice les listes des locataires aux services fiscaux.

Concernant le suivi et la réalisation des travaux :

- Le mandataire agit au nom et pour le compte du mandant devant les tiers. Le mandataire est l'interlocuteur unique des entreprises qu'il sélectionne pour la réalisation des prestations prévues au présent mandat. Cependant, il doit leur faire savoir qu'il agit en tant que mandataire de la collectivité territoriale.
- Le mandataire doit faire parvenir, dans le mois qui suit l'intervention, les justificatifs de paiement et de service fait à la direction des finances et des moyens de la collectivité territoriale.
- Pour la réalisation des travaux, le mandataire doit s'assurer que les entreprises sélectionnées remplissent les conditions légales pour exercer (attestations fiscale et sociale, assurances (décennale, RC pro) etc...).
- Le mandataire tient à la disposition du mandant les registres d'entretien des immeubles sous sa gestion. Il fait remonter au mandant un rapport d'intervention pour les travaux de réparation.

- A l'issue de chaque exercice, le mandataire fournit au mandant un bilan financier des opérations menées dans le cadre de ce mandat, ainsi qu'un prévisionnel des interventions pour les années suivantes.

En cas de difficultés constatées d'ordre social ou financier, le mandataire se mettra en lien avec le travailleur social du service Actions Solidaires en charge du suivi des locataires.

Obligation du mandant

Le mandat informera le mandataire des contrats d'assurance relatifs aux immeubles.

Le mandant transmettra en début d'exercice les montants des charges pour l'exercice n-1 afin de permettre le calcul et la révision des charges locatives.

Le mandant s'engage à fournir au mandataire, en début d'exercice, une avance devant couvrir les travaux d'entretien et de réparation des logements pour l'année.

Résiliation

Résiliation sans faute

- Le mandant pourra résilier avec un préavis de 6 mois le présent mandat.
- Le mandataire pourra résilier avec un préavis de 6 mois le présent mandat
- Dans tous les cas, le mandant devra régler immédiatement au mandataire la totalité des sommes dues, en remboursement des dépenses et frais financiers engagés d'ordre et pour compte pour la mission accomplie.
- Il devra assurer la continuation de tous les contrats passés par le mandataire pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats.

Résiliation pour faute

- En cas de carence ou de faute caractérisée du mandataire, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un mois, la convention pourra être résiliée.
- En cas de carence ou de faute caractérisée du mandant, le mandataire pourra saisir le juge d'une demande en résiliation et/ou réparation du préjudice subi.

Litiges

Tout litige né de l'exécution des présentes devra au préalable faire l'objet d'une médiation près un tiers désigné d'un commun accord par les parties. Cette désignation interviendra le cas échéant au moment du trouble.

En cas d'impossibilité de régler le différend à l'amiable, le tribunal compétent est le Tribunal Administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Fait à Saint-Pierre-et-Miquelon, en deux exemplaires originaux.

Le

Le Mandant

Le Mandataire

Le Président du Conseil Territorial

La Directrice de CISPM C&G