

**Résidence pour Personnes Âgées
de 76 logements-foyers collectifs
à ROUEN « rue de la Maladrerie »**

CONVENTION DE LOCATION

Entre les soussignés :

Le Centre Communal d'Action Sociale (ci-après dénommé C.C.A.S.) 2, rue de Germont
BP 540 - 76005 ROUEN CEDEX 1 , représenté par sa vice-présidente, Madame Caroline
DUTARTE,

D'une part, et

Habitat 76 - Office Public de l'habitat de Seine-Maritime (ci-après dénommé habitat
76) - 17 rue de Malherbe - 2042 X - 76040 ROUEN Cedex 1, représenté par son Directeur
Général, Monsieur Bernard MARETTE,

D'autre part,

Avec l'intervention de :

La Commune de Rouen - Hôtel de Ville - Place du Général de Gaulle - 76037 ROUEN
Cédex 1, ici représentée par Monsieur Yvon ROBERT, Agissant en qualité de Premier Adjoint à
Madame le Maire de la VILLE DE ROUEN, au nom et pour le compte de ladite Ville, en vertu et
en exécution, savoir :

a) des dispositions du code général des collectivités territoriales,

b) de la délibération prise par le Conseil Municipal de la Ville de Rouen le 6 avril 2012,
transmise à la Préfecture de la Seine-Maritime et devenue exécutoire le xxx, conformément
aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

c) et de l'arrêté de délégation de Madame le Maire de ROUEN en date du 4 octobre
2011.

PREAMBULE :

Habitat 76 achète un ensemble immobilier en VEFA sur les parcelles de terrain
cadastrées section CH n° 24, 25 et 26, d'une contenance de 1.133 m², 15-17 et 17 bis rue de
la Maladrerie à ROUEN, constituant une résidence de 76 logements-foyers destinée au
logement de personnes âgées.

Ceci exposé,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

Habitat 76 donne à bail au C.C.A.S. qui accepte, à compter de la date de signature du présent contrat, un bâtiment collectif comprenant des logements, locaux collectifs résidentiels et communs tels qu'ils sont décrits en annexe.

La date d'effet du présent contrat est fixée à la date de mise à disposition des locaux au profit du CCAS.

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

Le constat d'état des lieux sera dressé entre habitat 76 et le C.C.A.S. à l'achèvement de l'ensemble immobilier, et au plus tard, 8 jours après la notification qu'habitat 76 adressera au C.C.A.S par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Par la suite, le C.C.A.S sera tenu de laisser visiter les lieux par habitat 76 ou son représentant dûment habilité.

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA LOCATION

La présente location commencera à courir le jour où les locaux dûment achevés auront été mis à la disposition du C.C.A.S., et pour une durée minimale correspondant à celle des emprunts contractés pour assurer le financement de la construction et des éventuels travaux d'amélioration ultérieurs de l'ensemble immobilier.

Elle pourra être prorogée à tout moment par voie d'avenant à la demande des parties.

En cas de circonstances faisant obstacle de manière définitive à la poursuite de l'exploitation du bâtiment par le C.C.A.S. aux fins de sous-location, le C.C.A.S. s'engage à soumettre à l'accord d'habitat 76 le nom d'un repreneur acceptant les charges et conditions de la présente convention.

ARTICLE 4 – REDEVANCE ANNUELLE- LOYERS ANNUELS

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle calculée sur la base du prix de revient global et du financement définitif de l'opération (investissement initial et travaux relatifs au renouvellement des composants tels des mises aux normes, des extensions ou améliorations d'ouvrage, etc.).

Ainsi, la redevance annuelle fera ressortir :

- Le coût de l'amortissement de l'opération
- Les intérêts des emprunts ayant servi au financement de l'opération
- La participation pour couverture du renouvellement des composants
- La prime d'assurance de l'immeuble
- Les impôts, taxes et cotisations supportées par habitat 76.

Néanmoins, le C.C.A.S. règlera sur présentation trimestrielle d'un avis d'échéance un loyer comprenant :

- Les annuités d'emprunts contractés par habitat 76 pour le financement de l'opération, ainsi que toutes autres charges y afférent.

- Les frais généraux d'habitat 76 à concurrence de 0,10 % du prix de revient global de l'opération réajusté tous les ans en fonction de la variation entre l'indice du coût de la construction (I.C.C.), ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) du quatrième trimestre de l'année de la mise à disposition des locaux et celui du quatrième trimestre de l'exercice antérieur au calcul du loyer.

- la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien (en remplacement de l'appellation « provision pour grosses réparations et gros entretien » au sens des articles 606 et 1720 du code civil), fixée, la première année, à 0,30 % du prix de revient, puis augmentant de 0.05 % par an pour atteindre 0,60%.

Elle sera actualisée chaque année en fonction des variations entre l'indice du coût de la construction (I.C.C), ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), du 4^{ème} trimestre de l'année de la mise à disposition des locaux et celui du 2^{ème} trimestre de l'exercice antérieur au calcul du loyer.

Elle pourra être révisée chaque année en fonction de la nature et du montant des travaux à réaliser, qui auront été arrêtés conjointement par habitat 76 et le CCAS, conformément aux dispositions prévues à l'article 6 de la présente convention.

- le montant de la prime d'assurance de l'immeuble

- les impôts, taxes et cotisations de toute nature, dont, notamment, la taxe foncière sur les propriétés bâties, qu'habitat 76 serait amené à supporter

La différence constatée chaque année entre la redevance annuelle et le loyer annuel appelé trimestriellement, qui résulte des règles et principes comptables applicables à l'Office Public de l'Habitat, habitat 76, sera comptabilisée, positivement ou négativement, dans un compte ouvert au nom du C.C.A.S. dans la comptabilité d'habitat 76 de sorte qu'il soit soldé lorsque seront constatés les derniers amortissements comptables du bien (investissement initial et tous travaux d'amélioration), ou à l'issue de toute cession des biens prévue à l'article 11 ci-après.

ARTICLE 5 – ENTRETIEN COURANT – MENUES RÉPARATIONS – DÉGRADATIONS ET PERTES

Le C.C.A.S. se substituera à habitat 76 pour toutes les charges dues au titre de l'ensemble des interventions ponctuelles non programmées telles des remplacements au coup par coup d'équipements électriques, sanitaires, thermiques, de levage ; la réparation ou la recherche de fuites sur des réseaux, la réparation de couvertures, le remplacement d'accessoires ou bien le nettoyage, la recherche et la réparation de fuites au niveau de terrasses ou façades, la réfection ponctuelle de divers revêtements.

En outre, le C.C.A.S, en qualité d'exploitant, fera procéder aux opérations d'entretien et de vérification des installations techniques ou d'équipements suivant les dispositions réglementaires de sécurité et d'hygiène spécifiques à l'établissement et à son évolution dans le temps.

ARTICLE 6 – TRAVAUX D'INVESTISSEMENTS ET GROS ENTRETIEN

Une fois par an, les représentants d'habitat 76 et le C.C.A.S effectueront une visite contradictoire des lieux, à l'issue de laquelle habitat 76 établira un rapport accompagné d'un programme détaillé et estimé des travaux de renouvellement des composants immobilisés et/ou de gros entretien (liste non exhaustive en annexe 1) qu'il propose d'exécuter l'année suivante. Ce programme sera arrêté conjointement avec le CCAS.

L'estimation comprendra l'ensemble des honoraires et frais annexes liés à l'opération (Maître d'œuvre, Coordonnateur SPS, Bureau de contrôle, Publicités, Reproductions) ainsi que les honoraires de conduite d'opération d'habitat 76, fixés forfaitairement à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux.

Ces travaux seront couverts par prélèvement sur la participation visée à l'article 4 du présent contrat de location.

Au cas où cette participation s'avérerait insuffisante pour la réalisation des travaux souhaités et/ou indispensables, le C.C.A.S, exclusivement, devra fournir les moyens de leur financement.

ARTICLE 7 – PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable à terme échu, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil. L'appel du 1^{er} loyer interviendra le 1^{er} jour du 2^{ème} trimestre civil suivant celui de la mise à disposition des locaux ou à défaut, lors de la 1^{ère} échéance de remboursement des prêts contractés par habitat 76, au prorata du temps d'occupation.

Toute somme non payée à la date convenue portera, de plein droit, intérêt au profit d'habitat 76 à compter de son exigibilité au taux légal. Tous les frais de recouvrement forcé seront à la charge de le C.C.A.S.

De plus, à défaut de paiement à l'échéance contractuelle, le C.C.A.S sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour, dans le délai d'un mois. Faute de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation pourra être constatée par simple ordonnance de référé, et l'expulsion prononcée.

Il est précisé toutefois que les collectivités et les établissements publics qui y sont rattachés sont soumis aux règles de la comptabilité publique. Ils disposent donc d'un délai de 30 jours pour procéder au paiement des factures, ce délai prenant effet à la date de réception desdites factures.

ARTICLE 8 – OCCUPATION DES LIEUX

Le C.C.A.S devra s'assurer pour son mobilier, les risques locatifs et le recours des voisins notamment l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, les bris de glaces.

En cas de sinistre n'entraînant pas la destruction des locaux, le C.C.A.S assurera le règlement des franchises restant à la charge d'habitat 76 au titre des contrats d'assurance souscrits par lui même. Celui-ci s'engage à en communiquer un exemplaire au gestionnaire sur simple demande et lors de chaque renouvellement.

En cas de sinistre entraînant la destruction, le C.C.A.S pourra suspendre le versement de sa redevance sans prétendre à indemnité ou dédommagement pour privation de jouissance. Le versement de la redevance reprendra son cours un mois après l'achèvement des travaux de reconstruction et de remise en état dont la date devra être signifiée au CCAS trois mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Habitat 76 s'engage à effectuer toutes diligences pour reconstruire et remettre en état les locaux immédiatement après le sinistre.

ARTICLE 9 – AMÉNAGEMENT DES LIEUX

Le C.C.A.S ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement, express et par écrit, d'habitat 76, et, s'il le juge bon, sous la surveillance de son architecte.

ARTICLE 10 – GESTION DES SERVICES

Le C.C.A.S, signataire du présent contrat de location, aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.

ARTICLE 11 – CESSION DE LA RESIDENCE – TRANSFERT DE PROPRIETE

Les biens objets de la présente location feront l’objet d’une proposition de cession au CCAS, soit à l’échéance du contrat de location, soit par anticipation à la demande expresse du CCAS.

Le prix de cession sera égal à la part non amortie de l'investissement (capitaux et intérêts restant dus sur les emprunts souscrits pour la construction initiale et les éventuels travaux relatifs au renouvellement des composants ou à l’amélioration des ouvrages) au moment du transfert de propriété.

Lors du transfert de propriété, le solde de la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien sera reversé au CCAS.

Ce transfert de propriété sera constaté par acte authentique, tous les frais en résultant étant à la charge de l’acquéreur.

Il est précisé en outre que la Ville de Rouen pourra se substituer de plein droit au CCAS dans les droits et obligations résultant de ce transfert de propriété.

Dressé à ROUEN, le

<p>Pour le Centre d’Action Communal et Social La Vice- Présidente,</p> <p>Mme Caroline DUTARTE</p>	<p>Pour la Ville de Rouen, Pour le Maire de Rouen par délégation,</p> <p>M. Yvon ROBERT Premier Adjoint chargé de l'Urbanisme et du Logement</p>	<p>Pour habitat 76, Le Directeur Général,</p> <p>M. Bernard MARETTE</p>
--	--	---

Annexe n° 1 au contrat de location

Liste des composants objet de la provision pour renouvellement des composants

Structure (gros œuvre, assainissement)

Equipements de chauffage collectif non compris dans un contrat P3

Etanchéité (toiture terrasse)

Couverture

Charpente

Garde-corps (mise en place de garde de corps sur terrasse)

Ravalement

Electricité (réfection ou rénovation complète des locaux communs et des logements, remplacement d'une centrale incendie ou de l'installation complète, interphonie)

Plomberie (réfection ou rénovation complète des réseaux d'eau et des équipements sanitaires)

Voirie (réfection complète du parking et des voies de desserte)

Menuiseries (remplacement complet de menuiseries extérieures et fermetures)

Ensembles d'entrée, portes automatiques

Ascenseurs (mise aux normes ou remplacement complet)

Sécurité incendie (amélioration de la sécurité)

Portail coulissant

Liste des travaux pouvant être comptabilisés en "Gros entretien" et faisant l'objet d'une programmation pluriannuelle avec le gestionnaire

Travaux de peintures de façades, traitement, nettoyage dans le cadre d'un entretien généralisé (hors opération lourdes de ravalement)

Travaux de réfection des revêtements muraux et de sol des parties communes dans le cadre d'une opération généralisée