

**ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES  
« La Pléiade »  
A ROUEN**

**AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE CONSTRUCTION  
DU 23 JUIN 1989**

**ENTRE LA COMMUNE DE ROUEN  
ET  
LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE  
SEMINOR**

**Entre**

La Commune de ROUEN représentée par son Maire Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, dûment habilité en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du xx/xx/xxxx ci-après dénommée « la Commune »

**D'une part,**

Et la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE (*SEMINOR*), SEML au capital de 1 080 000 € dont le siège social est sis 16 Place du Général Leclerc à FECAMP (76400) représentée par sa Directrice Générale Madame Fouzia BOUFAGHER, dûment habilité en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2023 ci-après dénommée « SEMINOR »,

**D'autre part,**

**PREAMBULE : EXPOSE DES MOTIFS**

SEMINOR a réalisé sur la Commune de ROUEN un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (*EHPAD*) « La Pléiade » de 68 chambres pour 80 lits, 1 logement de fonction et 2 chambres d'hôtes sur un terrain situé Rue Jacques Fouray à ROUEN.

Les modalités de réalisation ont été précisées dans la convention de construction signée le 23 juin 1989 entre SEMINOR et la Commune et le terrain a été mis à disposition de SEMINOR par la Commune suivant bail à construction du 26 juin 1989 d'une durée de 35 ans et 2 mois dont l'échéance était fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Suivant les termes d'une convention de location signée le 30 janvier 1991, SEMINOR a confié la gestion de l'EHPAD au Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN.

Par avenant n°1 à la convention de construction signé le 1<sup>er</sup> décembre 1997 et avenant au bail à construction signé le 7 juillet 1999, la Commune et SEMINOR ont souhaité reporter l'échéance du bail à construction au 1<sup>er</sup> septembre 2027 ; la Caisse des Dépôts et Consignations offrant la possibilité aux organismes sociaux d'allonger la durée de leurs prêts de 3 ans, cette mesure se traduisant par un allègement sensible de la charge de l'annuité au titre des années restant à courir.

Par avenant n°2 à la convention de construction et avenant au bail à construction signés le 5 mai 2023, la Commune et SEMINOR ont reporté l'échéance du bail à construction au 1<sup>er</sup> septembre 2037, étant précisé que le remboursement intégral des prêts souscrits par SEMINOR interviendra au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2036; la réglementation relative aux modalités de remboursement de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de l'EHPAD ayant évolué favorablement avec l'adoption de la Loi de Finances pour 2018 permettant un allongement de la durée de remboursement de l'emprunt de 10 ans.

La gestion de l'EHPAD étant transférée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 au Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN, les parties signataires sont convenues de modifier la convention de

construction du 23 juin 1989.

**D'un commun accord entre les parties, il a été convenu ce qui suit :**

**Article 1 – Gestion de l'EHPAD « La Pléiade »**

L'article 4-1 du Titre IV – Exploitation et entretien du programme de la convention de construction signée par les parties le 23 juin 1989 prévoyait que la gestion de l'immeuble serait confiée au Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de ROUEN. Une convention de location a été régularisée en ce sens entre le CCAS et SEMINOR le 30 janvier 1991.

La gestion de l'EHPAD « La Pléiade » étant transférée au Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, l'article 4-1 du Titre IV de la convention de construction est modifié comme suit :

*« Suivant accord entre les parties, la gestion de l'immeuble sera confiée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 au Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN. Une convention de location sera signée entre le Centre Hospitalier et SEMINOR ».*

La convention de location signée entre SEMINOR et le CCAS de la Commune de ROUEN le 30 janvier 1991 ainsi que son avenant n°1 deviendront caducs en toutes leurs dispositions dès la signature par les parties de l'avenant n°2 à ladite convention portant sa résiliation.

SEMINOR et la Commune de ROUEN signeront également un avenant au bail à construction par acte notarié afin de modifier le nom du gestionnaire de l'établissement.

**Article 2 – Durée de la gestion de l'EHPAD « La Pléiade »**

Le Centre Hospitalier du Bois Petit prendra la gestion de l'établissement à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2037, date d'échéance de la convention de construction et du bail à construction, soit 18 mois après le remboursement de la dernière annuité du prêt locatif aidé obtenu pour la réalisation du programme, fixée le 1<sup>er</sup> mars 2036.

La Commune de ROUEN, SEMINOR et le Centre Hospitalier du Bois Petit pourront se rencontrer durant cette période de location et impérativement un an avant l'échéance du 1<sup>er</sup> septembre 2037 afin d'envisager ensemble la poursuite ou non de leur partenariat ; étant d'ores et déjà précisé qu'il ne pourra être demandé par la Commune de ROUEN ou le Centre Hospitalier du Bois Petit à SEMINOR une remise de l'établissement libre de toute occupation.

**Article 3 – Date d'effet**

De convention expresse entre les parties, il a été convenu que le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties et en tout état de cause au jour du transfert de gestion de l'EHPAD du CCAS de la Commune de ROUEN au Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN.

Sa validité est conditionnée par la signature de l'avenant n°2 à la convention de location à intervenir entre SEMINOR et le CCAS portant sa résiliation, par la signature de l'avenant au bail à construction à intervenir entre la Commune de ROUEN et SEMINOR et par la signature de la convention de location entre le Centre Hospitalier du Bois Petit et SEMINOR relative à la gestion de la Pléiade.

**Article 4 – Travaux d'entretien, de réparation et de réfection**

L'article 4-3 du Titre IV – Travaux d'entretien, de réparation et de réfection du programme de la convention de construction signée par les parties le 23 juin 1989 prévoyait que l'entretien de l'immeuble sera assuré par le CCAS de la Commune de ROUEN à l'exclusion des travaux de grosses réparations, tels que définis par le code civil, qui demeurent à la charge de SEMINOR.

La gestion de l'EHPAD « La Pléiade » étant transférée au Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, l'article 4-3 du Titre IV de la convention de construction est modifié comme suit :

*« Suivant accord entre les parties, la gestion de l'immeuble est confiée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 au Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN. Une convention de location sera signée entre le Centre Hospitalier et SEMINOR. L'entretien de l'immeuble sera par conséquent assuré par le Centre Hospitalier du Bois Petit de SOTTEVILLE LES ROUEN à l'exclusion des travaux de grosses réparations, tels que définis par le code civil, qui demeurent à la charge de SEMINOR. »*

**Article 5 – Dispositions diverses**

Toutes les autres clauses de la convention de construction du 23 juin 1989 et de ses avenants non contraires au présent avenant demeurent inchangées.

---

Fait en deux exemplaires originaux à **XXXX**, le **xx/xx/xxxx**

Pour la Commune de ROUEN  
Son Maire  
Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL

Pour SEMINOR  
La Directrice Générale  
Madame Fouzia BOUFAGHER

PROJET