

COMMUNAUTE -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 3 décembre 2024, à 19 H 00, le Conseil Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 27 novembre 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, BOSSART Steve, LAVERSIN Corinne, GAQUÈRE Raymond, SCAILLIEREZ Philippe (jusqu'à la question 41), BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, SOUILLIART Virginie, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUHAMEL Marie-Claude, DUPONT Jean-Michel, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, ANTKOWIAK Corinne, BARRÉ Bertrand, BECUWE Pierre, BEROYER Lysiane, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLOCH Karine, BLONDEL Marcel, BOMMART Émilie, BOULART Annie, CLAIRET Dany, CORDONNIER Francis, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELETRE Bernard, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERUELLE Karine, DESQUIRET Christophe, DESSE Jean-Michel, DEWALLE Daniel, DISSAUX Thierry (jusqu'à la question 45), DOMART Sylvie, DOUVRY Jean-Marie, DUMONT Gérard, ELAZOUZI Hakim, FIGENWALD Arnaud, FLAJOLLET Christophe, FOUCAULT Gregory, FRAPPE Thierry, FURGEROT Jean-Marc, GLUSZAK Franck, HENNEBELLE André, ROYER Brigitte (jusqu'à la question 45), HOLVOET Marie-Pierre, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVEUGLE Emmanuelle, LOISEAU Ginette, MACKÉ Jean-Marie, VAILLANT Philippe, MALBRANQUE Gérard, MARCELLAK Serge, MARGEZ Maryse, WALLART Annie, MERLIN Régine, NEVEU Jean (jusqu'à la question 41), NOREL Francis, PAJOT Ludovic, PERRIN Patrick, CARON David, PICQUE Arnaud, PREVOST Denis, PRUD'HOMME Sandrine, PRUVOST Jean-Pierre, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, ADANCOURT Annie, SGARD Alain, SWITALSKI Jacques, TASSEZ Thierry (jusqu'à la question 6), TOMMASI Céline, TOURBIER Laurie, VERDOUCQ Gaëtan, VERWAERDE Patrick, VIVIEN Michel, VIVIER Ewa, VOISEUX Dominique, WILLEMANT Isabelle

PROCURATIONS :

LEMOINE Jacky donne procuration à DAGBERT Julien, CHRETIEN Bruno donne procuration à THELLIER David, DEBUSNE Emmanuelle donne procuration à LEFEBVRE Nadine, DUCROCQ Alain donne procuration à VERWAERDE Patrick, BARROIS Alain donne procuration à MULLET Rosemonde, BERROYEZ Béatrice donne procuration à GACQUERRE Olivier, CARINCOTTE Annie-Claude donne procuration à IDZIAK Ludovic, DEFEBVIN Freddy donne procuration à DEROUBAIX Hervé, DELPLANQUE Émeline donne procuration à DEWALLE Daniel, FACON Dorothee donne procuration à BOSSART Steve, FLAHAUT Karine donne procuration à DE CARRION Alain, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HANNEBICQ Franck donne procuration à PICQUE Arnaud, IMBERT Jacqueline donne procuration à BERTOUX Maryse, LOISON Jasmine donne procuration à BLONDEL Marcel, SAINT-ANDRÉ Stéphane donne procuration à NOREL Francis, TASSEZ Thierry donne procuration à MARCELLAK Serge (à partir de la question 7)

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BRAEM Christel, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLAREBOUT Marie-Paule, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DELPLACE Jean-François, DERLIQUE Martine, FLAHAUT Jacques, FONTAINE Joëlle, HERBAUT Emmanuel, HEUGUE Éric, HOUYEZ Chloé, LEFEBVRE Daniel, LEVENT Isabelle, MAESELE Fabrice, MASSART Yvon, OPIGEZ Dorothee, POHIER Jean-Marie, RUS Ludivine, TAILLY Gilles, TOURTOY Patrick, TRACHE Bruno, WALLET Frédéric

Monsieur VERWAERDE Patrick est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,



Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
3 décembre 2024

LOGEMENT ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PRISE EN CHARGE DU RELOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES SINISTRÉS SUITE
AUX INONDATIONS – SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION
PRECAIRE DE LOGEMENT POUR LA PRISE EN CHARGE DES LOYERS -
SOLLICITATION DE L'ETAT AU TITRE DU FONDS D'AIDES POUR LE
RELOGEMENT D'URGENCE (FARU)

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 06 décembre 2022 :

Priorité n° 2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique et protéger la nature.

Enjeu : Protéger les habitants des risques naturels et technologiques.

Les circonstances exceptionnelles liées aux inondations de l'hiver 2023-2024 ont conduit des propriétaires occupants à se reloger de manière temporaire dans l'attente de remise en état de leur logement.

La loi dispose que les assureurs doivent prendre en charge ce relogement pendant une durée minimale de six mois. Afin qu'il n'y ait pas de rupture de prise en charge des sinistrés, un dispositif exceptionnel a été mis en place par l'État pour les personnes qui n'auraient pas pu regagner leur habitation à la fin de la prise d'effet des assurances : le dispositif FARU (Fonds d'aide au relogement d'urgence régi par l'article L.2335-15 du Code Général des Collectivités).

Ce dispositif prévoit la prise en charge des loyers pour une période de 6 mois. Il est précisé que les charges locatives ou toute autre, telle que les charges fiscales, restent à la charge de l'occupant.

La prise en charge du loyer est assurée par les EPCI pour les sinistrés habitant sur leur territoire qui en formulent la demande auprès des services de l'État. L'EPCI est tenu d'adresser une demande de remboursement auprès de l'État au titre du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) en application de l'Article L 2335-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est précisé que ce dispositif pourrait être exceptionnellement prolongé de 6 mois sur décision du Préfet. La prise en charge par la Communauté d'Agglomération pourrait de ce fait être augmentée de 6 mois.

Le Préfet informera la Communauté d'Agglomération par la production d'une attestation, de toute demande de prise en charge de loyer formulée par un sinistré.

Une convention d'occupation temporaire fixant les conditions d'occupation et les modalités financières doit être signée entre l'occupant (sinistré), la Communauté d'Agglomération et le bailleur du bien, selon le modèle ci-joint. La Communauté d'Agglomération procédera au paiement du loyer (hors charges locatives et tout autre montant qui serait dû par l'occupant) et effectuera une demande de remboursement auprès de l'État, et ce dans la limite de 6 mois de loyers. Le bailleur sera tenu de transmettre un avis d'échéance mensuel à la Communauté d'Agglomération.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Aménagement, Transports et Urbanisme » du 18 novembre 2024, il est proposé à l'Assemblée :

- d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou la Conseillère déléguée à signer la convention tripartite d'occupation précaire avec l'occupant sinistré et le bailleur, mentionnant les conditions d'occupation et les modalités financières, selon modèle ci-joint.
- d'autoriser le paiement des loyers pour le compte de l'occupant directement auprès du bailleur pour une période de 6 mois maximum pour chaque sinistré concerné, période qui pourrait être exceptionnellement augmentée de 6 mois sur décision préfectorale.
- de solliciter auprès de l'État, le remboursement de l'aide versée dans le cadre du dispositif FARU. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

Sur proposition de son Président,
Le Conseil communautaire,
A la majorité absolue,

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou la Conseillère déléguée à signer la convention tripartite d'occupation précaire avec l'occupant sinistré et le bailleur, mentionnant les conditions d'occupation et les modalités financières, selon modèle ci-joint.

AUTORISE le paiement des loyers pour le compte de l'occupant directement auprès du bailleur pour une période de 6 mois maximum pour chaque sinistré concerné, période qui pourrait être exceptionnellement augmentée de 6 mois sur décision préfectorale.

SOLLICITE auprès de l'État, le remboursement de l'aide versée dans le cadre du dispositif FARU.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,

Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
La Conseillère déléguée,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **06 DEC. 2024**

Et de la publication le : **06 DEC. 2024**
Par délégation du Président,
La Conseillère déléguée,



LEFEBVRE Nadine



LEFEBVRE Nadine

Clauses-types pour une convention d'occupation temporaire

(dans le cadre d'une situation exceptionnelle liée aux inondations ayant conduit aux arrêtés de catastrophe naturelle en date des 14 et 30 novembre 2023, 18 et 22 décembre 2023, 16 et 30 janvier 2024, 12 février 2024, 7 mars 2024 et 15 avril 2024)

La présente convention est conclue entre les soussignés :

Monsieur / Madame

Date de naissance :

Domicilié(es)

Adresse électronique :

Coordonnées téléphoniques :

Qualité du bailleur personne physique

personne morale

ci-après dénommé(es) « Le bailleur »

Et

Monsieur / Madame....

Date de naissance :

Domicilié(es) ...

Adresse électronique :

Coordonnées téléphoniques :

ci-après dénommé(es) « L'occupant »

Et

L'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)

Dénomination :

Représenté par :

Adresse électronique :

Coordonnées téléphoniques :

ci-après dénommé(es) « L'EPCI »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Ces clauses-types sont présentées à titre indicatif. Elles sont destinées à vous aider à rédiger votre propre convention d'occupation temporaire, dans le contexte des inondations ayant donné lieu aux arrêtés de catastrophe naturelle susmentionnés. Il est de votre responsabilité de vérifier qu'elles correspondent bien à votre situation.

- Les occupants ne pouvant temporairement plus habiter leur résidence principale située à (adresse)
.....
dont ils sont propriétaires/locataires.

En raison des circonstances exceptionnelles liées aux inondations, conduisant les occupants susnommés à se reloger de manière temporaire dans l'attente de la remise en état de leur habitation principale, les parties se sont rapprochées pour organiser ensemble les modalités juridiques d'une convention d'occupation temporaire.

Cette durée dérogatoire est rendue nécessaire par les circonstances exceptionnelles liées à l'évènement et à la gestion de l'urgence.

La présente convention est exclue du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 et est soumis aux dispositions contractuelles suivantes et aux dispositions supplétives du Code civil sur le louage (CC : art. 1709 à 1762).

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

En vertu de la présente convention, le propriétaire consent à l'Occupant la jouissance des lieux et le cas échéant des meubles du bien situé à l'adresse

Surface habitable (en m²) :
Typologie du logement :

L'état des lieux annexé à la présente convention vient préciser l'état du bien et les équipements mis à disposition.

Article 2 : Caractère temporaire de la convention

Les parties déclarent que le caractère temporaire de la présente convention est justifié par les inondations ayant touché leur habitation principale et les arrêtés de catastrophe naturelle en date des 14 et 30 novembre 2023, 18 et 22 décembre 2023, 16 et 30 janvier 2024, 12 février 2024, 7 mars et 15 avril 2024 qui en découlent.

Cette convention, qui n'est pas un bail au sens juridique du terme, ne confère aucun droit locatif et a pour seul et unique objet de permettre à l'occupant une occupation provisoire et ce, en raison du contexte exceptionnel ci-dessus rappelé, dans l'attente d'un retour possible au sein du logement qui constitue leur habitation principale.

Article 3 : Durée et fin de la convention d'occupation temporaire

La présente convention entrera en vigueur le.....

Elle est conclue pour une durée de mois sans pouvoir excéder 6 mois.

Ces clauses-types sont présentées à titre indicatif. Elles sont destinées à vous aider à rédiger votre propre convention d'occupation temporaire, dans le contexte des inondations ayant donné lieu aux arrêtés de catastrophe naturelle susmentionnés.
Il est de votre responsabilité de vérifier qu'elles correspondent bien à votre situation.

Les contrats de locations meublées consenties au preneur pour cette période précaire ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et l'occupant devra quitter le logement impérativement à la fin de la période définie ci-dessus.

À la sortie du logement, les parties devront réaliser l'état des lieux de sortie et l'Occupant devra remettre les clés.

Chaque partie est tenue d'avertir l'ensemble des signataires de toute modification.

Cas des locaux à usage d'habitation :

Dans l'hypothèse où le propriétaire bailleur souhaiterait maintenir un lien de location avec l'occupant à sa demande au-delà de la période contractuelle de 6 mois du présent contrat, il s'engage à proposer audit ménage un contrat de bail soumis aux dispositions d'ordre public de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989.

Article 4 : Montant de la redevance d'occupation

La jouissance des lieux objets de la présente convention donnera lieu au paiement d'une redevance d'occupation d'un montant mensuel deEuros, dont ...Euros (soit x%) pris en charge par l'EPCI et remboursé par l'État au titre du Fonds d'Aide au Frais de Relogement d'Urgence (FARU), en conformité de l'article L 2335-15 du Code Général des Collectivités.

Une attestation établie par les services de l'État et jointe à cette présente convention garantit les frais de relogement du demandeur défini comme la charge de loyer à l'exclusion de toute autre charge de fonctionnement ou de nature fiscale.

Cette charge de loyer sera solvabilisée directement au bénéfice du bailleur par la collectivité (EPCI compétente de rattachement de l'adresse du demandeur).

Le montant restant dû incombe à la charge de l'occupant pour un montant de Euros.

Pour le mois correspondant à l'entrée et à la sortie des lieux, le montant de la redevance sera proportionnel au temps d'occupation (règle du « *pro rata temporis* »).

La redevance est payée mensuellement à terme échu après transmission par le propriétaire de l'avis d'échéance à l'EPCI et à l'occupant.

Article 5 : Charges (le cas échéant)

La récupération des charges (eau, gaz, électricité,...) par le propriétaire sera effectuée sous la forme d'un forfait :

Montant du forfait de charges [...] :€

Provisions pour charges TTC : €

Ces clauses-types sont présentées à titre indicatif. Elles sont destinées à vous aider à rédiger votre propre convention d'occupation temporaire, dans le contexte des inondations ayant donné lieu aux arrêtés de catastrophe naturelle susmentionnés. Il est de votre responsabilité de vérifier qu'elles correspondent bien à votre situation.

Le forfait de charges viendra s'ajouter à la redevance d'occupation et sera solvabilisée par l'Occupant.

Article 6 : Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité d'occupants, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Article 7 : Obligations de l'occupant

L'Occupant reçoit les lieux dans l'état décrit à l'entrée dans le logement.

Il est tenu de veiller à la garde et à la conservation du logement occupé. Il ne pourra s'en servir qu'à usage d'habitation et à titre personnel.

L'occupant hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'établissement ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.

Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

Entretien des locaux

L'occupant ne pourra être tenu responsable de tout dommage occasionnés par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il n'est responsable que de l'entretien courant.

Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à sa charge, celui-ci étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

L'occupant hébergé est responsable des détériorations liées à son usage et devra s'acquitter des dépenses de réparations nécessaires à la remise en état du bien.

Congé

Si l'occupant souhaite mettre fin au contrat avant son terme, il devra en aviser le bailleur et l'EPCI, par tout moyen probant, sous réserve de respecter un délai de prévenance de 8 jours.

Libération des lieux

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard à l'échéance de la convention d'occupation précaire, sauf dans l'hypothèse d'une prolongation du présent contrat.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'occupant hébergé s'expose à ce que par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser au preneur les redevances ou indemnités d'occupation que ce dernier aura à régler au bailleur à compter de l'échéance de la présente convention.

Article 8 : Obligation du bailleur

Le bailleur s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence ;
- délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement ;
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défaut de nature à y faire obstacle ;
- maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant les réparations, autres que locatives, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Article 9 : Obligations de l'autorité publique

- Paiement des loyers

L'autorité publique procède au paiement des loyers sus-mentionnés dans les conditions prévues à l'article 4 de la présente convention.

- Congé en cours de convention

Le preneur peut donner congé du logement au bailleur à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention.

Article 10 : Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement des charges ;
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice.

Article 11 : Autres conditions particulières

L'occupant s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Article 12 : Règlement des différends

Ces clauses-types sont présentées à titre indicatif. Elles sont destinées à vous aider à rédiger votre propre convention d'occupation temporaire, dans le contexte des inondations ayant donné lieu aux arrêtés de catastrophe naturelle susmentionnés. Il est de votre responsabilité de vérifier qu'elles correspondent bien à votre situation.

La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, devront rechercher une tentative de conciliation. En cas d'échec, elles saisiront le tribunal judiciaire territorialement compétent.

Article 13 : Annexe

Sont annexées les pièces suivantes :

- l'État des lieux et inventaire détaillé des meubles ;
- l'Attestation d'assurance pour le logement occupé temporairement fournie par l'Occupant.

Fait à

Le

En 3 exemplaires

Signature du Bailleur

Signature de l'Occupant

Signature du représentant de l'EPCI