

PROTOCOLE D'ENGAGEMENT PROPRIETAIRE – GESTIONNAIRE (PREALABLE A L'AVENANT A LA CONVENTION DE LOCATION D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT COLLECTIF)

Entre les soussignés :

le Centre Communal d'Action Sociale de Saint-Avé, dont le siège est situé Place de l'Hôtel-de-Ville à Saint-Avé, représenté par sa Présidente, Madame Anne GALLO, 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 été convenu ce qui suit

SOMMAIRE :

Article 1 – PREAMBULE	1
Article 2 – EVOLUTION DU BÂTI	2
Article 3 – DURÉE DE LA LOCATION	2
Article 4 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DES TRAVAUX.....	2
Article 5 – REDEVANCE ET CHARGES RECUPERABLES	2
Article 6 – LISTE DES ANNEXES.....	2

Article 1 – PREAMBULE

L'opération engagée dans le cadre du présent protocole a été autorisée par délibération du **propriétaire** en date du 27 avril 2015.

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 annuelle,
- 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 AJONCS,
- avenant n°5 à la convention, signé le 10 janvier 2019, et relatif à l'allongement de la dette.

paraphe **gestionnaire** →

paraphe **propriétaire** →

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 dans 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 de travaux d'amélioration de l'accessibilité générale et de mises aux normes du système de sécurité incendie, sur l'ensemble immobilier donné en location.

Le présent protocole d'engagement est établi au stade :

☒ faisabilité budgétaire, ☒ exécution budgétaire, ☒ réévaluation budgétaire,

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, prévue au mois d'avril 2020.

art 3.2. Pour rappel, la durée minimale de location est égale à celle du remboursement par le **propriétaire** de l'ensemble des emprunts contractés pour la construction et les opérations successives de travaux.

art 3.3. Les emprunts prévus en financement des travaux définis à l'article 2 sont d'une durée de 10 années, et prolongent ainsi la convention initiale jusqu'à l'extinction de l'ensemble des prêts.

Article 4 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT DES TRAVAUX

art 4.1. Pour rappel, 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 viennent ainsi majorer le prix de revient global et le coût du financement, tels que définis ci-après et dans l'annexe 1 « prix de revient et plan de financement ». La valeur du bien est un retraitement du prix de revient global, notamment sur la quote-part de travaux financés au titre des renouvellements de composants.

art 4.2.1. Prix de revient global

Le prix de revient global sera réévalué de 776 663 €.

art 4.2.2. Valeur du bien

La valeur du bien sera réévaluée de 618 163 €.

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 avril 2020.

art 5.1. La réévaluation de la redevance comprendra :

art 5.1.1. **La répercussion du financement du coût des travaux sur l'ensemble immobilier :**
- l'annuité de remboursement des emprunts : évaluée à titre prévisionnel à 50 556 €,

art 5.1.2. *(La réévaluation de la redevance comprendra) les frais de gestion du propriétaire :*
évalués à titre prévisionnel à 2 473 €

Les frais de gestion du **propriétaire** sont calculés annuellement sur la base de **0,40%** de la valeur du bien, telle que définie à l'article 4 de la convention initiale et l'article 4.2.2. du présent protocole, 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.

art 5.1.3. (*La réévaluation de la redevance comprendra*) la **PRCGE** : évaluée à titre prévisionnel à 3 091 €.

Le montant de la **Participation pour couverture du Renouvellement des Composants et des dépenses pour Gros Entretien (PRCGE)** se calcule comme suit :

- la participation commence dès la réception des travaux définis à l'article 2 du présent protocole, à hauteur de **0,50%** de la valeur du bien telle que définie à l'art 4.2.2. du présent protocole,
- puis son taux est majoré de 10 points de base au 1^{er} janvier des années suivantes 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 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**.

-

art 5.2. **Montant prévisionnel de la redevance**

art 5.2.1. Sur la base des éléments ci-dessus, la redevance prévisionnelle à la date d'effet de l'avenant à la convention, est estimée pour une année pleine à **307 930 €** incluant les réévaluations définies à l'article 5.1. ci-dessus.

art 5.3.1. Les frais de gestion, définis à l'article 5.1.2. ci-dessus, et la PRCGE, définie à l'article 5.1.3. ci-dessus, feront l'objet d'un quittance calculé la première année de location, au « prorata temporis » des jours décomptés entre la date d'effet de l'avenant et le 31 décembre de la même année, lorsque cette date d'effet est fixée en cours d'année.

Article 6 – LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Prix de revient et plan de financement (*montants à la date de signature du présent avenant*)

Ce document comporte 4 pages, dont 1 annexe. Le **gestionnaire** et le **propriétaire** paraphent les feuillets et signent ci-après.

Fait à Saint-Avé, le/...../.....
en deux exemplaires originaux.

Pour le **gestionnaire**,
La Présidente du C.C.A.S. de Saint-Avé

Fait à Vannes, le 25 février 2019
en deux exemplaires originaux.

Pour le **propriétaire**,
Le Directeur général

Anne GALLO

Erwan ROBERT

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

Saint-Avé – Travaux d'amélioration de l'accessibilité générale, de mise aux normes du système de sécurité incendie et divers travaux d'amélioration

PLAN DE FINANCEMENT au 25 février 2019

1. Prix de revient de l'opération

Bâtiment	626 900 €
Honoraires	77 597 €
Conduite d'opération interne	28 210 €
Actualisation	9 866 €
Aléas	18 807 €
Autres frais	15 283 €
TOTAL	776 663 €

2. Financement

Prêt PAM CDC	444 763 €
Subvention du Conseil Départemental	173 400 €
Financement PGERC	158 500 €
TOTAL	776 663 €

Fait à Saint-Avé, le/...../.....
en deux exemplaires originaux.

Pour le **gestionnaire**,
La Présidente du C.C.A.S. de Saint Avé

Anne GALLO

Fait à Vannes, le 25 février 2019
en deux exemplaires originaux.

Pour le **propriétaire**,
Le Directeur général

Erwan ROBERT