

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AISNE**

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 25 JANVIER 2024**

**Etaient présents : M. GRZEZICZAK, Président.**

**Mme BODIOT, Mme DIVE, MM. GERVOIS et LEBEAU, Mme LETOT-DURANDE, MM. LIEZ et LINIER, Mme MARICOT, M. MUZART, Mme PASSEMART, M. PERROU, Mme RIBEIRO, M. VERDEZ, Mme VIOLET, Administrateurs.**

**M. KALLEL, Secrétaire du CSE de l'Opal.**

**M. BAILLET, Chef d'unité Parc Public au SHRUC à la DDT, représentant M. le Préfet.**

**Pouvoirs : M. BESANÇON, Administrateur, à M. PERROU  
M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK  
M. DAIN, Administrateur, à M. VERDEZ  
M. EUGENE, Administrateur, à Mme MARICOT  
Mme FRICHET, Administrateur, à M. GRZEZICZAK  
M. LEFEVRE, Administrateur, à M. MUZART  
Mme M'SAKNI, Administrateur à Mme DIVE  
Mme PLATRIER, Administrateur, à M. LINIER.**

**Excusés : M. RAMPENBERG, Vice-Président  
M. DELHAYE et Mme VARLET-CHENOT, Administrateurs  
M. MONFORT, Commissaire aux Comptes**

**Absent : M. LE NY, Administrateur.**

**Assistés de : M. EUZEN, Directeur Général par intérim.  
Mmes PLANCKAERT et MOINAT, MM. BASSET, ROBERT, SIMONNOT et TOMBOIS,  
Directeurs de Service.  
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance, et PESCE, Chargée des Politiques  
Locales.**

**La séance est ouverte à 10 h 00.**

**ORDRE DU JOUR**

**LAON - RESIDENCE BASSELET - AVENANT A CONVENTION DE LOCATION – SUITE DES  
NEGOCIATIONS - CONVENTION REGLEMENTEE**

Une convention de location a été signée le 18 décembre 1969 entre l'OPHLM de Laon et le Bureau d'Aide Sociale de la Ville de Laon, dont l'objet est de louer la Résidence dite Basselet sise Rue Léon Nanquette à LAON.

Plusieurs avenants ont été signés depuis :

- 18 juin 1992 : avenant 1 entre l'OPHLM de la Ville de Laon et le CCAS de la Ville de Laon.  
L'objet était la mise à jour de la convention et la prise en compte d'un programme d'amélioration,
- 28 avril 1999 : avenant 2 entre l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon.  
Son objet était la mise à jour de la convention et la prise en compte de travaux de sécurité.
- 8 juin 2001 : avenant 3 a été signé le entre l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon.  
Son objet consistait en la mise à jour et la prise en compte dans la redevance de travaux d'améliorations réalisés en 2001 ; et en la répartition de la charge des travaux de maintenance et d'entretien.

Une convention APL a également été signée le 31 décembre 1999 entre le préfet, l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. Elle prévoit les composantes de la redevance prises en compte pour l'attribution de l'APL.

En 2016, l'Office et la Ville de Laon se sont entendus pour la réalisation de travaux d'amélioration sur 59 logements et deux locaux sanitaires communs de la Résidence. A ce titre, l'Office a passé des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Les travaux consistaient en la :

- réfection de toutes les évacuations eaux usées des logements et canalisations et plomberies correspondantes,
- restructuration des salles de bains et des cuisines des logements,
- et restructuration des locaux sanitaires communs.

Le coût total de ces travaux étant de :

- gros Œuvre : 270 817,48 € H.T.
- plomberie : 225 487,64 € H.T.
- électricité : 105 578,00 € H.T.
- peinture – Sols : 60 066,21 € H.T.
- placards (Fourniture) : 9 804,03 € H.T (+Main d'œuvre SEO : 5 192,00 € H.T.)
- maîtrise d'œuvre : 21 875,00 € H.T.
- SPS : 1 530,00 € H.T.

En sus des travaux d'amélioration, des travaux d'entretien ponctuels ont été réalisés :

- pose de vannes sur réseau chauffage et réseau d'eau froide et d'eau chaude, pose de robinets thermostatiques : soit environ 14 000,00 € H.T.
- peinture logements suivant besoin remonté par l'exploitant : 2 958,00 € H.T.(4 logements) + 2008,00 € H.T. (2 logements)
- revêtements de sols suivant besoin remonté par l'exploitant : 898,00 € H.T.

Compte tenu de l'impact du coût des travaux, la Ville de Laon a sollicité de l'Office, par courrier en date du 17 février 2020, une modification de la redevance et une réorganisation de la charge des coûts de maintenance et d'entretien.

A la suite de négociations commencées en octobre 2020, la Ville de Laon et l'Office se sont initialement mis d'accord sur un projet d'avenant et de grille de répartition des travaux d'entretien et de réparation, annexés.

L'avenant en question doit entrer en vigueur rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

A compter de cette date, le loyer a été fixé à 151 471.07 € par an, et pour l'ensemble de la résidence Basselet.

La révision du loyer a été prévue ensuite de manière annuelle et appliquée au 1er janvier de chaque année, à compter du 1er janvier 2024 pour l'année 2023 (3 années négociées sans indexation), le loyer étant échu.

Ainsi, le loyer indexé pour l'année 2023, quittancé en janvier 2024, s'élèvera après indexation au montant de 156 770,62 €.

Le Bureau, par sa décision du 7 septembre 2022, a autorisé le Directeur Général à signer le projet d'avenant et sa grille de répartition des charges, selon les termes négociés à cette date.

Cependant, depuis cette date, les négociations se sont poursuivies avec la Ville de LAON, notamment sur les points suivants :

- **L'évolution du loyer :**

La Ville de LAON souhaite prendre en compte l'évolution des travaux réalisés par l'Office, leur coût, et leur amortissement, afin d'en tirer toutes les conséquences contractuelles et budgétaires sur le loyer.

A ce titre, la Ville de LAON souhaite notamment prendre en compte les charges de gros entretiens (PGE) qui n'auraient pas été dépensées par l'Office afin de faire évoluer le loyer.

- **La pose de climatisation :**

La Ville de LAON a sollicité des blocs de climatisation individuels dans les locaux individuels.

L'Office a proposé une pose à sa charge, et l'entretien à la charge de la Ville, avec une hausse du loyer équivalente à 1/20 du montant de la pose, amortissable sur 20 ans.

Il est précisé que, s'agissant des travaux et de leurs amortissements: l'Office a dépensé au sein de la résidence sur la période 2014 – 2023 un total de 1 032 205.94 € HT dont 965 105.24 € HT de dépenses d'investissements (restructuration des cellules sanitaires, réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, remplacement de la chaudière et de la pompe chauffage).

Ces travaux sont en cours d'amortissement. En l'état des crédits de l'Office en lien avec la résidence, cet amortissement prendra fin au 31 décembre 2069.

Enfin, le Maire de Laon, Monsieur Eric Delhaye, et Madame Sylvie Létot-Durande, élue de la Ville de Laon, sont administrateurs à l'Opal.

A ce titre, la conclusion d'une convention entre l'Office et la Mairie de Laon est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'Office, en application des dispositions de l'article L 423-10 du code de la construction et de l'habitation, s'agissant d'une convention réglementée.

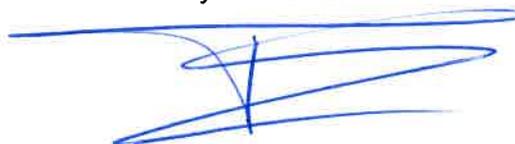
Il est proposé au Conseil d'Administration

- de se prononcer sur la signature de cet avenant
- et d'autoriser le Directeur Général à signer la convention entre l'Office et la Mairie de Laon et à réaliser toutes démarches nécessaires à la bonne exécution de cette convention.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus. Madame Létot-Durande, élue de la Ville de Laon, ne prend pas part au vote.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,  
Freddy Grzeziczak.





## **Avenant n° 5**

**A la Convention de location et de gestion  
conclue entre le CCAS de LAON et l'OPH de  
LAON le 18 décembre 1969**

**Résidence Basselet – Foyer pour personnes âgées**

**Rue Léon Nanquette à Laon**

**Entre les Soussignés :**

**L'Office Public de l'Habitat de L' AISNE**, dont le siège est sis 1, Place Jacques de Troyes – 02007 LAON, identifié au SIREN sous le numéro 423 119 395, représenté par Monsieur / Madame ..... , Directeur Général, autorisé à signer le présent avenant au vu de la décision du Conseil d'administration en date du xx xxxxxxxxxxxx xxxx,

Ci-après dénommée « Le Bailleur », ou « l'Office », ou « l'OPAL »

D'une part,

Et

**La Ville de LAON**, sis Place du Général Leclerc 02000 LAON, représentée par Monsieur Eric DELHAYE, Maire de la Ville de LAON, autorisé à signer le présent avenant par une délibération du Conseil Municipal en date du xx xxxxxxxxxxxx xxxx,

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « la Ville de LAON ».

D'autre part.

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **Historique et exposé**

Il est rappelé par les Parties qu'une convention de location a été signée le 18 décembre 1969 entre l'OPHLM de Laon et le Bureau d'Aide Sociale de la Ville de Laon.

Son objet était de louer la Résidence dite Basselet sise Rue Laon Nanquette à LAON, après achèvement, de fixer la redevance annuelle, et la répartition des charges et travaux.

Un avenant 1 à cette convention a été signé le 18 juin 1992 entre l'OPHLM de la Ville de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. L'objet était la mise à jour de la convention et la prise en compte d'un programme d'amélioration.

Un avenant 2 a été signé le 28 avril 1999 entre l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. Son objet était la mise à jour de la convention et la prise en compte de travaux de sécurité.

Un avenant 3 a été signé le 8 juin 2001 entre l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. Son objet consistait en la mise à jour et la prise en compte dans la redevance de travaux d'améliorations réalisés en 2001 ; et en la répartition de la charge des travaux de maintenance et d'entretien.

Un avenant 4 a été signé le 24 octobre 2011 entre l'OPH de Laon, le CCAS de Laon, et la Commune de Laon. Il avait pour objet la cession de la convention de location du CCAS de Laon à la Commune de Laon, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011, subrogeant cette dernière dans les droits et obligations du CCAS de Laon.

A la suite, une convention APL type a été signée le 31 décembre 1999, publiée à la publicité foncière le 3 septembre 2001, entre le préfet, l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. Elle prévoit classiquement les composantes de la redevance pris en compte pour l'attribution de l'APL.

En 2016, l'Office et le CCAS se sont entendus pour la réalisation de travaux d'amélioration sur 59 logements et deux locaux sanitaires communs de la Résidence. A ce titre, l'Office a passé des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Les travaux ayant été réalisés sur cette période sont les suivants :

- **Réfection de toutes les évacuations eaux usées des logements** et canalisations et plomberies correspondantes.
- **Restructuration des salles de bains des logements** comprenant : le remplacement des appareils sanitaires, la pose de nouvelles robinetteries adaptées aux personnes âgées, la réfection des faïences sur douche et lavabos, la réfection de l'électricité de la pièce, le remplacement du radiateur par un radiateur porte serviette, la réfection des peintures et revêtement de sols, l'adaptation spécifique d'un logement en rez-de-chaussée pour accueillir un résident handicapé.
- **Restructuration des cuisines des logements** comprenant : la démolition cloison et reconstruction avec intégration placard dans la pièce de vie, le remplacement des meubles et placards, la pose d'une nouvelle robinetterie adaptée aux personnes âgées, la mise en place d'un meuble haut, la réfection faïence sur évier, la réfection électricité de la pièce, la réfection des peintures et revêtements de sols, et l'adaptation spécifique d'un logement en rez-de-chaussée pour accueillir un résident handicapé.
- **Restructuration des locaux sanitaires communs** comprenant : le nouvel aménagement du local, la pose d'une baignoire adaptée aux personnes âgées, l'adaptation électrique suite nouvel aménagement, la réfection des peintures.

**Le coût total de ces travaux étant de :**

- Gros Œuvre : 270 817,48 € H.T.
- Plomberie : 225 487,64 € H.T.
- Electricité : 105 578,00 € H.T.
- Peinture – Sols : 60 066,21 € H.T.

Placards (Fourniture) : 9 804,03 € H.T (+Main d'œuvre SEO : 5 192,00 € H.T.)

Maîtrise d'œuvre : 21 875,00 € H.T.

SPS : 1 530,00 € H.T.

En sus des travaux d'améliorations, des travaux d'entretiens ponctuels ont été réalisés :

- Pose de vannes sur réseau chauffage et réseau d'eau froide et d'eau chaude, pose de robinets thermostatiques : soit environ 14 000,00 € H.T.
- Peinture logements suivant besoin remonté par l'exploitant : 2 958,00 € H.T. (4 logements) + 2008,00 € H.T. (2 logements)
- Revêtements de sols suivant besoin remonté par l'exploitant : 898,00 € H.T.

Le CCAS a sollicité de l'Office une modification de la redevance. Les Parties ont souhaité également organiser la charge des coûts de maintenance et d'entretien pour l'avenir.

**Article 1 : Objet**

Suite aux travaux de réhabilitation de la Résidence Basselet financés par l'Office, le présent avenant a pour objet de préciser les modifications des engagements des Parties, à savoir notamment :

- Le mode de calcul de la redevance du CCAS et les travaux pris en compte,
- Les obligations de maintenance et d'entretien.

**Article 2 : Loyers annuels dus par le CCAS****Article 2.1 – Mode de calcul de la redevance des résidents à la Ville de LAON.**

A l'instar de tous les logements-foyers, cette redevance comporte une part d'équivalent loyer et une part d'équivalent charge.

La redevance maximale figure dans la convention APL ci-dessus rappelée et son mode de calcul ainsi que les éléments à prendre en compte sont définis à l'article R 353-158 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

**Article 2.2 – Loyer de la Ville de LAON à l'OPAL.**

**Le loyer est fixé à 151.471,07 € par an, et pour l'ensemble de la résidence Basselet.**

Il est expressément convenu par les Parties que ce loyer sera modifié par l'ajout de la part du coût de réalisation par l'OPAL des travaux d'équipements de climatisation, en application et selon les stipulations des termes de l'article 5 des présentes.

Le loyer est échu et payable au trimestre civil, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Article 2.3 – indexation de la redevance

La révision du loyer est annuelle et appliquée au 1er janvier de l'année suivante, à compter du 1er janvier 2024.

Elle concernera l'ensemble des éléments du loyer visé à l'article 2.2, en ce compris les éléments de coûts des équipements de climatisation lorsqu'ils seront intégrés.

Le loyer étant échu, la première indexation sera donc faite sur le loyer de l'année 2023.

L'indexation concernera l'ensemble des éléments du loyer visé à l'article 2.2, en ce compris les éléments de coûts des équipements de climatisation lorsqu'ils seront intégrés.

L'augmentation de la redevance sera ensuite calculée en fonction des variations de l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), ou de tout autre indice réglementaire qui pourrait lui être substitué.

L'indice de base sera celui du 2ème trimestre de l'année 2023.

L'indice de révision est celui du 2ème trimestre de l'année précédent la révision.

L'augmentation du loyer intervient de plein droit à compter de la date d'application ci-dessus et prend effet sans que le Bailleur ne soit tenu de procéder à une notification préalable ni qu'un avenant à la présente convention ne doive être établie.

Les Parties conviennent que la révision annuelle basée sur l'indexation est plafonnée le cas échéant au taux déterminé par la délibération générale sur l'évolution des loyers du parc de logements de l'Office.

### Article 2.4 – modalités de règlement du loyer de la Ville de LAON

Le loyer est acquitté par le Preneur auprès de l'Office et sur quittancement de ce dernier, pour chaque période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant, sur la base des différents éléments du prix de revient définitif et du financement définitif de l'opération, ci-dessus rappelés.

## **Article 3 : gestion de la Résidence**

Il est rappelé que le Preneur a en charge la gestion de la résidence et qu'à ce titre, il gère l'accès aux logements de cette résidence. La convention APL tripartite avec l'Etat organise les règles précises d'attribution. Le Preneur s'engage à respecter les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux.

## **Article 4 : travaux d'entretien et de maintenance de la Résidence**

Pour l'exécution du présent article, les locaux de la résidence s'entendent des locaux à usage privatif et de résidence, des locaux à usage commun, ainsi que du ou des logements des gardiens.

**Le Preneur devra tenir les locaux de la résidence, pendant toute sa jouissance, en bon état de réparations locatives et d'entretien conformément à la répartition des charges et obligations prévues à l'Annexe 1 du présent avenant, et les rendre tels en fin de location.**

**Il devra, à ce titre, souscrire tous contrats d'entretien en ce sens.**

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent, sous réserve de prévenir le Preneur avant toute intervention.

Le Preneur devra répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

**Le Bailleur s'oblige à effectuer tous les entretiens et toutes les réparations nécessaires mises à sa charge conformément à la répartition des charges prévues à l'Annexe 1 du présent avenant.****De manière générale, la répartition entre les Parties des charges, obligations et entretiens des locaux de la résidence est prévue à l'Annexe 1 du présent avenant.**

Le Preneur fera son affaire des réglementations qui pourraient être applicables à son activité.

Dans le cas où, le Preneur se trouverait dans l'obligation d'effectuer à ses frais des réparations, elles devront être exécutées selon les règles de l'Art, et les appareillages ou équipements remplacés, devront obligatoirement être d'un modèle agréé par le Bailleur. Dans le cas où le Preneur n'effectuerait pas les réparations à sa charge qui s'avèreraient nécessaires, le Bailleur les fera exécuter ainsi que tous travaux annexes pouvant en découler, et l'imputera au compte du Preneur.

Le Preneur ne devra pas transformer sans l'accord express et écrit du Bailleur, les locaux loués et leurs équipements.

Le Bailleur peut, si le preneur a méconnu cette obligation exiger la remise en état des locaux ou des équipements au dépend du preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Le Preneur devra laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

Il devra laisser pénétrer dans les locaux loués, les représentants du Bailleur, les entreprises ou sociétés mandatées par le bailleur, toutes les fois que cela sera nécessaire, sous réserve de prévenir le preneur avant toute intervention.

Afin d'assurer le bon suivi de travaux éventuels décidés en cours d'exécution de la convention, les Parties conviennent de se réunir semestriellement. Ces réunions auront pour objet : le suivi des travaux en cours ; le recensement et la priorisation des travaux à venir décidés dans le respect des termes de la présente convention et de son Annexe 1 ; le cas échéant leur organisation.

Chaque Partie désignera les représentants qu'elle estimera qualifiée compte tenu de la nature des sujets envisagés.

**Article 5 : cas spécifique des travaux de climatisation**

La Ville de LAON a exprimé le souhait de faire installer des équipements de climatisation dans les logements de la résidence.

#### Article 5.1

L'OPAL s'engage à équiper l'ensemble des logements de la résidence, soit 59 logements, d'une climatisation individuelle, selon les modalités ci-après définies.

Sur la base de l'étude de faisabilité en date du 5 octobre 2021 réalisée par le bureau d'étude IPH, il est arrêté la pose de consoles monoblocs pour un coût total des travaux **estimé à 159 307,50 € TTC (TVA 10%)**.

#### Article 5.2

**L'équipement de ces logements sera étalé sur 4 ans selon les modalités ci-après définies :**

**2023 : 15 logements    2024 : 15 logements    2025 : 15 logements    2026 : 14 logements**

Pour chaque tranche de travaux, la ville de Laon transmettra à l'OPAL la liste des logements à réaliser.

#### Article 5.3

En contrepartie de l'équipement de la Résidence par l'OPAL, les Parties ont expressément convenus d'une hausse du loyer prévu à l'article 2 des présentes.

**Le loyer sera donc augmenté annuellement de 5% du coût total TTC réel correspondant à la pose des équipements de climatisation, compte tenu d'une part de la durée d'amortissement des équipements, et d'autre part de l'absence de provision gros entretien (PGE) prise en compte dans le loyer prévu à l'article 2.2.**

Le montant correspondant à la hausse de 5% annuelle est donc estimée à 7 965.38 €, à inclure au loyer prévu à l'article 2.2.

**La hausse de loyer surviendra automatiquement dès le coût définitif des travaux connus par l'OPAL, et prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier suivant la réception des équipements.**

**L'OPAL communiquera tout élément de nature à justifier le coût définitif des travaux à la Ville de LAON dans les meilleurs délais.**

#### Article 5.4

Il est expressément convenu entre les Parties que les travaux d'entretien des équipements de climatisation relèvent de la responsabilité de la Ville de LAON, qui s'engage si nécessaire à souscrire tout contrat d'entretien en ce sens avec un professionnel de son choix.

### ***Article 6 : Date de prise d'effet***

**Le présent avenant entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

Il est conclu pour une durée minimale de 5 ans.

### ***Article 7 : Clause de revoyure quinquennale***

Les Parties s'engagent à se rencontrer à l'issue de cette période de 5 ans afin d'échanger sur les termes de la convention, notamment sur les conditions financières, la répartition des charges, la

programmation de travaux et leur prise en charge. Cette rencontre peut donner lieu à la signature d'un nouvel avenant entre les Parties.

A défaut de signature d'un nouvel avenant à la suite de cette rencontre, le présent avenant et les termes de la présente convention seront reconduites tacitement pour la même durée, dans les mêmes conditions, et sans limitation du nombre de reconduction.

A la suite, à l'issue de chaque période de 5 ans, les Parties conviennent de se rencontrer dans les mêmes conditions et selon les mêmes objectifs tels que mentionnés ci-dessus.

### **Article 8 : Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte, par le Preneur, d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent avenant ou des autres pièces contractuelles rappelées en exposé des présentes, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par l'Office de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

### **Article 9 : Autres dispositions**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

Les autres clauses de la convention et des avenants 1, 2 et 3 restent inchangées tant qu'elles ne sont pas contraires aux clauses du présent avenant.

Fait à Laon,  
Le

Pour l'OPAL,  
Le Directeur Général,  
Monsieur Jean-Denis MEGE

Pour la Ville de LAON,  
Le Maire,  
Monsieur Eric DELHAYE

## **ANNEXE 1 - Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre l'Office et le Preneur**

*Elle est constituée du document ci-après annexé intitulé « Grille n°2 – articles 606, 1719, 1720, et 1721 du code civil ».*

### **ANNEXE 1 BIS – Liste des cas spécifiques de serrureries et liste des équipements extérieurs, mentionnés dans la grille de répartition des charges de l'Annexe 1**

Liste des cas spécifiques de serrureries de la résidence, de la grille de répartition de l'Annexe 1, partie 1, G :

- Néant

Liste des équipements extérieurs de sécurité de la résidence, de la grille de répartition de l'Annexe 1, partie 5 :

- Porte extérieure (de livraison) cuisine : porte double battants, métallique
- Portes de sorties de secours (Menuiseries extérieures)

# Grille n°2 - Articles 606, 1719, 1720, 1721 du Code civil

Répartition des obligations de réparation  
et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire.

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC (1)	GE (2)	EC (3)	Propr.	Gest.

1/ CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION								
<b>01-A Gros-œuvre et structure</b>								
	<b>Fondations</b>	a	structure				X	
	<b>Vide-sanitaire</b>		accès (trappe, porte...)					X
		b	vide-sanitaire (circulations)				X	
	<b>Murs porteurs</b>		structure				X	
	<b>Génie civil locaux techniques</b>		structure				X	
	<b>Façades</b> (y compris bandeaux et acrotères...)		structure				X	
	<b>Planchers</b> (dalles, etc...)		structure				X	
	<b>Escaliers</b> (y compris escaliers de secours...)		structure				X	
<b>01-B Maçonnerie intérieure</b>								
	<b>Cloisons</b>	a	restructuration, modification ou mise aux normes				X	
		b	réfection					X
	<b>Isolation par l'intérieur</b>	a	création				X	
		b	modification					X
		c	réfection					X
<b>01-C Couverture - étanchéité</b>								
	<b>Charpente</b>	a	réfection complète				X	
		c	réparation ou entretien					X
	<b>Couverture</b>	a	réfection complète				X	
		c	réparation ou entretien					X
	<b>Toiture terrasse - étanchéité</b>	a	réfection complète				X	
		c	entretien					X
	<b>Toiture terrasse : isolation</b>	a	pose ou mise aux normes				X	
		b	réfection complète				X	
	<b>Acrotères, pénétrations, etc...</b>		réfection				X	
	<b>Joints de dilatation</b> (étanchéité)		réfection				X	
	<b>Descentes EP, Cheneaux</b>	a	réfection ou remplacement				X	
		b	entretien					X
	<b>Edicules techniques</b>		réfection				X	
	<b>Protections sécurité</b> (crinolines)	a	mise en place ou mise aux normes				X	
		b	remplacement				X	
		c	entretien					X
<b>01-D Façades (hors structures)</b>								
	<b>Revêtements</b> <b>+ isolations extérieures</b>	a	pose				X	
		b	remplacement ou réfection complète				X	
		c	réparation ponctuelle					X
		d	entretien + lavage					X
	<b>Revêtement façade</b> <b>sans isolation extérieure</b>	a	réfection / ravalement complet				X	
		b	réparation ponctuelle					X
		c	entretien + lavage					X

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
<b>01 - E Menuiseries extérieures</b>							
	<b>Menuiseries extérieures : fenêtres et portes</b>	a remplacement généralisé					X
		b remplacement ponctuel					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Protections (volets, etc...), occultations</b>	a remplacement généralisé					X
		b remplacement ponctuel					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Joint, quincaillerie</b>	a remplacement					X
		b réparation et entretien					X
<b>01 - F Menuiseries intérieures</b>							
	<b>Parties communes</b>	a remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
	<b>Locaux techniques et autres gaines techniques</b>	a remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
	<b>Parties privatives</b>	a remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
<b>01 - G Serrurerie (métallerie, sécurité)</b>							
	<b>Parties communes et privatives</b>	a remplacement					X
		b réparation et entretien					X
	<b>Locaux techniques et autres</b>	a remplacement					X
		b réparation et entretien					X
	<b>Cas spécifiques (Pour la liste des éléments concernés, se référer à l'Annexe 1 BIS de l'avenant n°4 à la convention)</b>	a remplacement				X	
		b réparation et entretien					X

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
<b>2/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES</b>							
<b>02 - A Production chauffage - ECS</b>							
	<b>Production chauffage P3 - Gestionnaire</b>	a installation					X
		b remplacement total					X
		d réparation et entretien					X
	<b>Distribution chauffage</b>	a installation					X
		b remplacement					X
		d réparation et entretien					X
	<b>Radiateurs (ou réseau sols)</b>	a installation					X
		b remplacement total					X
		d réparation et entretien					X
	<b>Production ECS</b>	a installation ou mise aux normes					X
		b remplacement total					X
		d réparation et entretien					X
	<b>Distribution ECS</b>	a installation ou mise aux normes					X
		b remplacement total					X
		d réparation et entretien					X
	<b>Divers : ex. pompes...</b>	a création					X
		b réparation et entretien					X

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

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

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

02 - E		Electricité : courant faibles > téléphonie et télévision							
Distribution courants faibles	a	installation ou mise aux normes							X
	b	réfection complète							X
	c	réparation, entretien							X
Appareillage parties communes et privatives	a	installation ou mise aux normes							X
	b	réfection complète							X
	c	réparation, entretien							X
Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques)	a	installation ou mise aux normes							X
	b	réfection complète							X
	c	réparation, entretien							X
02 - F		Electricité : autres cas							
Exemple : sonorisation	a	installation ou mise aux normes							X
	b	réfection complète							X
	c	réfection partielle, réparation, entretien							X
02 - G		Ascenseurs							
Machinerie	a	mise aux normes							X
	b	remplacement							X
	c	réparation							X
	d	entretien							X
Cabines, portes palières	a	mise aux normes							X
	b	remplacement							X
	c	réparation							X
	d	entretien							X
02 - H		Evacuation des ordures ménagères							
Pelles vide-ordures	a	remplacement							X
	b	réparation, entretien							X
Gainés et réception vide-ordures	a	réfection complète							X
	b	réfection partielle, réparation, entretien							X
Locaux ordures ménagères (ex. tri sélectif...)	a	installation							X
	b	réfection							X
	c	réparation, entretien							X
Evacuation des ordures ménagères		selon ramassage municipal							X
02 - I		Désinfection 3 D							
Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines...)									X
Vide-ordures									X

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
<b>3 / REVÊTEMENTS</b>							
<b>03 - A</b>	<b>Revêtements de sols (3-A. 1)</b>						
	<b>Parties communes</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
	<b>Locaux techniques et autres</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
	<b>Parties privatives</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
<b>03 - B</b>	<b>Revêtements muraux</b>						
	<b>Parties communes</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
	<b>Locaux techniques et autres</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
	<b>Parties privatives</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
<b>03 - C</b>	<b>Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)</b>						
	<b>Parties communes</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
	<b>Locaux techniques et autres</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				
	<b>Parties privatives</b>	a	remplacement total ou partiel				X
		b	entretien				

(3-A. 1) Le remplacement des revêtements de sol dans le cadre d'une réhabilitation totale relèvera de la responsabilité du propriétaire.

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

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
<b>5 / SÉCURITÉ</b>							
	<b>Isolation coupe-feu, encloisonnement</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Désenfumage</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>RIA, colonnes sèches</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Alarmes incendie</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Détection incendie</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Eclairage de sécurité</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Signalisation</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
	<b>Extincteurs</b>	b remplacement					X
		c réparation et entretien					X
		a création ou mise aux normes					X
	<b>Equipements à l'extérieur</b> <small>(Pour la liste des éléments concernés, se référer à l'Annexe 1 BIS de l'avenant n°4 à la convention)</small>	a création ou mise aux normes					X
		b réparation et entretien					X
<b>6 / ÉQUIPEMENTS DIVERS</b>							
	<b>Cabines sanitaires multifonctions</b>	a remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
	<b>Mobilier</b>	a création, remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
	<b>Laverie</b>	a création, remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
	<b>Bar</b>	a création, remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X
	<b>Cuisines</b>	a création ou mise aux normes					X
		b remplacement					X
		c réparation					X
		d entretien					X
	<b>Autres</b>	a création, remplacement					X
		b réparation					X
		c entretien					X

**NOTA**

Lorsque l'affectation propriétaire / gestionnaire n'est pas spécifiée dans la grille, elle doit être déterminée par les parties en fonction de leurs responsabilités conventionnelles.

Le remplacement s'entend à l'identique et lorsque le produit a atteint sa durée de vie normale.

Toute intervention non recensée dans la présente liste pourra faire l'objet d'un accord entre les parties, en termes de répartition de responsabilité.

La répartition IFRS entre renouvellement de composants et GE s'analysera en fonction du montant des travaux. IFRS (International financial Reporting Standard) : normes comptables applicables depuis 2005.

