

CONVENTION DE GESTION RESIDENCE SOCIALE RUE DU COMMANDANT ABRIOUX

Entre les soussignés :

La Société dénommée "SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE HABELLIS"

Société Anonyme d'HLM au capital de 36 796 245,15 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 28 boulevard Georges Clemenceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON 015 450 638.

Représentée aux présentes par Béatrice Gaulard, agissant en qualité de Directrice Générale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

désignée ci-après le "Propriétaire" ou "HABELLIS",

d'une part,

et

Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de DIJON, dont le siège est 11 rue de l'Hôpital – CS 73310 – 21033 Dijon cedex, représenté par son Président en exercice dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2020, et par délégation par Monsieur Antoine HOAREAU, Vice-Président.

désignée ci-après le "Gestionnaire" ou « le CCAS »,

d'autre part.

Préambule :

Habellis loue actuellement au CCAS un ensemble immobilier. Cette résidence sociale n'étant plus en adéquation avec les besoins en matière d'hébergement, d'accessibilité, de qualité énergétique, il a été décidé, en accord avec la Ville de Dijon, de procéder à la construction d'une nouvelle résidence sociale et de la démolition du bâtiment existant.

Ainsi, Habellis, a engagé, sur un terrain sous bail emphytéotique, un projet de construction d'un ensemble immobilier de 156 logements et la démolition du bâtiment existant.

A l'issue de cette opération de construction, le propriétaire entend louer au Gestionnaire les locaux ci-après désignés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux logements foyers, soit notamment :

- Les articles L 353-1 à L 353-13 et R 353-154 à R 353-165 du Code de la Construction
- La Convention tripartite APL
- Les articles 1713 à 1778 du Code Civil

Il est convenu ce qui suit :

Article 1er – OBJET ET DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

HABELLIS donne en location au gestionnaire, qui accepte, un ensemble immobilier sis à Dijon- 26 rue du commandant Abrioux composé : de 156 logements (126 studios et 30 logements pour familles), d'un espace de vie sociale, d'une agence locale du CCAS (bureaux).

Les services destinés à assurer le bien-être et la sécurité des résidents sont mis en œuvre par le Gestionnaire.

Pendant toute la durée de la convention, la destination des lieux loués ne peut être modifiée que par commun accord des parties, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces bâtiments sont édifiés sur un terrain sous bail emphytéotique au bénéfice de HABELLIS.

Ainsi que cet ensemble comportera, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin ici d'en faire plus ample description.

Et il est précisé que le gestionnaire s'engage à prendre les locaux ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront et renonce dès à présent à exercer tout recours contre le propriétaire indépendamment de l'acte de construire et des garanties légales applicables.

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de la remise des clés, à défaut, le gestionnaire sera présumé avoir pris les locaux en parfait état conformément au droit commun.

Article 2 - DUREE, RENOUVELLEMENT, PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

Les bâtiments décrits à l'article 1^{er} seront loués à compter de la prise de possession effective qui interviendra à la date du PV de livraison du bâtiment et remise des clefs, pour une durée de cinquante années correspondant à la durée maximum des emprunts. A l'issue elle se renouvellera tacitement d'année en année sans pouvoir se poursuivre au-delà de la date d'échéance du bail emphytéotique conclu entre la Commune de DIJON et HABELLIS.

Article 3 – REDEVANCE

3.1 Mode de calcul

Les modalités de fixation et de révision de la redevance sont définies dans le présent article.

Modalités de paiement de la redevance

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée pour chaque période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant.

3.2 Montant de la redevance

Pour la première année de gestion, la redevance sera calculée au prorata du nombre de mois restant à courir avant la période suivante.

La redevance sera versée dès la livraison du bâtiment.

La présente convention est consentie moyennant une **redevance prévisionnelle annuelle** fixée à la somme de (annexe1) :

- Pour la première année : 311 483,17€ (trois cent onze mille quatre cent quatre-vingt-trois euros et dix-sept centimes)
- Pour la deuxième année : 316 511.37€ (trois cent seize mille cinq cent onze euros et trente sept centimes)
- Pour la troisième année : 318 141.01€ (trois cent dix-huit mille cent quarante et un euros et un centime)
- Pour la quatrième année : 319 808.53€ (trois cent dix-neuf mille huit cent huit euros et cinquante-trois centimes)
- Pour la cinquième année : 321 514.36 (trois cent vingt et un mille cinq cent quatorze euros et trente-six centimes)
- à partir de la 6ème année : 389 929€ (trois cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent vingt-neuf euros) correspondant à une redevance **annuelle « pleine »** prévisionnelle hors charges soit une redevance **mensuelle « pleine »** hors charges de 32 494,08 € (trente-deux mille quatre cent quatre-vingt-quatorze euros et huit centimes).

Il est expressément convenu entre les parties que cette redevance est établie à titre provisoire sur la base du prix de revient actuel TTC Lasmé à 5.5%, du plan de financement actuel, des conditions suspensives prévues à l'article 17. Cette redevance fera l'objet d'une actualisation une fois la démolition de l'immeuble existant réalisée et au regard des aléas de chantier.

Cette redevance se décompose comme suit :

1. Le montant des charges financières du propriétaire (de l'exercice ou de l'année n+1), liées au prix de revient prévisionnel et au plan de financement prévisionnels de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration, y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes, (amortissement, intérêts, redevances, etc) (Annexe1), puis ajusté au regard du prix de revient et du plan de financement définitifs.

A l'issue de la période de remboursement des emprunts, les parties se rencontreront et la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer une nouvelle redevance. En cas de désaccord entre les parties, celles-ci s'en remettront à l'avis du Service des Domaines.

Une nouvelle redevance sera également négociée entre les parties en cas de renégociation ou de remboursement anticipé des emprunts par le propriétaire. Si le propriétaire met en place un financement interne sur fonds propres, la durée de reconstitution de ces fonds et le taux de leur rémunération font l'objet d'un accord entre le propriétaire et le gestionnaire.

Ces annuités d'emprunt peuvent donc varier à la hausse comme à la baisse.

2. Les frais de gestion couvrant les frais généraux du propriétaire : fixés à 0,5% du prix de revient de l'opération réajusté tous les ans au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice du cout de la construction publié à l'INSEE. Etant précisé que l'indice de référence à prendre en compte pour le calcul de l'indexation est celui du 2^{ème} trimestre 2020 soit 1753.

3. Le montant forfaitaire annuel, à compter de la 6^{ème} année, de la participation pour couverture des travaux de gros entretien du bâtiment à la charge du propriétaire, y inclus les honoraires et frais d'études correspondants pour un montant fixés à 0,6% du prix de revient de l'opération.

Dans le cas où le gros entretien à la charge du gestionnaire serait confié par celui-ci au propriétaire, cette mission fera l'objet d'une convention particulière.

Le propriétaire s'engage à effectuer un suivi extra-comptable du montant de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire, au regard des travaux réalisés.

Le montant de cette participation reste acquis au propriétaire, au cours de l'exécution de la convention et à son arrivée à terme. Cette participation est et reste propriété de HABELLIS, qu'elle soit ou non consommée en totalité au terme de la convention. Elle ne sera en aucun cas utilisée pour pallier aux défauts d'entretien par le Gestionnaire.

Le montant relatif à ce poste sera susceptible d'être révisé :

- Tous les 5 ans, sauf événement exceptionnel, compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, de la détermination et de l'ajustement périodique et contradictoire des plans de travaux, et de la participation disponible telle que déterminée à l'article 3.1.
- Tous les ans en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. (Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction connue à la date de mise à disposition de l'ensemble immobilier telle que définie dans les articles précédents, et des indices des trois trimestres qui la précèdent).

L'utilisation de la participation pour la couverture des travaux de renouvellement des composants et des gros travaux à la charge du propriétaire exclut la prise en compte dans le loyer de l'amortissement technique des actifs correspondants aux composants générés par ces gros travaux.

Au cas où la réglementation relative aux organismes d'HLM viendrait à changer en ce qui concerne cette part de la redevance, les parties conviennent expressément qu'elles se rencontreront pour déterminer à nouveau cette part dans le cadre d'un avenant à la présente convention et que le calcul ci-dessus constituera un minimum. Cet engagement constitue une condition déterminante de leur consentement aux présentes.

Le recours à un emprunt ou aux fonds propres du propriétaire pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la participation disponible, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties et, dans ce cas, la charge financière correspondante (amortissement du capital et intérêts) sera intégrée dans le loyer au titre du point 1 du présent article.

Dans le cas d'une réhabilitation, l'assiette considérée sera la valeur initiale indexée de l'immeuble, déduction faite des composants remplacés lors de la réhabilitation et augmentée du montant de l'actif nouvellement immobilisé.

4. Le montant des primes d'assurances obligatoires de l'immeuble que doit supporter le propriétaire.

5. Les impôts et taxes non récupérables au sens de l'article 5 ci-après, dont notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, les contributions à la CGLLS, les frais d'enregistrement.

Compte tenu de ces différents postes et d'une mise en gestion en cours d'année, le montant de la redevance n'est pas fixe mais évolutif chaque année.

3.3 Modalités de paiement

Le gestionnaire s'engage à régler redevance annuelle au siège social du propriétaire en douze fractions mensuelles égales avant le 10 du mois suivant le terme échu, à compter de la date d'effet prévue à l'article 2.

Article 4 - DEPOT DE GARANTIE

Sans Objet.

Article 5 - CHARGES

Le Gestionnaire s'engage à rembourser au Propriétaire dès première demande toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables conformément à la législation en vigueur.

Article 6 – DEFAUT DE REGLEMENT

A défaut de règlement d'un terme du loyer visé à l'article 3 ou de toute autre somme due au titre du présent bail, le Gestionnaire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention prévue à l'article R 353-161.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au propriétaire, nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Le Gestionnaire aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

Article 7 – CLAUSE PENALE

Si la convention venait à être résiliée pour manquements de l'une des parties à ses engagements contractuels, et notamment pour défaut de règlement du loyer, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, une indemnité représentant le paiement de deux années de loyer serait alors exigible de plein droit à l'encontre du Gestionnaire constituant un dédommagement par rapport à l'importance de l'investissement réalisé par le propriétaire.

Article 8 – RECOUVREMENT DES DETTES

En cas de résiliation, le propriétaire poursuivra le recouvrement de la dette du Gestionnaire conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le gestionnaire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

Article 9 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

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, et frais de poursuites, etc.) seront à la charge du Gestionnaire.

Article 10 - OCCUPATION DES LIEUX

Le Gestionnaire est autorisé à sous-louer les biens objets des présentes dans le cadre de la réglementation relative aux résidences sociales.

En cas de sinistre, le Gestionnaire ne pourra réclamer au Propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction ou aux réparations, même si celles-ci devaient durer plus de quarante jours. Il pourra seulement suspendre le versement du loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

En cas de difficulté majeure du Gestionnaire, celui-ci et le Propriétaire uniront leurs démarches pour contribuer au relogement des résidents.

Article 11 - REPARATIONS

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux de gros entretien de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du Code Civil et sous réserve d'avoir été informé par le Gestionnaire des besoins de l'immeuble (cf annexe 2).

Tous autres réparations et entretiens sont à la charge exclusive du Gestionnaire, quelle que soit l'état de vétusté de l'élément du bâti ou d'équipement (cf annexe 2).

Le Gestionnaire devra jouir des lieux en « bon père de famille » et sera tenu de laisser visiter ceux-ci, sur simple demande, par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

Les parties conviennent que les locaux feront l'objet, tous les trois ans, à la date anniversaire des présentes, d'une visite commune afin de constater le bon état des lieux et leur entretien effectif par le Gestionnaire.

Le défaut d'entretien sera considéré comme un manquement aux obligations du Gestionnaire et une cause de résiliation du bail, invocable exclusivement par le propriétaire.

La responsabilité et la gestion de tous éléments d'équipements seront placés sous la responsabilité du Gestionnaire qui en assurera la gestion.

HABELLIS déclare que les locaux sont conformes aux normes de sécurité en vigueur au jour de la signature des présentes. Le Gestionnaire ne pourra rechercher la responsabilité du propriétaire sur ce point.

Si les normes de sécurité liées à l'activité ou les conditions d'exercice de cette activité initialement prévues venaient à être modifiées, le Gestionnaire ne pourrait demander au Propriétaire de prendre en charge les transformations nécessaires imposées par la réglementation.

Il s'engage, au contraire, à faire à ses frais exclusifs tous les travaux nécessaires pour que les locaux soient en permanence en conformité avec toutes les normes en vigueur.

Il s'engage de plus à fournir, sur simple demande de HABELLIS, tous les justificatifs (factures, marchés de travaux, PV de réception etc...) de ces travaux.

La non-fourniture de ces justificatifs ou la non-réalisation des travaux de remise aux normes est une cause de résiliation de bail.

Les parties conviennent que si les travaux de mise aux normes sont d'une ampleur telle que leur coût serait susceptible de mettre en péril l'équilibre financier du Gestionnaire, ce dernier pourra demander au propriétaire, qui a la faculté d'accepter ou de refuser, la prise en charge des travaux en contrepartie de quoi les présentes feront l'objet d'un avenant afin de modifier le montant du loyer et de répercuter le coût de tout ou partie des travaux sur le loyer.

Le Gestionnaire s'engage à respecter tous les règlements afférents à son activité et à prendre toutes dispositions à cet effet, étant précisé que toutes nuisances qui seraient portées à la connaissance du propriétaire feraient l'objet d'une mise en demeure immédiate et, dans l'hypothèse où le Gestionnaire ne prendrait pas immédiatement et sans délai les mesures pour y remédier, d'une action en résiliation.

Article 12 – CONTRAT D'ENTRETIEN

Si des éléments techniques tels que : ascenseurs, VMC, chaufferie, antenne, monte-charge, monte-handicapé, etc., font partie des équipements installés dans les lieux loués, le Gestionnaire s'engage à passer, sous son entière responsabilité, un contrat d'entretien avec un prestataire de service.

Le contrat sera passé directement entre le prestataire de service et le Gestionnaire. HABELLIS interviendra audit contrat pour agréer le prestataire de service.

Le Gestionnaire devra tenir à disposition du Propriétaire un dossier comprenant notamment les plans d'entretien, maintenance, les documents attestant des interventions faites, les noms et adresses des fournisseurs, les notices, les obligations légales d'emploi et d'entretien, le dossier d'installation.

Le respect des dispositions légales et réglementaires en matière de sécurité à l'intérieur de l'établissement loué relèvera de la seule responsabilité du Gestionnaire. De même la gestion et la surveillance des services relèvent de la responsabilité du Gestionnaire.

Article 13 – AMENAGEMENT DES LIEUX

Le Gestionnaire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement d'ouvertures supplémentaires dans les lieux sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Propriétaire. Ce consentement s'appuiera sur la présentation, par le Gestionnaire, d'une description technique des travaux illustrée par des plans cotés. Le Propriétaire devra en outre agréer dans les mêmes termes que ci-dessus l'architecte choisi par le Gestionnaire.

Lesdits travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et effectués aux frais du Gestionnaire sous son entière responsabilité, sous le contrôle éventuel d'un architecte ou d'un bureau d'études.

Les travaux effectués resteront, à l'expiration du contrat de location, propriété de HABELLIS sans qu'une indemnité puisse être demandée à ce titre.

Lors du consentement préalable du propriétaire à la réalisation des travaux, il sera précisé par écrit et au cas par cas si une remise en état est posée comme condition d'acceptation de ces travaux par HABELLIS. Les surcoûts éventuels pour la remise en état à la charge du propriétaire et résultant de ces transformations seront à la charge du Gestionnaire. Il en sera de même des modifications éventuelles des installations initiales qui s'avèreraient nécessaires.

Article 14 – GESTION DES SERVICES

Le Gestionnaire, signataire du présent contrat de location, aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (logements, services collectifs, etc.) fonctionnant dans les lieux loués.

Le Gestionnaire s'engage par ailleurs à respecter les stipulations mises à sa charge par la convention établie en application de l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation et permettant aux occupants de bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

Article 15 - ASSURANCES

Le Gestionnaire fera son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des tiers et de la responsabilité civile et professionnelle.

Le Gestionnaire souscrira une police d'assurance couvrant les risques locatifs conformément aux articles 1302, 1732, 1734 et 1735 du Code Civil dans le cas où la responsabilité du Gestionnaire se trouve engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis, ainsi que pour les risques de dégâts des eaux, risques divers, le mobilier et les équipements de HABELLIS.

Le Propriétaire souscrira une police couvrant sa responsabilité civile en tant que propriétaire.

Le Gestionnaire fournira les justificatifs des polices souscrites le jour de la conclusion des présentes, puis, chaque année, sur simple demande du propriétaire.

Si pendant la durée de la convention, le bien occupé venait à être détruit en partie ou en totalité, le Gestionnaire pourra demander à HABELLIS soit une diminution soit une suspension du montant de la redevance sans pouvoir réclamer le versement d'une indemnité au titre de privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Si la reconstruction s'avère impossible, la convention de location sera résiliée de plein droit, sans formalité et ce sans aucune indemnité.

Article 16 - FOURNITURE ANNUELLE DE DOCUMENTS

Le Gestionnaire s'engage à communiquer chaque année au propriétaire une copie du compte rendu de ses assemblées générales annuelles ainsi que des comptes de l'exercice clôturé.

Article 17 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité de la présente convention est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un financement CEB sur 20 ans à 2% d'un montant de 910 007€
- Prix de revient de l'opération définitif (construction/démolition) et des aléas de chantier

Article 18 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'Environnement, le Gestionnaire est informé par le Bailleur de l'existence des risques auxquels le bien est exposé.

Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat est annexé à la présente convention.

A cet effet, le Bailleur déclare au Gestionnaire qu'à sa connaissance l'immeuble présentement loué se trouve inclus dans un périmètre d'exposition aux risques. Ceci est relaté dans l'état des risques et l'arrêté préfectoral qui sont joint au présent contrat.

En raison des dispositions de l'article L 125-5 IV du code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble bâti objet de la présente Convention n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L 125-2 du code des assurances) et ou technologique (article L 128-2 du code des assurances).

Article 19 – DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUES

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est annexé à la présente convention.

Article 20 – RESILIATION

En cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par l'une ou l'autre des parties des clauses et conditions de la présente convention, cette dernière sera résiliée de plein droit par la partie lésée un mois après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse.

Article 21 – PIECES ANNEXEES AUX PRESENTES

- Annexe 1 : Les redevances prévisionnelles annuelles des six premières années
- Annexe 2 : Grille répartition des obligations de réparation et d'entretien
- Annexe 3 : Coût de revient prévisionnel de l'opération

Après la livraison de l'opération seront annexés les documents suivants :

- Convention APL
- Etat des lieux contradictoire

Article 22 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout conflit ou interprétation naissant des présentes, les parties font attribution de juridiction auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à DIJON,

Le 02 février 2011 -

En 2 exemplaires originaux.

Pour le CCAS de la Ville de Dijon



Pour HABELLIS

~~HABELLIS~~

~~SA d'HLM - 28 Bd Georges Clemenceau
C.S 30312 - 21003 DIJON CEDEX
Tél. 03 80 68 28 00~~

ANNEXE N°1 A LA CONVENTION DE GESTION

REDEVANCE PREVISIONNELLE ANNUELLE DE LA 1^{ère} ANNEE

✓ Prêt CDC 1.....	36 721,48 €
✓ Prêt CDC. 2.....	114 527,91 €
✓ Prêt CDC. 3.....	41 970,60 €

(*) annuités CDC obtenues avec un index livret A au 01/12/2020 de 0.50%

✓ Prêt Bancaire.....	51 206,08€
✓ Provision Gros Entretien.....	0€
✓ Taxe foncière	(Exonéré pendant 25 ans)
✓ CGLLS	0€

(sur une base de 156 bénéficiaires APL)

✓ TOM	11 968 €
✓ Frais de Gestion.....	53 610,10€
✓ Assurance	1 479€

TOTAL **311 483,17€**

Redevance prévisionnelle de la 2^{ème} à la 5^{ème} année

	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année
Prêt CDC 1	36 721,48	36 721,48	36 721,48	36 721,48
Prêt CDC 2	114 527,91	114 527,91	114 527,91	114 527,91
Prêt CDC 3	41 970,60	41 970,60	41 970,06	41 970,06
Prêt bancaire	50 751,08	50 751,08	50 751,08	50 751,08
PGE	0	0	0	0
TF	0	0	0	0
CGLLS	4 008	4 128	4 252	
TOM	12 327	12 697	13 078	13 470
Frais de Gestion	54 682,30	55 775,94	56 891,46	58 029,29
Assurance	1 523	1 569	1 616	1 664
Total	316 511,37	318 141,01	319 808,53	321 514,36

REDEVANCE PREVISIONNELLE ANNUELLE « PLEINE » incluant la PGE

(à partir de la 6^{ème} année)

✓ Prêt CDC.....	36 721€
✓ Prêt CDC. 2.....	114 528 €
✓ Prêt CDC. 3.....	41 971 €

(*) annuités CDC obtenues avec un index livret A au 01/12/2020 de 0.50%

✓ Prêt Bancaire.....	50 751€
----------------------	---------

✓ Provision Gros Entretien	66 669€
✓ Taxe foncière	(Exonéré pendant 25 ans)
✓ CGLLS	4 511 €
(sur une base de 156 bénéficiaires APL)	

✓ TOM	13 874 €
-------------	----------

✓ Frais de Gestion.....	59 190€
-------------------------	---------

✓ Assurance	1 714€
-------------------	--------

TOTAL **389 929€**

ANNEXE N°2 A LA CONVENTION DE GESTION

REPARTITION DES TRAVAUX/CHARGES ENTRE PROPRIETAIRE ET GESTIONNAIRE

A titre indicatif

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC ⁽¹⁾	GE ⁽²⁾	EC ⁽³⁾	Propr.	Gest.
1/ CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION							
01-A Gros-couvre et structure							
	Fondations	a structure	●				●
	Vide-sanitaire	a accès (trappe, porte...)		●			●
		b vide-sanitaire (circulations)					●
	Murs porteurs	structure	●				●
	Génie civil locaux techniques	structure	●				●
	Façades	structure	●				●
	(y compris bandeaux et acrotères...)	structure	●				●
	Planchers (dalles, etc...)	structure	●				●
	Escaliers	structure	●				●
	(y compris escaliers de secours...)	structure	●				●
01-B Maçonnerie Intérieure							
	Cloisons	a restructuration, modification ou mise aux normes	●				●
		b réfection		●			●
	Isolation par l'intérieur	a création					●
		b modification		●			●
		c réfection		●			●
01-C Couverture - étanchéité							
	Charpente	a réfection complète	●				●
		b réfection partielle		●			●
		c réparation ou entretien			●		●
	Couverture	a réfection complète	●				●
		b réfection partielle		●			●
		c réparation ou entretien			●		●
	Toiture terrasse - étanchéité	a réfection complète	●				●
		b réfection partielle		●			●
		ou réparation ponctuelle					●
		c entretien			●		●
	Toiture terrasse : isolation	a pose ou mise aux normes	●				●
		b réfection complète	●				●
		c réfection partielle		●			●
		ou réparation ponctuelle					●
	Acrotères, pénétrations, etc...	réfection		●			●
	Joint de dilatation (étanchéité)	réfection		●			●
	Descentes EP, Cheneaux	a réfection ou remplacement		●			●
		b entretien			●		●
	Edicules techniques	réfection		●			●
	Protections sécurité (crinolines)	a mise en place ou mise aux normes	●				●
		b remplacement	●				●
		c entretien			●		●
01-D Façades (hors structures)							
	Revêtements + isolations extérieures	a pose	●				●
		b remplacement ou réfection complète	●				●
		c réparation ponctuelle		●			●
		d entretien + lavage			●		●
	Revêtement façade sans isolation extérieures	a réfection / ravalement complet	●				●
		b réparation ponctuelle		●			●
		c entretien + lavage			●		●

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'Intervention	Répartition IFRS			Affectation		
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.	
01 - E Menuiseries extérieures								
	Menuiseries extérieures : fenêtres	a	remplacement généralisé	●			●	
		b	remplacement ponctuel		●		●	
		c	réparation et entretien			●		●
	Protections (volets, etc...), occultations	a	remplacement généralisé	●			●	
		b	remplacement ponctuel		●		●	
		c	réparation et entretien			●		●
	Joints, quincallerie	a	remplacement		●			●
		b	réparation et entretien			●		●
	Fermetures à rez de chaussée	a	Installation	●				●
		b	remplacement		●			●
		c	réparation et entretien			●		●
01 - F Menuiseries Intérieures								
	Parties communes	a	remplacement		●			●
		b	réparation			●		●
		c	entretien			●		●
	Locaux techniques et autres gaines techniques	a	remplacement		●			●
		b	réparation		●			●
		c	entretien			●		●
	Parties privatives	a	remplacement		●			●
		b	réparation		●			●
		c	entretien			●		●
01 - G Serrurerie (métallerie, sécurité)								
	Parties communes et privatives	a	remplacement		●			●
		b	réparation et entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a	remplacement		●			●
		b	réparation et entretien			●		●
	Cas spécifiques (ex : garde-corps)	a	remplacement		●		●	●
		b	réparation et entretien			●		●

2 / ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES								
02 - A Production chauffage - ECS								
	Énergie (gaz, fuel...) Changement d'énergie	a	réfection complète	●				●
		b	réfection partielle		●			●
		c	réparation et entretien			●		●
	Production chauffage P3 - Gestionnaire	a	Installation	●			●	
		b	remplacement total	●				●
		c	réfection partielle		●			●
		d	réparation et entretien			●		●
	Distribution chauffage	a	Installation	●			●	
		b	remplacement	●				●
		c	réfection partielle		●			●
		d	réparation et entretien			●		●
	Radiateurs (ou réseau sols)	a	Installation	●			●	
		b	remplacement total	●				●
		c	réfection partielle		●			●
		d	réparation et entretien			●		●
	Production ECS	a	Installation	●			●	
		b	mise aux normes	●				●
		c	remplacement total	●				●
		d	réfection partielle		●			●
		e	réparation et entretien			●		●
	Distribution ECS	a	Installation	●			●	
		b	mise aux normes	●				●
		c	remplacement total	●				●
		d	réfection partielle		●			●
		e	réparation et entretien			●		●

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
	Divers : ex. pompes...	a création b réparation et entretien	●		●		●
02 - B Plomberie Sanitaire							
	Réseau extérieur	a réfection complète b réfection partielle c réparation et entretien	●	●		●	●
	Réseau EF	a réfection complète b réfection partielle c réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Appareils sanitaires et robinetterie	a renouvellement généralisé b renouvellement partiel c réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Evacuations	a réfection complète b réfection partielle c réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Divers : ex. traitement d'eau	a création ou mise aux normes b remplacement c réparation et entretien	●	●	●	●	●
02 - C Ventilation mécanique contrôlée							
	Extracteurs (en toiture)	a remplacement b réparation et entretien	●		●	●	●
	Réseau extérieur (en toiture) et intérieur	a réfection complète b réfection partielle c réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Appareillage : bouches d'extraction	a renouvellement b réparation c entretien (nettoyage)		●	●	●	●
	Appareillage : entrées d'air	a réfection b réparation c entretien (nettoyage)		●	●	●	●
	Ventilation spécifique cuisines	a réfection complète b réfection ponctuelle c réparation et entretien	●		●	●	●
	Cas particulier : ventilation statique				●	●	●
02 - D Electricité : courants forts							
	Transformateur EDF Local TGBT	installation ou mise aux normes	●			●	●
	Comptage protection	a installation ou mise aux normes b réfection complète c réfection ponctuelle d réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Distribution courants forts	a installation ou mise aux normes b réfection complète c réfection partielle d réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Appareillage parties communes et privatives	a installation ou mise aux normes b réfection complète c réfection ponctuelle d réparation et entretien	●		●	●	●
	Appareillage parties spécifiques (ex. cuisines)	a installation ou mise aux normes b réfection complète c réfection ponctuelle d réparation et entretien	●	●	●	●	●
	Eclairage extérieur	a installation ou mise aux normes b réfection complète c réfection partielle d réparation et entretien	●	●	●	●	●

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation		
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.	
02 - E Electricité : courant faibles > téléphonie et télévision								
	Distribution courants faibles	a	Installation ou mise aux normes	●				●
		b	réfection complète		●			●
		c	réfection partielle, réparation, entretien			●		●
	Appareillage parties communes et privées	a	Installation ou mise aux normes	●				●
		b	réfection complète		●			●
		c	réfection partielle, réparation, entretien			●		●
	Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques)	a	Installation ou mise aux normes	●				●
		b	réfection complète		●			●
		c	réfection partielle, réparation, entretien			●		●
02 - F Electricité : autres cas								
	Exemple : sonorisation	a	Installation ou mise aux normes	●				●
		b	réfection complète		●			●
		c	réfection partielle, réparation, entretien			●		●
02 - G Ascenseurs								
	Machinerie	a	mise aux normes	●				●
		b	remplacement	●				●
		c	réparation		●			●
		d	entretien			●		●
	Cabines, portes paliers	a	mise aux normes	●				●
		b	remplacement	●				●
		c	réparation		●			●
		d	entretien			●		●
02 - H Evacuation des ordures ménagères								
	Pelles vide-ordures	a	remplacement		●			●
		b	réparation, entretien			●		●
	Gaines et réception vide-ordures	a	réfection complète	●				●
		b	réfection partielle, réparation, entretien			●		●
	Locaux ordures ménagères (ex. tri sélectif...)	a	Installation	●			●	●
		b	réfection		●			●
		c	réparation, entretien			●		●
	Evacuation des ordures ménagères		selon ramassage municipal					●
02 - I Désinfection 3 D								
	Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines...)					●		●
	Vide-ordures					●		●

3 / REVÊTEMENTS								
03 - A Revêtements de sols								
	Parties communes	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
	Parties privées	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
03 - B Revêtements muraux								
	Parties communes	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
	Parties privées	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
03 - C Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)								
	Parties communes	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●
	Parties privées	a	remplacement total ou partiel		●			●
		b	entretien			●		●

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.

4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS								
Clture ou murs d'enceinte	a	remplacement	●				●	
	b	réfection partielle, réparation		●				●
	c	entretien			●			●
Accès (ex. barrières ou portail...)	a	remplacement	●				●	
	b	réparation, entretien			●			●
Voie et stationnement (en surface)	a	réfection complète	●				●	
	b	réfection partielle		●				●
	c	réparation et entretien			●			●
Stationnement extérieur fermé (box, garages)	a	réfection complète	●				●	
	b	réfection partielle		●				●
	c	réparation et entretien			●			●
Equipements extérieurs (aires de jeux, bancs...)	a	réfection complète		●				●
	b	réfection partielle		●				●
	c	réparation et entretien			●			●
Espaces verts	a	remplacement ou transformation		●				●
	b	entretien (taille, élagage, abattage)		●			●	
	c	désouchage, traitement racines			●		●	

5 / SÉCURITÉ								
Isolation coupe-feu, enclotsonnement	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Désenfumage	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
RIA, colonnes sèches	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Alarmes incendie	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Détection incendie	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Eclairage de sécurité	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Signalisation	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Extincteurs	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	remplacement		●				●
	d	réparation et entretien			●			●
Equipements à l'extérieur (bornes incendie...)	a	création	●				●	
	b	mise aux normes	●					●
	c	réparation et entretien			●			●

6 / ÉQUIPEMENTS DIVERS

Cabines sanitaires multifonctions	a	remplacement	●				●
	b	réparation		●			●
	c	entretien			●		●
Mobilier	a	création, remplacement		●			●
	b	réparation			●		●
	c	entretien			●		●
Laverie	a	création, remplacement		●			●
	b	réparation		●			●
	c	entretien			●		●
Bar	a	création, remplacement		●			●
	b	réparation		●			●
	c	entretien			●		●
Cuisines	a	création ou mise aux normes	●				●
	b	remplacement	●				●
	c	réparation		●			●
	d	entretien			●		●
Autres	a	création, remplacement	●				●
	b	réparation		●			●
	c	entretien			●		●

ANNEXE N°3

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Maj :	déc-20	Nbr Logts : 156				4-déc-20	
Nom de l'Opération :		Rendt : 86%			5 216 m² S.Dans Oeuvre	remis à jour Daphné	
Ville : FOYER ABRIOUX		SurSha: 100,00%			4 473 m² SH	29 m2 hab moyen/logt	
					4 473 m² SU	0 m² annexes/logt	
					Surf terrain		
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL			CE réel + IKOS		DENSITE (S.PLANCHER/ST)		
Total CHARGE FONCIERE -A-			1 839 153	2 153 627	2 682 408	3 165 534	481€ TTC/m² SH
Total CONSTRUCTION - B -			5 683 540	6 820 248	6 035 741	7 242 890	1 525€ TTC/m² SH
C+D- HONORAIRES ET FRAIS DIVERS			1 346 667	1 521 346	1 480 751	1 681 456	
III - Prix revient prév . - (A+B+C+D)			8 869 350	10 495 221	10 198 900	12 089 879	2 346€ TTC/m² SH
TVA Livraison à soi-même			10,0%	845 102	5,60%	523 119	
IV - Prix revient prévisionnel.TTC Lasmé (5,5%)			9 714 452		10 722 019		2 172€ TTC/m² SH
							2 172€ TTC/m² S.Ut

