PROTOCOLE D'ENGAGEMENT PROPRIETAIRE - GESTIONNAIRE (PREALABLE A L'AVENANT A LA CONVENTION DE LOCATION D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT COLLECTIF) Résidence du Parc - SAINT AVE

entre les soussignés

Le Centre Communal d'Action Sociale de SAINT AVE, dont le siège est situé Place François Mitterrand à SAINT AVE, représenté par sa Présidente, Madame GALLO Anne, en vertu d'une délibération en date et désigné 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 ETE CONVENU CE QUI SUIT

SOMMAIRE:

Article 1 – PREAMBULE Article 2 – EVOLUTION DU BÂTI	
Article 2 – EVOLUTION DU BÂTI	
Article 3 - DURÉE DE LA LOCATION	
Article 4 - PRIX DE REVIENT ET FINANCE : ET -	
Article 4 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DES TRAVA Article 5 – REDEVANCE ET CHARGES RECUPERABLES	UX

Article 1 – PREAMBULE

Le présent protocole d'engagement complète les articles de la convention initiale et de ses avenants successifs, listés ci-après : - convention initiale signée le 27 avril 1989,

- avenant n°1 à la convention, signé le 25 novembre 1997, et relatif aux taux applicables sur le prix de revient global de l'opération (ICC),
- avenant n°2 à la convention, signé le 21 mars 2005, et relatif aux éléments de calcul de la redevance
- avenant n°3 à la convention, signé le 14 décembre 2009, et relatif à l'indexation du prix de revient global de l'opération sur la base de l'IRL,
- avenant n°4 à la convention, signé le 24 mars 2011, et relatif au mandat de gestion avec la SA LES

Bretagne Sud Habitat Les Ajoncs

Le présent protocole arrête le cadre d'engagement des travaux définis ci-après à l'article 2, de la phase étude jusqu'à la réception de l'opération. Un avenant définitif régularisera ce protocole après réception de l'opération de travaux. Les montants mentionnés ci-après sont donc communiqués à titre provisoire et prévisionnel avant leur fixation définitive par l'avenant à la convention de location.

Article 2 - EVOLUTION DU BÂTI

Le propriétaire, en accord avec le gestionnaire, a défini les modalités de réalisation des travaux sur l'ensemble immobilier donné en location consistant en une amélioration de l'accessibilité générale de l'EHPAD, en la mise aux normes du système incendie et divers travaux (mise en conformité de l'accessibilité, aménagement partiel de la cuisine, de la pharmacie, changements des sols de SDB, motorisation des volets roulants, ...).

Le présent protocole d'engagement est établi au stade « faisabilité » de la procédure d'engagement par le propriétaire d'une opération de travaux sur l'ensemble immobilier donné en location.

Article 3 - DURÉE DE LA LOCATION

- art 3.1. L'avenant à la convention de location prendra effet à compter de la réception des travaux définis à l'article 2, après mise à jour de l'état des lieux d'entrée, prévus en janvier 2018.
- art 3.2. La durée minimale de location est égale à celle du remboursement par le propriétaire de l'ensemble des emprunts contractés, en financement des travaux définis à l'article 2, soit 25 ans.
- art 3.3. Cette durée étant supérieure à 12 ans, l'avenant à la convention sera soumis à la taxe de publicité foncière, sauf à en obtenir dérogation au titre de l'article 1049 du Code Général des Impôts. Les frais d'enregistrement de l'avenant à la convention, ainsi que cette éventuelle taxe de publicité foncière sont payés par le propriétaire en une seule fois au moment de l'enregistrement et leur coût est intégré au prix de revient servant de base au calcul de la redevance.

Article 4 - PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DES TRAVAUX

- art 4.1. 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.
- art 4.2. Les travaux mentionnés à l'article 2 du présent protocole, hors renouvellements de composants, viennent ainsi majorer le prix de revient global, la valeur du bien et le coût du financement, tels que définis ci-après et dans l'annexe 1 « prix de revient et plan de financement » :

art 4.2.1. Prix de revient global

Le prix de revient global sera réévalué de 578 000 €.

art 4.2.2. Valeur du bien

La valeur du bien sera réévaluée de 578 000 €.

art 4.2.3. Financement et subventions

Le coût du financement de l'ensemble immobilier et des opérations ultérieures sera réévalué de 578 000 €.

Article 5 - REDEVANCE ET CHARGES RECUPERABLES

Le présent protocole d'engagement arrête les modalités de réévaluation de la redevance à compter de sa prise d'effet prévisionnelle, telle que définie à l'article 3.1., soit en janvier 2018.

art 5.1. La réévaluation de la redevance comprendra :

art 5.1.1. La répercussion du coût des travaux sur l'ensemble immobilier :

- L'annuité de remboursement de l'emprunt : + 25 494 €

- art 5.1.2. (La réévaluation de la redevance comprendra) les fras de gestion du propriétaire Le remboursement annuel des frais de gestion du propriétaire sur la basé de 0,3% de la valeur du bien, révisée chaque année sur la base de l'indice de l'INSEE pour la révision des loyers (IRL ou son indice de remplacement) : + 1 734 €
- art 5.1.3. (La réévaluation de la redevance comprendra) la PRCGE : + 2 890 € Le montant de la Participation pour couverture du Renouvellement des Composants et des dépenses pour Gros Entretien (PRCGE) dont le calcul s'établit comme suit :

- la participation commence dès la réception des travaux définis à l'article 2 de la présente convention, à hauteur de 0,5% de la valeur du bien tel que définie à l'art

puis son taux est majoré de 0,1% au 1er janvier suivant la première année pleine, puis chaque année, jusqu'à atteindre 1%,

- 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 pour l'entretien et l'amélioration des constructions (IPEA ou son indice de remplacement). La révision se fait au 1er janvier de chaque année sur la base de l'indice du 2ème trimestre de l'année écoulée.
- 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.
- art 5.1.4. (La réévaluation de la redevance comprendra) Les frais d'assurance « Propriétaire d'immeuble » : non évalués à ce stade
- art 5.1.5. (La réévaluation de la redevance comprendra) Les impôts, taxes et contributions : non évalués à ce stade

art 5.2. Montant prévisionnel de la redevance

Sur la base des éléments ci-dessus, la redevance prévisionnelle à la date de signature de l'avenant à la convention, est estimée pour une année pleine à 337 454 €, incluant les réévaluations définies à l'article 5.1. ci-dessus.

Ce document comporte 3 pages et 1 annexe.

Fait à xx, le xx en double exemplaire.

Pour le gestionnaire LA PRÉSIDENTE du C.C.A.S.

Pour le propriétaire LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Anne GALLO

Erwan ROBERT

Annexe 1 : Prix de revient et plan de financement (montants provisoires et prévisionnels)

SAINT AVE - "Résidence du Parc"

Réhabilitation de l' EHPAD de 82 places

PLAN DE FINANCEMENT au 4 mars 2

1. Prix de	revient	de	l'opération	
Dor.				

BâtimentHonoraires

642 000 154 000

TOTAL

796 000 4

2. Financement

- Prêt réhabilitation CDC (PAM)

431 000 €

- Subvention du Conseil Général

147 000 €

- Provision GE RC

218 000 €

TOTAL

796 000 €

Certifié exécutoire à compter du :

Après publication et transmission au

Préfet au Morbinan.

A Saint Ave Je \$15 20

La Présidente du CCAS

Anne GALLO