

CONVENTION PROPRIETAIRE – GESTIONNAIRE POUR LA LOCATION D’UN ETABLISSEMENT D’HEBERGEMENT COLLECTIF

Entre les soussignés :

Le Centre Communal d’Action Sociale d’Hennebont, dont le siège est situé 13 place Maréchal Foch à HENNEBONT (56700), représentée par sa Présidente, Madame Michèle DOLLE, nommé à cette fonction en vertu d’une délibération en date du, et désignée ci-après par le « **gestionnaire** »,

d’une part,

et

l’Office Public de l’Habitat du Morbihan, dénommé Bretagne Sud Habitat, dont le siège est situé 6 avenue Edgar Degas à Vannes (56000), représenté par son Directeur général, Monsieur Erwan ROBERT, nommé à cette fonction en vertu d’une délibération du Conseil d’administration en date du 24 janvier 2013, et désigné ci-après par le « **propriétaire** »,

d’autre part,

il a été convenu ce qui suit

SOMMAIRE :

Article 1 – OBJECTIFS et OBLIGATIONS	2
Article 2 – DESCRIPTION ET DESTINATION DES LIEUX LOUES	2
Article 3 – DATE D’EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION DE LOCATION	3
Article 4 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER.....	4
Article 5 – OBLIGATIONS DES PARTIES CONCERNANT LA CONSERVATION ET L’ÉVOLUTION DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER	5
Article 6 – REDEVANCE ET CHARGES RECUPERABLES	7
Article 7 – ASSURANCES	10
Article 8 – PAIEMENT DE LA REDEVANCE.....	11
Article 9 – CONDITIONS DE LOCATION ET D’UTILISATION	11
Article 10 – ETAT DES LIEUX SORTANT	11
Article 11 – ENREGISTREMENT	12
Article 12 – CESSION DE DROIT	12
Article 13 – CLAUSE DE SAUVEGARDE - RESILIATION.....	12
Article 14 – VENTE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER.....	13
Article 15 – ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET REGLEMENTAIRE	13
Article 16 – RESOLUTION DES LITIGES.....	13
Article 17 – LISTE DES ANNEXES	Erreur ! Signet non défini.

PREAMBULE

Par convention en date du 5 novembre 2009, Lorient Habitat et le CCAS d'Hennebont sont convenus des modalités de location et de gestion d'un ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes situé à Hennebont.

Compte tenu d'une part de la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2023 entre les 3 OPH du Morbihan, d'autre part de l'adaptation nécessaire aux évolutions normatives de l'activité et dans la recherche du meilleur équilibre de la relation propriétaire-gestionnaire, les parties conviennent de la résiliation amiable de la convention précédente en date du 5 novembre 2009 et de ses avenants et lui substituent la présente convention qui actualise les droits et obligations réciproques.

Article 1 – OBJECTIFS et OBLIGATIONS

art 1.1. Objectifs

Les bonnes conditions de vie et d'hébergement des résidents accueillis dans l'établissement (*qualité des services, prestations, prix, sécurité, etc...*) constituent l'objectif premier du **propriétaire** et du **gestionnaire**. Elles impliquent dans le respect des compétences de chacun une vision partagée du projet médico-social, des services et du produit. Le projet médico-social définit les publics accueillis et les actions de développement médico-social mises en œuvre (*accompagnement social, accompagnement thérapeutique, animation, etc...*).

La pérennité de ces établissements passe obligatoirement par :

- leur efficacité médico-social et la reconnaissance de leur utilité,
- leur bonne insertion dans la ville et le voisinage,
- l'équilibre économique de cette activité pour chacun des partenaires,
- la transparence des rapports entre **propriétaire** et **gestionnaire**.

La mise en œuvre d'une démarche commune en direction des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des partenaires institutionnels et financiers, sera systématiquement recherchée.

L'économie de la présente convention est la recherche, tout au long de la location, d'un équilibre financier tant pour le **propriétaire** que pour le **gestionnaire** dans la gestion de l'établissement, d'une part et l'évolution de l'ensemble immobilier, d'autre part et ceci dans le cadre de l'activité et de la vocation de l'établissement.

art 1.2. Les obligations

art 1.2.1. Les obligations du **propriétaire**

Le **propriétaire** s'engage à informer annuellement le **gestionnaire** sur :

- le solde de la Participation pour couverture du Renouvellement des Composants et des dépenses pour Gros Entretien (*PRCGE*),
- la planification prévisionnelle des travaux.

art 1.2.2. Les obligations du **gestionnaire**

Le **gestionnaire** s'engage à fournir au **propriétaire** :

- au plus tard le 15 janvier de chaque année, le nombre de personnes hébergées bénéficiant de l'APL,
- son projet médico-social, ainsi que ses mises à jour le cas échéant.

Il s'engage également à :

- respecter les obligations de l'exploitant définies par la réglementation correspondant au classement du niveau de sécurité des établissements recevant du public, applicable à l'établissement, à savoir type J, 4^{ème} catégorie,
- respecter les contraintes réglementaires d'accueil des résidents au regard des dispositions normatives applicables à l'établissement.

Article 2 – DESCRIPTION ET DESTINATION DES LIEUX LOUES

art 2.1. Le **propriétaire** loue au **gestionnaire** un ensemble immobilier sis 2 rue Gérard Philippe à Hennebont et comprenant l'ensemble de bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont définis dans le document en annexe 1 « description de l'ensemble immobilier », constituant un établissement d'hébergement de 65 places ainsi que cet ensemble se comporte, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin ici d'en faire plus ample description.

art 2.2. Cet établissement a pour vocation l'hébergement de personnes âgées dépendantes. Les EHPAD sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Les EHPAD s'adressent à des personnes généralement âgées de plus de 60 ans qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien.

Les EHPAD sont des établissements pour personnes âgées dépendantes. Ces établissements médicalisés ont pour mission :

- d'accompagner les personnes fragiles et vulnérables
- de préserver leur autonomie par une prise en charge globale comprenant l'hébergement, la restauration, l'animation et le soin.

art 2.3. Le **gestionnaire** met en œuvre et assure aux résidents la location et les services destinés à leur bien-être et leur sécurité.

art 2.4. Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de la résidence ne peut être modifiée que par un commun accord des parties, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

art 2.5. Le **propriétaire** et le **gestionnaire** conviennent donc de se tenir mutuellement et, au moins annuellement, informés des évolutions envisagées de l'ensemble immobilier. Ils étudieront alors les modifications et travaux éventuels qui en résulteraient, ainsi que leurs impacts sur la convention de location, et qui feront l'objet d'autant d'avenants que nécessaire entre les parties signataires.

Article 3 – DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION DE LOCATION

art 3.1. La convention de location prend effet dès signature des présentes.

art 3.2. La location est consentie pour une durée ferme égale à la durée de remboursement par le **propriétaire** de l'ensemble des emprunts contractés pour les constructions et réhabilitation de l'ensemble immobilier.

art 3.3. La présente convention de location est ensuite prolongée par accord exprès entre les parties, notamment à l'occasion des évolutions successives du bâti (*réhabilitations, extensions, améliorations, mises aux normes ou autres travaux rendus nécessaires à l'exploitation de l'ensemble immobilier*). Chaque évolution significative du bâti donnant lieu à une extension devra également faire l'objet d'un état des lieux entrant.

art 3.4. A défaut d'accord exprès, la présente convention sera prolongée tacitement par périodes de cinq ans.

art 3.5. Les parties conviennent qu'elles ne pourront mettre fin à la présente convention de façon anticipée sauf à en déterminer les conditions techniques et financières et en respectant les termes de l'article 13 de la présente convention.

Article 4 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

art 4.1. Définition

Par les termes « **opérations ultérieures** » dans les articles suivants, on entend les opérations de travaux sur l'ensemble immobilier, conduites par le **propriétaire** après construction et ne se limitant pas à la seule réalisation de travaux de renouvellement de composants ou de gros entretien. Ces opérations ont souvent pour objet la création d'éléments de confort ou de sécurité, ou l'extension des possibilités d'utilisation de l'ensemble immobilier. Il s'agit notamment des opérations de réhabilitation, d'extension, d'amélioration, de mises aux normes ou tous autres travaux rendus nécessaires pour l'exploitation de l'ensemble immobilier.

art 4.2. Préfinancement

Les frais financiers engagés par le **propriétaire** dans le cadre des travaux (*construction ou opérations ultérieures*) avant mise à disposition des biens (*construits ou réhabilités*) seront, sous réserve d'être détaillés et justifiés, intégrés au prix de revient de l'opération répercuté dans la redevance ou, à la demande du **gestionnaire**, pourront faire l'objet d'un règlement ponctuel séparé.

art 4.3. Prix de revient de l'ensemble immobilier

Le prix de revient de l'ensemble immobilier est obtenu en cumulant les coûts des opérations successives de construction, réhabilitations, extensions, améliorations, mises aux normes ou autres travaux rendus nécessaires à l'exploitation de l'ensemble immobilier. Il est convenu des définitions suivantes :

art 4.3.1. Prix de revient global

Le prix de revient global correspond à l'ensemble des dépenses constitutives de l'ensemble immobilier, et comprend notamment la charge foncière, y compris les coûts de déconstruction préalables à la constitution de l'assiette foncière, les coûts des travaux, les coûts des honoraires et de la conduite d'opération, les différentes taxes liées à la construction, les frais de préfinancement, les frais d'enregistrement et de publicité de la présente convention, etc....

art 4.3.2. Valeur du bien

La valeur du bien est obtenue en ajoutant l'assurance dommages-ouvrage et en retirant du prix de revient global :

- le prix et les frais d'acquisition du terrain,
- les taxes d'urbanismes,
- les coûts de déconstruction préalable à la constitution de l'assiette foncière,
- les frais de préfinancement,
- les frais d'enregistrement et de publicité de la présente convention,

art 4.3.3. Financement et subventions

Le coût du financement de l'ensemble immobilier et des opérations ultérieures, à répercuter dans la redevance (*tel que défini à l'article 6.1.1. ci-après*), concerne la partie du prix de revient global défini ci-dessus après déduction des subventions et autres aides financières éventuelles.

Il est cependant à noter que les subventions ne sont définitivement acquises que lors de leur versement qui n'intervient souvent qu'après la livraison de l'opération. De ce fait, toute estimation, en cours d'opération, du coût du financement à répercuter dans la redevance n'est toujours donnée que sous réserve de l'obtention effective des subventions et à leurs montants attendus.

Par ailleurs, lors des opérations de travaux sur l'ensemble immobilier (*hors construction et extension*), une partie du prix de revient global peut être financée, d'un commun accord entre les parties, par une partie de la Participation pour couverture du Renouvellement des Composants et des dépenses pour Gros Entretien (*PRCGE telle que définie à l'art 6.1.3. ci-après*) pour un montant correspondant à la partie des travaux assimilables au renouvellement de composants ou à des travaux de gros entretien (*comme défini à l'art 5.2.1. ci-après*).

En revanche, si le **propriétaire** choisit de financer une partie du prix de revient global par des fonds propres, la reconstitution de ces fonds propres entre de la même façon que les annuités d'emprunt dans le calcul de la redevance (*voir art 6.1.1 ci-après*).

Article 5 – OBLIGATIONS DES PARTIES CONCERNANT LA CONSERVATION ET L'ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

art 5.1. Obligations du gestionnaire

art 5.1.1. Surveillance et contrôle des installations

Le **gestionnaire** est tenu :

- en tant qu'**occupant** de l'ensemble immobilier, de veiller sur la chose louée, de recenser périodiquement et programmer les travaux d'entretien qui lui incombent et d'informer le **propriétaire** en cas de survenance d'un besoin de travaux relevant de sa responsabilité (*selon la répartition définie ci-après en annexe 2*),
- en tant que **prestataire de service** pour les résidents et en tant qu'**employeur** pour le personnel, de s'assurer du maintien permanent des bonnes conditions de sécurité et de santé des résidents et du personnel, au regard de toutes les réglementations en vigueur, que ces dernières concernent le cadre bâti, les installations, les équipements ou qu'elles soient liées à l'activité pratiquée par le **gestionnaire** au sein de l'établissement.

A ce double titre, il appartient également au **gestionnaire** :

- de réaliser ou faire réaliser tous les contrôles périodiques nécessaires et de donner suite aux besoins de travaux que ces contrôles pourraient faire apparaître (*il s'agit notamment : des équipements de sécurité incendie, des installations électriques et de gaz, des ascenseurs et portes automatiques, des installations de cuisine et blanchisserie, des mesures de légionnelle et de radon...*).
- pour chaque contrôle réglementaire effectué sur les installations, d'adresser systématiquement une copie du rapport au **propriétaire**,
- de former son personnel en fonction des attributions qui lui sont dévolues : à l'utilisation des équipements, aux consignes de sécurité, à la surveillance des installations, aux éventuels contrôles à réaliser et à l'encadrement des résidents en cas d'accident ou de sinistre.

Le **gestionnaire** fait notamment son affaire de :

- la tenue du registre de sécurité,

- l'organisation de ses propres contrôles (*contrôles techniques périodiques et constats visuels permanents*),
- l'affichage des consignes de sécurité,
- la formation de son personnel et les exercices d'évacuation,
- l'organisation du dispositif d'astreinte, etc...

art 5.1.2. Travaux de maintenance et d'entretien

Les différentes natures de travaux ainsi que leur prise en charge technique et financière sont définies ci-dessous mais font également l'objet, en annexe 2, d'un tableau de répartition comprenant une liste (*non exhaustive*) de prestations particulières représentatives.

Les équipements mobiliers et installations spécifiques liées à l'activité de l'établissement, même installés dans le cadre de la construction ou d'une réhabilitation, sont exclus des responsabilités incombant au **propriétaire** de l'immeuble (*sauf dans le cas où ils sont indissociables du cadre bâti*). Ainsi, sont notamment sous l'entière responsabilité du **gestionnaire** et à sa seule charge financière : le mobilier, l'ensemble de la signalétique (*y compris incendie*), l'équipement et le matériel de cuisine et de blanchisserie, l'équipement et le matériel médical ou paramédical, etc... Les prestations relevant de ce chapitre apparaissent dans la colonne « **Hors convention** » du tableau de répartition de l'annexe 2.

L'entretien courant de l'ensemble immobilier et de ses équipements indissociables incombe également au **gestionnaire** qui réalise ou fait réaliser les travaux qui s'imposent, tant en prévention (*entretien et maintenance*) qu'en réparation (*dépannage, remplacement des pièces d'usure, remplacement partiel ou ponctuel d'équipements plus durables*).

Certains équipements techniques peuvent faire l'objet de contrats d'entretien qui couvrent à la fois l'entretien courant (*partie « P2 » du contrat*) et le gros entretien (*partie « P3 » du contrat*). Si le contrat est mis en place par le **propriétaire**, la partie « P2 » fait alors l'objet d'une refacturation au **gestionnaire**, au titre des charges récupérables. La partie « P3 » est considérée comme une dépense au titre de la PRCGE (*telle que définie à l'article 6.1.3. ci-après*). Les prestations d'entretien courant apparaissent dans la colonne « **EC** » du tableau de répartition de l'annexe 2.

art 5.2. Obligations du propriétaire

art 5.2.1. Travaux de Gros Entretien et de Renouvellement de Composants

Ce sont les travaux sur l'ensemble immobilier qui relèvent de la responsabilité du **propriétaire** (*gros entretien ou renouvellement des « composants » des constructions*). Ces travaux sont financés par la « Participation pour couverture des dépenses de Renouvellement des Composants et de Gros Entretien » (*la PRCGE*) due par le **gestionnaire**, comme décrit à l'article 6.1.3. ci-après.

Les prestations relevant de ce chapitre apparaissent dans la colonne « **GE-RC** » du tableau de répartition par nature de travaux de l'annexe 2.

art 5.2.2. Travaux d'amélioration, de mise aux normes, de réhabilitation ou de restructuration

Ils peuvent être rendus nécessaires :

- par l'évolution des besoins des résidents ou du **gestionnaire**,

- par les évolutions réglementaires, que ces dernières concernent les constructions en général (*mises aux normes nouvelles, par exemple*) ou qu'elles soient liées à l'activité pratiquée par le **gestionnaire** au sein de l'établissement,
- par l'évolution du projet d'établissement,
- etc...

Ces travaux font l'objet d'un échange préalable informatif entre le **propriétaire** et le **gestionnaire**. Ils sont financés et conduits par le **propriétaire** (*la rémunération de la conduite d'opération et de la Direction d'investissement étant intégrée dans le coût de l'opération*).

La répercussion du coût de ces travaux sur la redevance se fait dans les conditions décrites à l'article 6 ci-après. Elle est fonction :

- des éventuelles subventions,
- de l'affectation éventuelle à l'opération de la « Participation pour couverture des dépenses de Renouvellement des Composants et de Gros Entretien » (*la PRCGE décrite à l'art 6.1.3. ci-après*),
- des annuités du ou des emprunts auxquels le **propriétaire** devra avoir recours pour compléter le financement de l'opération,
- de l'évolution, du fait des travaux, des autres composantes de la redevance (*PRCGE, frais de gestion, taxes...*).

Il est précisé que les éventuelles pertes de recettes subies par le **gestionnaire** pendant la réalisation des travaux, y compris par défaut de jouissance des locaux, ainsi que les éventuels frais qu'il serait tenu d'engager pour le déménagement ou le relogement provisoire des résidents seront à la charge du **gestionnaire**.

Ces travaux apparaissent dans la colonne « **AM** » du tableau de répartition de l'annexe 2.

L'assurance dommages-ouvrage ne peut être intégrée au coût de revient et au plan de financement de l'opération, bien que faisant partie intégrante du coût économique. Son montant sera donc imputé sur le solde de la « Participation pour couverture des dépenses de Renouvellement des Composants et de Gros Entretien » (*la PRCGE décrite à l'art 6.1.3. ci-après*), par étalement sur 10 ans à compter de la date d'effet de la convention de location.

art. 5.3. Programmation des travaux

Une fois par an, à l'initiative du plus diligent (**gestionnaire** ou **propriétaire**), est organisée une visite conjointe **propriétaire** et **gestionnaire** de l'ensemble des locaux de l'établissement. Cette visite annuelle, destinée à favoriser une connaissance technique partagée de l'ensemble immobilier et des installations, est le préalable à l'élaboration et la mise à jour en continue d'un plan d'entretien.

art 5.4. Travaux de modification par le gestionnaire

Le **gestionnaire** ne pourra faire aucune transformation des lieux (*restructuration, démolition, construction...*) sans le consentement préalable écrit du **propriétaire** et des services publics compétents (*services de secours, de santé publique, d'action sociale ou médico-sociale, etc...*).

Article 6 – REDEVANCE ET CHARGES RECUPERABLES

La présente location est consentie moyennant une redevance :

paraphe **gestionnaire** →

paraphe **propriétaire** →

- destinée à couvrir les dépenses relatives à l'ensemble immobilier et supportées par le **propriétaire** ainsi que les provisions correspondantes, telles que définies ci-après,
- calculée pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre mais facturée mensuellement à terme échu, par douzième de la redevance annuelle.

art 6.1. La redevance comprend :

art 6.1.1. **la répercussion du coût des investissements sur l'ensemble immobilier, constitué par :**

- le remboursement des emprunts : l'ensemble des coûts financiers liés aux annuités des emprunts (*intérêts, amortissements, garantie et frais bancaires, allégement ou renégociation éventuels...*) dus par le **propriétaire** pour la construction de l'ensemble immobilier et pour les opérations ultérieures sur l'ouvrage,
- la reconstitution des éventuels fonds propres affectés par le **propriétaire**,
- les autres coûts financiers éventuels (*préfinancement, loyer d'un bail emphytéotique ou à construction, etc...*).

art 6.1.2. (*La redevance comprend*) **les frais de gestion du propriétaire :**

Le remboursement annuel des frais de gestion du **propriétaire** est calculé sur la base de **0,40%** de la valeur du bien telle que définie à l'article 4.3.2. de la présente convention, révisée chaque année sur la base de l'indice de l'INSEE pour la révision des loyers (*IRL ou son indice de remplacement*). La révision se fait au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice du 4^{ème} trimestre de l'avant dernière année précédant l'année de quittance.

Les Frais de Gestion comprennent :

- la facturation et le recouvrement de la redevance,
- le suivi de la PRCGE : Participation pour couverture des dépenses de Renouvellement des Composants et de Gros Entretien (*voir art. 6.1.3 ci-après*),
- la gestion des sinistres dans le cadre de l'assurance « propriétaire d'immeuble » ou « Dommages-Ouvrage »,
- la conduite d'opération pour les opérations de travaux relevant du renouvellement des composants et du gros entretien, définis à l'article 5.2.1.,
- le conseil en investissement et en programmation d'opération lors de l'apparition de nouveaux besoins (*hors frais réels d'étude*),
- une visite annuelle pour la programmation des travaux (*voir art 5.3.*),
- l'assistance pour la gestion des sinistres locatifs.

art 6.1.3. (*La redevance comprend*) **la PRCGE :**

Le montant de la Participation pour couverture du Renouvellement des Composants et des dépenses pour Gros Entretien (*PRCGE*) est calculé comme suit (*conformément aux préconisations de la note d'information du Ministre du Logement en date du 28 février 1983*) :

- la participation commence dès la date d'effet de la présente convention, à hauteur de **0,85%** de la valeur du bien telle que définie à l'art 4.3.2.,
- la valeur du bien servant d'assiette au calcul de la PRCGE est révisée chaque année sur la base de l'indice de l'INSEE du coût de la construction (*ICC ou son indice de remplacement*),
- la révision se fait au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de la moyenne des indices de l'avant dernière année précédant l'année de quittance,
- conformément aux préconisations de la circulaire de l'Union Sociale pour l'Habitat n°2007-11 du 20 mars 2007, le **propriétaire** assure un suivi extracomptable de la PRCGE et en rend compte au **gestionnaire**.

Le taux de calcul de cette participation pourra être révisé d'un commun accord entre le **propriétaire** et le **gestionnaire**, en fonction de l'état de l'immeuble constaté conjointement, et des besoins de travaux financés au moyen de cette participation.

Le disponible de PRCGE devra en permanence pouvoir couvrir au minimum la provision pour gros entretien constituée par le **propriétaire** et les travaux de renouvellement de composants envisagés par le **propriétaire** pour les 3 années venir, afin d'éviter le recours à l'emprunt et ses incidences sur le montant de la redevance.

art 6.1.4. *(La redevance comprend)* **les frais d'assurance « propriétaire d'immeuble » :**

Il s'agit du montant des primes d'assurances relatives au statut de **propriétaire** de l'ensemble immobilier.

art 6.1.5. *(La redevance comprend)* **les impôts, taxes et contributions :**

L'ensemble des impôts, taxes et contributions dus par le **propriétaire** au titre de l'ensemble immobilier, y compris toute nouvelle charge de l'espèce, découlant d'une obligation réglementaire ou d'accords professionnels apparus en cours de convention.

Ces charges comprennent notamment :

- la taxe sur le foncier des propriétés bâties et non bâties (*à l'expiration de la période d'exonération*), y compris les frais de rôle associés (« *frais de gestion de la fiscalité directe locale* »),
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, lorsque cette taxe fait l'objet d'une facturation auprès du **propriétaire** en même temps que la taxe foncière,
- la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, lorsque cette redevance fait l'objet d'une facturation auprès du **propriétaire**,
- la contribution annuelle à la caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) calculée sur la base d'une quote-part de la contribution annuelle réelle payée par le **propriétaire**, fixée forfaitairement à 5 € par place d'hébergement.

art 6.2. Montant prévisionnel de la redevance

art 6.2.1. Sur la base des éléments ci-dessus, la redevance prévisionnelle à la date d'effet de la présente convention, est estimée pour une année pleine à **245 708 €**.

art 6.2.2. Les frais de gestion, définis à l'article 6.1.2. ci-dessus, et la PRCGE, définie à l'article 6.1.3. ci-dessus, font l'objet d'un quittancement calculé la première année de location, au « prorata temporis » des jours décomptés entre la date d'effet de la présente convention et le 31 décembre de la même année, lorsque cette date d'effet est fixée en cours d'année.

art 6.3. Evolution de la redevance

Le montant de la redevance appelée pour l'année civile suivante ($n+1$) est établi en août/septembre de chaque année (n) afin de permettre l'établissement dans les temps des budgets prévisionnels (*tant pour le gestionnaire au titre des charges, que pour le propriétaire au titre des recettes*). L'évolution du montant de la redevance est notamment établie en fonction :

- de la variation de l'indice de l'INSEE pour la révision des loyers (*IRL ou son indice de remplacement*),

- de la variation de l'indice de l'INSEE du coût de la construction (*ICC ou son indice de remplacement*),
- de la révision éventuelle du montant des annuités du ou des emprunts contractés par le **propriétaire** (*évolution du taux du Livret A ou autre index*).

Courant octobre/novembre de l'année (*n*), le **propriétaire** transmet au **gestionnaire** un décompte définitif des éléments constitutifs de la redevance de l'année (*n*), tels que définis à l'art 6.1. de la présente convention.

Si un écart est constaté, en plus ou en moins, entre ce décompte définitif et la facture initiale, une régularisation est alors opérée sur les appels de fonds restants à facturer.

art 6.4. Charges récupérables

En sus de la redevance, le **propriétaire** refacturera au **gestionnaire**, le cas échéant et sous forme de provisions mensuelles régularisables, les charges afférentes à la partie incombant au **gestionnaire** des éventuels contrats d'entretien ou de fournitures mis en place par le **propriétaire** (*ascenseurs, portes automatiques, VMC, chauffage, chauffe-eau, énergies ...*).

Les acomptes appelés au titre des provisions pour charges peuvent être modifiés en cours d'année, en fonction des prévisions de dépenses.

Chaque année, le **propriétaire** remettra au **gestionnaire** pour l'année écoulée, un décompte mentionnant l'état définitif des dépenses de chacune des charges récupérables et la somme des acomptes correspondants versés au titre des provisions.

Le règlement des éventuelles sommes appelées au titre de cette régularisation est exigible dans le délai d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, le **gestionnaire** peut prendre connaissance auprès du **propriétaire** des documents justificatifs (*factures, contrats*).

Il est à noter que, conformément à la réglementation, le **gestionnaire** est fondé à refacturer ces dépenses aux résidents au titre des charges locatives. C'est la raison pour laquelle elles font ici l'objet d'une facturation séparée de la redevance.

art 6.5. Redevance à la fin des emprunts

Le **propriétaire** et le **gestionnaire** définiront d'un commun accord, dans l'année précédant l'extinction du(des) prêt(s), le nouveau montant de la redevance à calculer après la dernière échéance de ce(s) prêt(s).

Article 7 – ASSURANCES

Le **gestionnaire** produira chaque année au **propriétaire** une attestation d'assurance « multirisque habitation » en cours de validité couvrant ses risques liés à l'occupation des locaux et les recours des tiers.

De même, le **gestionnaire** devra faire souscrire par les résidents ou souscrire pour les résidents, toute assurance nécessaire à la couverture des risques résultants de leur occupation des locaux et du recours des tiers.

En cas de sinistre (*hors ceux couverts par l'assurance « propriétaire d'immeuble »*), la redevance sera maintenue et le **gestionnaire** ne pourra réclamer au **propriétaire** aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. En effet, la couverture de ce risque doit être recherchée par le **gestionnaire** auprès d'une compagnie d'assurances et non auprès du **propriétaire** qui ne peut pas apporter de secours financiers en vertu du principe de transparence des charges du **propriétaire** et de l'absence

de péréquation entre établissements régis par une redevance, d'une part, et entre ces derniers et le patrimoine des logements familiaux appartenant au **propriétaire**, d'autre part.

Article 8 – PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le **gestionnaire** s'engage à payer au **propriétaire** avant le 5 du mois suivant, la facturation de la fraction mensuelle de la redevance ainsi que les provisions pour charges récupérables comme fixées à l'article 6 ci-dessus.

Tous les frais que le **propriétaire** sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le **gestionnaire** de l'une quelconque de ses obligations (*rappels, poursuites, honoraires d'homme de loi, actions judiciaires, etc...*) seront à la charge du **gestionnaire**.

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention et non réglées viendraient à atteindre les deux douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 6 ci-dessus, les intérêts moratoires, établis au taux équivalent à celui du Livret A, seront appliqués de plein droit au profit du **propriétaire** sans mise en demeure préalable.

Article 9 – CONDITIONS DE LOCATION ET D'UTILISATION

Les locaux loués font l'objet d'une convention entre l'Etat, le **propriétaire** et le **gestionnaire** en application de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Cette convention, dite « Convention APL » (*Aide Personnalisée au Logement*) fixe les « **obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire** » notamment :

- en matière de maintenance et d'entretien des locaux loués, en renvoyant sur les dispositions de la présente convention,
- en matière d'attribution et d'occupation qui ne relèvent que de la responsabilité du **gestionnaire**,
- en matière de plafond de loyer facturé aux résidents que le **gestionnaire** s'engage à ne pas dépasser, là encore sous sa seule responsabilité,
- en matière d'obligation du seul **gestionnaire** vis à vis des organismes chargés de l'APL.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cas de redressement fiscal que subirait le **propriétaire** du fait de l'inobservation par le **gestionnaire** de ses obligations en termes de peuplement et d'utilisation des locaux (*notamment si l'activité ne relevait plus de l'exercice du service de l'intérêt général tel que défini à l'article L.411-2 du CCH*), l'ensemble des coûts liés à ce ou ces redressements sera refacturé au **gestionnaire** dans la redevance, au titre des impôts et taxes.

Enfin, lorsque le financement de l'ensemble immobilier, tant sur sa construction initiale que sur des travaux d'amélioration, de mise aux normes, de réhabilitation ou de restructuration, est assorti d'un droit de réservation de places au profit du financeur (*caisses de retraite complémentaire, effort construction...*), le **gestionnaire** s'engage à respecter les diligences du droit de réservation, dans les limites du cadre conventionnel et réglementaire défini par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 10 – ETAT DES LIEUX SORTANT

Lorsque le **gestionnaire** quittera les lieux à l'issue de son occupation, un état des lieux contradictoire sera établi par les deux parties.

Le **gestionnaire** s'oblige vis-à-vis du **propriétaire** à lui remettre l'ensemble immobilier en l'état initial hors usure normale et selon les conditions de vétusté admises localement.

L'ensemble des interventions techniques relevant des obligations d'entretien du **gestionnaire** fera l'objet d'un devis d'entreprises, qui permettra de chiffrer le coût des travaux à réaliser et dont la charge sera supportée par le **gestionnaire**.

paraphe **gestionnaire** →

paraphe **propriétaire** →

A défaut d'accord, les parties conviennent à l'avance de s'en remettre à la décision d'un expert, désigné à l'amiable à titre d'arbitre, et dont le coût d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties.

Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du **gestionnaire**.

Article 11 – ENREGISTREMENT

Tous les frais d'actes d'enregistrement ou de timbres relatifs à la présente convention sont pris en charge par le **propriétaire** et répercutés dans le prix revient global tel que défini à l'article 4.3.1. de la présente convention.

Article 12 – CESSION DE DROIT

En cas de cessation d'activité ou de liquidation du **propriétaire** ou du **gestionnaire**, la convention pourra garder ses effets vis-à-vis du repreneur s'il existe ou de l'organisme de tutelle. Dans le cas contraire, la convention sera caduque.

En cas de vente par le **propriétaire**, la présente convention conservera son plein effet vis à vis de l'acquéreur.

Par ailleurs, le **gestionnaire** ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder ou apporter son droit à la présente convention, ni louer tout ou partie des locaux, sans que l'accord exprès du **propriétaire** et des autorités administratives compétentes n'aient été donnés.

Dans chacun de ces cas, la « convention APL » (cf. article 9 ci-dessus) devra être régularisée par avenant.

Article 13 – CLAUSE DE SAUVEGARDE - RESILIATION

art 13.1. modalités de résiliation anticipée

Si le **gestionnaire** vient à résilier la présente convention avant le terme prévu à l'article 3.2., il devra respecter un préavis d'un an, à compter de la notification, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au **propriétaire** de sa décision de mettre fin à la présente convention.

Le **gestionnaire** devra régler au **propriétaire** une indemnisation de fin de convention à titre de compensation des pertes inhérentes aux périodes de cessation de l'exploitation, calculée selon les modalités suivantes :

- le capital restant dû des emprunts souscrits et la quote-part non amortie des fonds propres investis, tels que définis à l'article 6.1.1. de la présente convention,
- les éventuelles pénalités et indemnités dues par le **propriétaire** au(x) prêteur(s) pour le remboursement anticipé du capital restant dû de ces emprunts,
- la valeur des subventions d'investissement résiduelles à reverser,
- une indemnité égale à cinq fois le montant annuel des frais de gestion, destinée à permettre au **propriétaire** de financer la conduite de la reconversion de cet ensemble immobilier.

art 13.2. Le **gestionnaire** s'oblige, en sus, avant son départ, à :

- restituer l'ensemble immobilier, libre de toute occupation (*résidents et personnels*),
- restituer l'ensemble immobilier en bon état d'exploitation, tel que défini à l'art. 10.

paraphe **gestionnaire** →

paraphe **propriétaire** →

art 13.3. La résiliation ne sera prononcée qu'après restitution de l'ensemble immobilier et du versement des sommes dues, tel que décrit ci-dessus.

art 13.4. Le solde de la Participation pour couverture du Renouvellement des Composants et des dépenses pour Gros Entretien (PRCGE) est affecté à l'ensemble immobilier et, à ce titre, reste acquis au **propriétaire**.

art 13.5. Pour autant, les conditions de restitution décrites ci-avant pourraient être revues si une opportunité de reprise de l'ensemble immobilier se présentait et sous réserve de l'accord des autorités, telle que :

- la reprise de l'établissement par un organisme agréé par la Collectivité de rattachement, par le représentant de l'Etat ou par l'Agence Régionale de Santé,
- une nouvelle destination par changement d'usage avec le reprenneur et les financements correspondants,
- la vente à une collectivité,

permettant de mieux préserver les intérêts de toutes les parties prenantes (**gestionnaire, résidents, personnels, collectivités...**) sans pénaliser le **propriétaire**.

Article 14 – VENTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'hypothèse où les parties signataires, avec l'accord des autorités administratives compétentes, s'entendraient sur le principe de la vente par le **propriétaire** au **gestionnaire**, le prix de vente de l'ensemble immobilier sera librement négocié à partir de la valeur estimée par les services de l'Etat chargés du domaine ou par un expert en estimation immobilière, mais ne saura être inférieur à la valeur la plus élevée ci-après :

- la valeur nette comptable (*valeur de l'actif dans les comptes du **propriétaire***),
- la valeur des financements résiduels à restituer (*valeur au passif dans les comptes du **propriétaire***) prenant en compte :
 - le capital restant dû au titre de l'ensemble des emprunts (*pour la construction et les opérations ultérieures*) augmenté des indemnités éventuelles de remboursement anticipé (*pénalités, intérêts compensateurs...*),
 - la valeur des subventions d'investissement résiduelles à reverser.

A chacune de ces valeurs, s'ajoute une indemnité égale à 5 fois le montant annuel des frais de gestion versé au **propriétaire**, destinée à permettre au **propriétaire** d'ajuster les ressources de son établissement à cette perte d'activité.

Article 15 – ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET REGLEMENTAIRE

Les conditions de la présente convention sont fixées en fonction de la réglementation en vigueur à la date de sa signature.

Le **propriétaire** peut être représenté dans l'exécution de tout ou partie des dispositions de la présente convention par son **mandataire**, expressément désigné par lui et notifié au **gestionnaire** par voie d'avenant.

Article 16 – RESOLUTION DES LITIGES

Les parties s'accordent pour soumettre tout litige relatif à l'exécution de la présente convention à la compétence du Tribunal administratif de Rennes.

Article 17 – LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Description de l'ensemble immobilier
- Annexe 2 : Répartition des prises en charge des travaux
- Annexe 3 : Redevance prévisionnelle

Ce document comporte 29 pages, dont 3 annexes.

Fait à Hennebont, le/...../.....
en deux exemplaires originaux.

Fait à Vannes, le xx
en deux exemplaires originaux.

Pour le **gestionnaire**,
La Présidente du CCAS d'Hennebont

Pour le **propriétaire**,
Le Directeur général

Michèle DOLLE

Erwan ROBERT

Annexe 1 : Description de l'ensemble immobilier

- situé à HENNEBONT, 2 rue Gérard Philipe
- construit en 2011
- constitué d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agés Dépendantes, construit sur 4 niveaux, abritant 65 chambres et les locaux de services associés
- surface totale de l'établissement : 4106 m2
- ERP 4^{ème} Catégorie type J

Fait à Hennebont, le/...../.....
en deux exemplaires originaux.

Pour le **gestionnaire**,
La Présidente du CCAS d'Hennebont

Michèle DOLLE

Fait à Vannes, le
en deux exemplaires originaux.

Pour le **propriétaire**,
Le Directeur général

Erwan ROBERT

Annexe 2 : Répartition des prises en charge des travaux

- Sommaire -

1°) ESPACES EXTERIEURS (sur espace privé) p.15

1-1 PORTAILS, CLOTURES, GRILLES

1-2 ECLAIRAGE EXTERIEUR

1-3 EQUIPEMENTS EXTERIEURS

1-4 ESPACES VERTS, COURS, TERRASSES, VOIRIES, RESEAUX

2°) BATI p.17

2-1 VIDE SANITAIRE

2-2 MURS EXTERIEURS ET STRUCTURES PORTEUSES

2-3 COUVERTURE

2-4 MENUISERIES et SERRURERIE EXTERIEURES, AUVENT, BALCON, BALUSTRADE ET BARRIERE BOIS, HALLS ENTREE

2-5 MENUISERIES EXTERIEURES

2-6 OCCULTATIONS

3°) AMENAGEMENTS INTERIEURS p.20

3-1 CLOISONS DE DISTRIBUTION, DOUBLAGES, PLAFONDS

3-2 MENUISERIES INTERIEURES

3-3 PLAFONDS EN DALLES SUR OSSATURE

3-4 REVETEMENTS MURAUX

3-5 REVETEMENTS DE SOLS, FAIENCE

3-6 EQUIPEMENTS GENERAUX

3-7 ASCENSEURS, MONTE-CHARGES et PORTES AUTOMATIQUES

3-8 INSTALLATIONS GAZ

3-9 CHAUFFAGE, VMC, CLIMATISATION, SANITAIRES, PLOMBERIE

3-10 SECURITE

3-11 ELECTRICITE, ECLAIRAGE, TELEPHONE, TELEVISION

3-12 CUISINE

3-13 DIVERS

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

1°) ESPACES EXTERIEURS (sur espace privé) (1)

1-1 PORTAILS, CLOTURES, GRILLES

Portails

Description	Hors convention	EC	GE-RC	AM	observations
Contrôle du bon fonctionnement et de la stabilité des portails		X			
Traitement anticorrosion et peinture d'entretien			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Graissage des organes de manœuvres, vérification des fixations, réparation et remplacement de quincaillerie tels que poignées, boulons, clavettes, targettes, gonds, charnières, ...etc...		X			
Remplacement des serrures (<i>vétustes ou non vétustes</i>)		X			
Remplacement à l'identique			X		
Modification, transformation				X	

Clôtures, grilles

Description	Hors convention	EC	GE-RC	AM	observations
Vérification périodique, entretien, petites réparations et réparation des parties détériorées (<i>agrafage, pose de tendeurs...</i>)		X			
Changement à l'identique, total ou partiel, par vétusté			X		
Traitement anticorrosion et peinture d'entretien			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Modification, transformation				X	

1-2 ECLAIRAGE EXTERIEUR

Description	Hors convention	EC	GE-RC	AM	observations
Contrôle de l'état et de la stabilité des lampadaires (<i>fixation de globes, serrage d'écrous, ...etc...</i>)		X			
Remplacement des sources lumineuses (<i>ampoules</i>)		X			
Peinture des lampadaires et bornes d'éclairage			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Réparation et remplacement de petits éléments électriques		X			
Contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé		X			
Mise en sécurité de l'installation suite au rapport de contrôle annuel			X		Hormis les réparations relevant de l'entretien courant au chapitre "électricité" ci-dessous
Remplacement à l'identique de lampadaires, câblages			X		
Améliorations de l'éclairage ou mise en conformité, aux normes récentes				X	

1-3 EQUIPEMENTS EXTERIEURS

Description	Hors convention	EC	GE-RC	AM	observations
Entretien des bancs, jardinières, enseignes : traitement anticorrosion, peinture, fixations, nettoyages, réparations, petits remplacements	X				Mobilier (urbain) même posé et financé par le propriétaire à l'origine
Installation ou remplacement de mobilier extérieur	X				Mobilier (urbain) même posé et financé par le propriétaire à l'origine

1-4 ESPACES VERTS, COURS, TERRASSES, VOIRIES, RESEAUX

Arbres

Description	Hors convention	EC	GE-RC	AM	observations
Entretien périodique, enlèvement des bois morts, élagage et échenillage, ramassage des feuilles		X			
Abattage des arbres dangereux			X		Surveillance et signalement par foyer. Dans certaines villes, Déclaration de Travaux à signer par propriétaire (sauf si danger imminent)

(1) Par « espace privé », on entend les espaces extérieurs situés sur une parcelle cadastrale appartenant au **propriétaire**. Parfois, les espaces extérieurs appartiennent à la collectivité ou au **gestionnaire** et échappent de ce fait à la présente convention.

Description	Gestionnaire		Propriétaire		Observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

Jardins, terrasses, allées, cheminements, voies de circulations

Tonte des pelouses, balayage des abords		X			
Ré-engazonnement total ou partiel des pelouses		X			
Déneigement, sablage des cheminements et voies de circulations		X			
Nettoyage et démoussage des cheminements pavés, dalles gravillonnées, dalles et caillebotis bois		X			
Réfection et reconstruction des terrasses d'agrément			X		
Réparations ponctuelles des enrobés		X			
Réfection de grandes surfaces d'enrobé			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Réparations, scellements et remplacements ponctuels de bordures		X			
Remplacement des bordures			X		
Modifications des cheminements, voies de circulations, espaces verts, rampes et neutralisations de pentes, etc...				X	
Arrosages des arbres, arbustes, plantations, pelouses, mesures de protection contre le gel		X			
Curage, nettoyage et mise en hivernage des bassins et fontaines		X			
Désherbage, sarclage et ratissage des allées, aires de jeux, massifs et plates-bandes, traitements anti-mousses, insecticide, fongicides, coupe et taille des fleurs, haies, arbustes		X			
Remplacement des haies et arbustes dépérissants - remplacement des végétaux pour les réfections des massifs et plates-bandes		X			
Pose, réparation, remplacement de panneaux de signalétique, y compris plan de secours, d'évacuation ...	X				Mobilier (urbain) même posé et financé par le <i>propriétaire</i> à l'origine
Réfection des peintures matérialisant les emplacements de stationnement et signalisation		X			

Caniveaux, réseaux d'eaux pluviales, regards de visites, cours anglaises

Enlèvement de déchets, dégorgement		X			
Remplacement de grilles et tampons détériorés		X			
Réfection des scellements, réparations des dégâts causés par chocs, frottements, gelées		X			
Remplacement ou réfection des réseaux et ouvrages			X		
Modification des réseaux et ouvrages				X	
Curage, débouchage des réseaux		X			

Réseaux « d'eaux usées » et « d'eaux vannes »

Entretien périodique, curage, nettoyages des réseaux et ouvrages de raccordements (<i>tabourets siphoniques, boîtes à passage direct, fosses septiques, regards de visite, siphons, etc...</i>)		X			
Vidange des fosses		X			
Débouchages, dégorgements des réseaux		X			
Remplacement de canalisations, ouvrages de raccordement, regards de visite vétustes			X		
Modifications des réseaux				X	

(1) Par « espace privé », on entend les espaces extérieurs situés sur une parcelle cadastrale appartenant au **propriétaire**. Parfois, les espaces extérieurs appartiennent à la collectivité ou au **gestionnaire** et échappent de ce fait à la présente convention.

Description	Gestionnaire		Propriétaire		
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	observations

2°) BATI

2-1 VIDE SANITAIRE

Contrôle de la ventilation : nettoyage et débouchage des grilles		X			
Entretien des calorifuges, remplacement ponctuel		X			
Mise en peinture et entretien des canalisations		X			
Contrôle de l'étanchéité des réseaux, vannes et purgeurs		X			
Réparation de fuites sur réseaux eaux usées et eaux vannes, remplacement de supports		X			
Suppression des contre-pentes sur les réseaux d'évacuation			X		
Manœuvre des vannes et remplacement ponctuel		X			
Remplacement de canalisations sur réseaux eaux usées et eaux vannes			X		
Entretien et maintenance des pompes d'évacuation d'eau (de relevage)		X			
Remplacement des pompes d'évacuation d'eau (de relevage)			X		

2-2 MURS EXTERIEURS ET STRUCTURES PORTEUSES

Maçonnerie

Rejointoiement, bûchage et réfection d'enduit ciment			X		
Intervention sur boisseaux et souches de cheminée			X		
Purge et reprise des éclats de bétons			X		
Traitement des fissures			X		

Peintures, revêtements de façade

Ravalements, réfection de bardages et revêtements de façade			X		
Peinture des poteaux, murets, serrurerie, menuiseries			X		Intervention ponctuelle en EC (gestionnaire)
Lavage des façades			X		
Nettoyage ponctuel et de faible importance, nettoyage des graffitis		X			

2-3 COUVERTURE

Toiture terrasse

Entretien régulier : démoissage, nettoyage des gravillons de protection, enlèvement des déchets, contrôle de l'étanchéité des relevés et surfaces courantes, débouchage des départs d'eaux pluviales, remplacement de crapaudines, remplacement des chapeaux de ventilations		X			
Entretien régulier : contrôles visuels des ouvrages techniques et notamment la fixation de ces ouvrages (antennes, chemins de câble, etc...)		X			
Réfection des lignes de vie, points d'ancrage			X		
Remplacement ponctuel de dalles des terrasses accessibles cassées après un choc		X			
Infiltration, reprise ponctuelle d'étanchéité, refixation ou remplacement de couvertines			X		
Réfection complète de l'étanchéité de toiture terrasse			X		
Intervention sur les skydômes fixes et ouvrants : réparation liés à l'étanchéité, remplacement de serrurerie, remplacement des skydômes ouvrants			X		
Graissage, remplacement de petits éléments de quincailleries des skydômes ouvrants		X			

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

Toiture zinc, ardoise, bac acier

Dégorgement des gouttières et descente d'eau pluviale, enlèvement des feuilles		X			
Remplacement des crapaudines		X			
Remplacement des chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviales			X		
Réfection en cas d'infiltration, remplacement ponctuel d'ardoise, tuiles faîtières, couvertines, ouvrages divers, percement de zinc, reprise de soudures			X		
Remaniage, réfection de la toiture			X		
Intervention sur les châssis de toit : réparations liées à l'étanchéité, remplacement de serrurerie, remplacement des châssis			X		
Graissage, remplacement de petits éléments de quincaillerie des châssis de toit		X			

2-4 SERRURERIES EXTERIEURES, AUVENT, BALCON, BALUSTRADE ET BARRIERE BOIS

Serrureries extérieures

Remplacement des serrures (<i>vétustes ou non vétustes</i>)		X			
Entretien, graissage, mise en jeu - remplacement de petites quincailleries tel que poignées, becs-de-canes, gâches, loqueteaux, crochets, arrêts, chaînettes, targettes, etc...		X			
Réparation de serrures et petites quincailleries		X			

Auvent

Nettoyage et dégorgement des gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales		X			
Nettoyage et démoussage des surfaces		X			

Balcon, balustrade, barrière en bois

Gardes corps : traitement des aciers corrodés, reprises de peintures, reprise des calfeutrements ciment ou joints souples		X			
Nettoyage et démoussage des surfaces, débouchage des évacuations d'eaux pluviales		X			
Contrôle des fixations (<i>serrage des écrous, corrosion des scellements, etc...</i>), réfection de joints souples		X			
Traitement anticorrosion et peinture d'entretien			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Remplacement			X		

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

2-5 MENUISERIES EXTERIEURES**Menuiseries**

Remplacements des portes et cloisons vitrées, châssis, fermetures			X		
Vérification visuelle et contrôle de bon fonctionnement		X			
Nettoyage, graissage, nettoyage et désobstruction des grilles d'entrée d'air		X			
Réfection des mastics, joints d'étanchéité à la pompe		X			
Mise en jeu, réglages		X			
Débouchages des orifices d'évacuation d'eau		X			
Réparation et remplacement de quincaillerie : poignées, becs-de-canes, gâches, loqueteaux, crochets, arrêts, chaînettes, targettes, charnières, clavettes, gonds, espagnolette, crémones, ferme-portes, etc...		X			
Remplacement des barillets		X			
Vérification de l'étanchéité à l'air, remplacement de joints		X			
Peinture extérieures des menuiseries, des persiennes et volets			X		
Peinture intérieure des menuiseries		X			
Nettoyage intérieur et extérieur des parties vitrées		X			
Remplacement à l'identique de vitrage, remplacement de parclose et joint de vitrage		X			
Remplacement des menuiseries			X		
Remplacement de vitrage pour amélioration des capacités thermiques et sécurité				X	

Gâches électriques, interphones, contrôles d'accès

Entretien et maintenance - Réparation des éléments défectueux		X			
Remplacement			X		
Création				X	

2-6 OCCULTATIONS**Pare-soleil, stores**

Pose et remplacement de rideaux, stores intérieurs	X				Mobilier, même si posé et financé par le propriétaire à l'origine
Entretien, graissage des mécanismes des rideaux, stores et pare-soleil	X				
Remplacement des commandes manuelles	X				
Réparations ponctuelles	X				
Remplacement de stores	X				

Persiennes, volets et volets roulant, jalousies

Réparation de quelques lames, des ferrures (<i>loqueteau, poignée, fléau, enrouleur, sangles, tirage</i>), graissage des serrures et charnières		X			
Peinture			X		Intervention ponctuelle en EC (gestionnaire)
Remplacement des treuils, tringles, graissage - Remplacements ponctuels de tabliers de volets roulants, axes, axes motorisés		X			
Réfection des joints d'étanchéité des coffres de volets roulants		X			
Réparation ou remplacement du boîtier de commande électrique de volets roulants		X			
Motorisation de volets roulants				X	
Réfection du câblage électrique, remplacement des moteurs des volets roulants motorisés			X		Intervention ponctuelle en EC (gestionnaire)

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

3°) AMENAGEMENTS INTERIEURS

3-1 CLOISONS DE DISTRIBUTION, DOUBLAGES, PLAFONDS

Entretien, réparation : fissures, éraflures, peintures, revêtements muraux, reprise de joints, rebouchage de trous, reprises ponctuelles d'enduit plâtre		X			
Déplacement de cloisons, restructuration de locaux...				X	

3-2 MENUISERIES INTERIEURES

Menuiseries

Réparations des chambranles, contre-chambranles, encadrements, moulures, corniches, etc...		X			
Nettoyage, réfection de peintures		X			
Pose et remplacement de portes et châssis			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Remplacement à l'identique de vitrage, remplacement de parclose et joint de vitrage		X			
Réalisation de planchers, parquets, cloisons, huisseries, poteaux				X	
Réalisation de meubles, agencement de placards, fourniture de mobilier	X				Mobilier
Entretien des boiseries : nettoyage, peinture, ponçage des parquets, cirage, huilage, vitrification, lasures, etc...		X			
Remplacement de moulures, plinthes, champlats, cimaises écornés		X			

Portes

Mise en jeu, graissage et remplacement des charnières, gonds et paumelles. Petites réparations, peintures, rebouchage d'impacts, etc...		X			
Réfection de joints		X			
Remplacement de quincailleries : boutons, poignées, butoirs, becs-de-canes, clavettes, targettes, espagnolettes, fermes portes, barilletts, etc...		X			

Signalétique

Entretien et réparation de la signalétique en place	X				Mobilier, même si posé et financé par le <i>propriétaire</i> à l'origine
Mise en place de nouveaux éléments de signalétique	X				

3-3 PLAFONDS EN DALLES SUR OSSATURE

Remise en place ou remplacement ponctuel de dalles		X			
Réfection de grandes surfaces			X		
Création de faux-plafonds				X	
Modification du plafond pour incorporation de luminaire par le <i>gestionnaire</i>				X	

3-4 REVETEMENTS MURAUX

Lessivage des supports Préparation et mise en peinture des parois, plafonds, boiseries, canalisations, radiateurs, etc... quel que soit le local Toile de verre ou papier peint sur les parois		X			
Réalisation des revêtements muraux en cas de restructurations ou modification de cloison, doublages, plafonds engagés par le <i>propriétaire</i>				X	

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

3-5 REVETEMENTS DE SOLS, FAIENCE

Entretien, nettoyage, traitement des surfaces		X			
Remplacement des barres de seuils, couvre-joints de dilatation		X			

Carrelage, faïence

Réfection de carrelage et faïence vétuste			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Remplacement ou rescellement ponctuel de carrelage ou faïence cassés suite à un choc		X			

Sols souples, moquettes, PVC ...

Remplacement de sol		X			
Remplacement global programmé (<i>tous les logements en même temps, ensemble des parties communes</i>)			X		

Tapis, paillasons, moquettes posées

Entretien et remplacement		X			
---------------------------	--	---	--	--	--

3-6 EQUIPEMENTS GENERAUX

Assainissement

Entretien et vidange des bacs à graisse, des fosses d'aisance, des fosses septiques, tabourets siphonides, boîtes à passage direct, regards de visite, siphons, puits, puisards, égouts, etc...		X			
Réfection ou remplacement des tampons ou châssis détériorés		X			
Dégorgement en cas de bouchons (<i>au déversement d'eaux grasses, cartons, tissus, papiers, objets divers, etc...</i>)		X			
Réparation d'une cassure du réseau ou remplacement de canalisations vétustes ou en contre-pente			X		
Remplacement des bacs à graisses, fosses, ouvrages de raccordement, regards vétustes			X		
Nettoyage et entretien des pompes relevage, crépines et accessoires		X			

Alarme anti-intrusion

Entretien, essais, remplacement des batteries, maintenance, remplacement	X				Mobilier, même si posé et financé par le propriétaire à l'origine
Contrat de télésurveillance	X				

Appel malades

Entretien, remplacement des batteries, maintenance	X				Mobilier, même si posé et financé par le propriétaire à l'origine
--	---	--	--	--	--

Batterie ou piles (téléphones sécurité, éclairage de secours, détection, etc...)

Entretien et surveillance, essais en charges périodiques, carnets d'entretien et remplacement	X				Mobilier, même si posé et financé par le propriétaire à l'origine
---	---	--	--	--	--

3-7 ASCENSEURS, MONTE-CHARGES et PORTES AUTOMATIQUES

Contrats d'entretien avec contrôles et entretiens réglementaires		X			Notamment contrôle quinquennal AS9
Contrôle quinquennal (<i>Loi De Robien</i>)			X		
Remplacement de pièces hors cadre des contrats d'entretien			X		
Remplacement complet à l'identique d'un équipement			X		
Travaux de mise aux normes				X	
Travaux d'embellissement dans les cabines (<i>vitrierie, menuiserie, peinture, sol, etc...</i>)				X	
Peinture des portes palières, côté dégagement		X			

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

3-8 INSTALLATIONS GAZ

Vérifications visuelles		X			
Mise en sécurité de l'installation suite au rapport de contrôle annuel			X		Hormis réparations relevant de l'entretien courant
Mise aux normes récentes de l'installation suite au rapport de contrôle				X	
Suppression de fuite sur réseaux		X			
Remplacement des organes, vannes, canalisations, modifications de l'installation, suppression des réseaux obsolètes			X		
Repérage et étiquetage des organes de coupure		X			
Peinture de couleur jaune des canalisations gaz		X			
Mancœuvre et graissage des organes et vannes de coupure		X			
Nettoyage des orifices d'aération et des conduits d'évacuation des appareils à gaz en partie haute et basse		X			

3-9 CHAUFFAGE, VMC, CLIMATISATION, SANITAIRES, PLOMBERIE

Chauffage, production eau chaude, VMC, climatisation intégrée, détection gaz

Contrats d'entretien avec contrôles et entretiens réglementaires		X			
Remplacement de pièces hors cadre des contrats d'entretien			X		
Remplacement complet à l'identique d'un équipement			X		
Changement d'énergie				X	
Travaux de mise aux normes				X	
Contrôle visuel régulier		X			
Nettoyage, mise en peinture		X			
Nettoyage des bouches d'amenée et d'extraction d'air		X			
Climatisation mobile	X				Mobilier
Gaz médical	X				

Appareils sanitaires, robinetterie

Remplacement d'appareils sanitaires et robinetterie pour cause de vétusté ou restructuration			X		Intervention ponctuelle en EC (<i>gestionnaire</i>)
Détérioration de l'émail, éclats, faïençage, fissures causées par un choc		X			
Remplacement de petits éléments tels que joints et mécanismes de chasse d'eau, abattant de cuvette WC, joints de vidanges, colliers de serrage, joints d'étanchéité, bondes, chaînettes, clapets, etc... Remplacement des joints caoutchoucs, réfection des joints à la pompe		X			
Nettoyage, débouchage des siphons et cuvette WC		X			
Réalisation de meubles, achats de mobilier	X				
Equipements de soins spécifiques	X				
Remplacement des flexibles de douches, douchettes, sièges de douches, équipements spécifiques		X			
Détartrage des équipements sanitaires		X			

Alimentation d'eau

Mise hors gel des compteurs d'eau		X			
Première installation ou remplacement de surpresseur, de limiteur ou régulateur de pression sur l'eau potable			X		Protection des installations
Adoucisseur d'eau en fonction de la dureté de l'eau	X				Mobilier
Entretien, maintenance des surpresseurs, limiteurs de pression		X			
Remplacement des filtres d'eau potable		X			

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	
<u>Distribution eau et chauffage</u>					
Modification du circuit de distribution			X		
Mise en peinture des canalisations en cas de modification de la distribution			X		
Fuites sur réseau eau ou chauffage		X			
Remplacement de colliers, joints, etc...		X			
3-10 SECURITE					
<u>Registre et signalétique</u>					
Tenue du registre de sécurité		X			
Installation et mise à jour des panneaux de signalisation		X			
<u>SSI, détection, désenfumage, portes coupe-feu asservies</u>					
Contrats d'entretien, essais des systèmes de sécurité incendie, détection et désenfumage (<i>têtes de détection compris dans le SSI</i>)		X			Pas de contrat possible via le propriétaire (<i>spécifique gestionnaire</i>)
Contrôle visuel		X			
Demande d'intervention en dépannage dans le cadre du contrat d'entretien précité		X			
Remplacement d'équipement à l'identique : désenfumage, portes coupe-feu			X		
Remplacement d'un SSI complet à l'identique			X		
Contrôle tous les 3 ans par un organisme agréé		X			Commission de Sécurité
Traitement des remarques suite contrôle		X			
Travaux de mise aux normes				X	
<u>Bloc autonome de sécurité</u>					
Contrôle visuel		X			
Remplacement des blocs de secours, remplacement ou recharge batteries, voyants, lampes		X			
Entretien et vérification périodique réglementaire		X			
<u>Extincteurs</u>					
Contrôle visuel		X			
Contrat de maintenance annuelle		X			
Contrôle de parfait état de fonctionnement		X			
Remplacement et acquisition, fixation des supports		X			
<u>Exutoire de fumée</u>					
Contrôle visuel et réparations ponctuelles		X			
Contrôle de bon fonctionnement		X			
Remplacement de cartouche CO ²		X			
Manœuvre et graissage des organes, remplacement de quincaillerie		X			
Remplacement des châssis de désenfumage vétuste			X		
<u>Extincteur automatique à eau (Sprinkler)</u>					
Vérification périodique, maintenance, entretien		X			
Contrôle tous les 3 ans par un organisme agréé		X			
<u>Matériel d'incendie</u>					
Equipements supplémentaires et remplacement des équipements vétustes		X			
Fourniture de sable		X			

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

Réseau incendie armé

Vérification, entretien, signalisation, réparations ponctuelles		X			
Remplacement par vétusté ou transformation sauf les accessoires			X		

3-11 ELECTRICITE, ECLAIRAGE, TELEPHONE, TELEVISION**Electricité, éclairage**

Contrôle annuel par un organisme agréé		X			
Mise en sécurité de l'installation suite au rapport de contrôle annuel			X		Hormis les réparations relevant de l'entretien courant (<i>ci-dessous</i>)
Refixation de prises, interrupteurs, goulottes, etc...		X			
Remplacement d'appareillages électriques : prises, interrupteurs, goulottes, minuterie, télérupteur, disjoncteur, interrupteurs, différentiels, relais, coffrets, sonnettes, sonneries, etc...		X			
Remplacement de douilles, ampoules, tubes fluorescents		X			
Remplacement ponctuel de luminaires		X			
Extension, restructuration, modification de l'installation (<i>modification de la distribution</i>)				X	
Mise aux normes de l'installation				X	
Groupe électrogène : installation	X				AM possible
Groupe électrogène : entretien et essais réguliers		X			Pas de contrat possible via le propriétaire (<i>spécifique gestionnaire</i>)
Groupe électrogène : remplacement total	X				AM possible

Téléphone

Remplacement des batteries		X			
Extension de l'autocom et réseau câblé		X			
Entretien, maintenance et réglage de l'installation		X			Pas de contrat possible via le propriétaire (<i>spécifique gestionnaire</i>)
Achat de combinés supplémentaires		X			
Remplacement de l'autocom		X			
Réparation suite à l'orage		X			Faire une déclaration de sinistre auprès de l'assurance
Programmation de l'installation		X			
Modification et paiement d'abonnement		X			
Refixation de prises descellées		X			
Rajout ou remplacement ponctuel de prises, modification du câblage		X			
Remplacement et réparation des réseaux enterrés			X		
Extension, restructuration de l'installation				X	
Entretien (<i>dont remplacement des postes cassés</i>) et maintenance des installations		X			Pas de contrat possible via le propriétaire (<i>spécifique gestionnaire</i>)

Télévision

Entretien des équipements (<i>petits remplacements</i>)		X			
Réfection du câblage			X		
Mise aux normes ou améliorations				X	

Envoyé en préfecture le 07/12/2023
 Reçu en préfecture le 07/12/2023
 Publié le
 ID : 056-265600684-20231205-DS20231221-DE

Description	Gestionnaire		Propriétaire		observations
	Hors convention	EC	GE-RC	AM	

3-12 CUISINE

Entretien périodique des appareils de cuisson	X				Mobilier
Dégorgement, nettoyage des conduits d'évacuation		X			
Entretien des bacs dégraisseurs		X			
Nettoyage du circuit d'extraction d'air vicié, de buées et de graisse, compris ventilateurs et dispositifs de récupération de chaleurs	X				Pas de contrat possible via le propriétaire (spécifique gestionnaire)
Nettoyage des filtres et remplacements	X				Pas de contrat possible via le propriétaire (spécifique gestionnaire)
Remplacement ponctuel et réparation des équipements de cuisines	X				Matériel de cuisson ...
Remplacement des extractions solidaires du bâti (ex : tourelle en terrasse)			X		
Opérations de mise aux normes et d'amélioration : restructuration des locaux, mise aux normes électricité ou gaz, amélioration des équipements, changement d'énergie, modification des réseaux, etc...				X	
Acquisition ou renouvellement d'un adoucisseur d'eau	X				
Acquisition, entretien et remplacement des équipements de la cuisine (chaud - froid, propre - sale)	X				
Réparations ponctuelles de carrelage, faïence cassés suite à un choc		X			
Remplacement de grandes surfaces de carrelage, faïence			X		
Réfection des papiers peints, peintures, toiles de verres		X			
Réfection des joints d'étanchéité à la pompe, remplacement de joints caoutchoucs		X			
Adaptation des installations d'électricité, gaz, plomberie ou mise en place d'équipements spéciaux afin de s'adapter au fonctionnement de nouveaux matériels achetés par le foyer (matériels supplémentaires ou remplacement d'appareils vétustes)	X				

3-13 DIVERS

Dératisation, désinsectisation, désinfection		X			
Salle de bains collective ou salle de soins ou balnéothérapie : équipements, entretien, traitement eau, matériels spécifique (monte-malade, etc...)	X				
Installation, entretien, maintenance d'équipements spéciaux (outillage tel que postes à souder ou machines outils, équipements de soins, etc...) y compris installation, entretien, contrôle des réseaux de ces équipements (élec, gaz, plomberies, gaz spéciaux, etc...)	X				
Ramonage des cheminées		X			

Fait à Hennebont, le/...../.....
 en deux exemplaires originaux.

Pour le **gestionnaire**,
 La Présidente du CCAS d'Hennebont

Michèle DOLLE

Fait à Vannes, le
 en deux exemplaires originaux.

Pour le **propriétaire**,
 Le Directeur général

Erwan ROBERT

Fait à Hennebont, le/...../.....
en deux exemplaires originaux.

Fait à Vannes, le/...../.....
en deux exemplaires originaux.

Pour le **gestionnaire**,
La Présidente du CCAS d'Hennebont

Pour le **propriétaire**,
Le Directeur général

Michèle DOLLE

Erwan ROBERT