

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

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 24 MAI 2024

L'AN 2024, le 24 MAI, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au Conseil départemental de l'Aisne.

Etaient présents : M. GRZEZICZAK, Président,
M. BESANÇON, MM. CREMONT, DAIN et DELHAYE, Mme DIVE, M. GERVOIS, LEBEAU, LEFEVRE
et LE NY, Mme LETOT-DURANDE, MM. LIEZ, LINIER et MUZART, Mme PASSEMART, M. PERROU,
Mmes PLATRIER, RIBEIRO et VARLET-CHENOT, 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.
M. MONFORT, Commissaire aux Comptes

Pouvoirs : M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. CREMONT
Mme BODIOT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK
Mme M'SAKNI, Administrateur, à Mme DIVE
Mme FRICHET, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.

Excusés : M. EUGENE et Mme MARICOT, Administrateurs.

Assistés de : M. MERAT, Directeur Général.
M. BASSET, Mmes BEGAT, MOINAT et PLANCKAERT, MM. 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 cette date.

Par décision en date du 25 janvier 2024, le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général à signer un projet d'avenant à la convention et sa grille de répartition des charges selon les termes négociés à cette date.

Les négociations se sont poursuivies et le projet d'avenant a été révisé emportant modifications sur les points suivants :

Le loyer

- Le loyer est fixé à **156 770.62€** par an au **1^{er} janvier 2024**.
- Le loyer est échu et payable annuellement au **1^{er} décembre 2024**.
- Le loyer sera **payable trimestriellement** à échoir à compter de **2025**.
- La révision du loyer est annuelle et appliquée au 1er janvier de l'année suivante, à compter du **1er janvier 2025**.
- La révision concernera l'ensemble des éléments du loyer ainsi que **le coût des équipements** de climatisation lorsqu'ils seront intégrés.

Les équipements de climatisation

- Le coût total des travaux est **estimé à 160 00.00 € TTC** (TVA 10%).
- L'installation des équipements de climatisation des logements pourra être étalé sur une durée **maximale de 4 ans**.
- Le loyer sera donc augmenté annuellement sur la base du **coût réel des travaux réalisés sur l'année précédente**.
- Le complément de loyer sera facturé trimestriellement sur **10 ans** à compter du **1er janvier** qui suit la date de réalisation des travaux.

Enfin, le Maire de Laon, Monsieur Éric DELHAYE, Madame Sylvie Létot-Durande et Monsieur Antoine Lefèvre, élus de la Ville de Laon sont administrateurs à l'Opal.

À ce titre, toute convention envisagée entre la ville de LAON et l'OPAL 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 d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant proposé entre l'Office et la Commune de LAON et à réaliser toutes démarches nécessaires à la bonne exécution de cet avenant.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus. Messieurs Éric Delhaye et Antoine Lefèvre, et Madame Sylvie Létot-Durande ne prennent pas part au vote.

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 Thierry MERAT, Directeur Général, autorisé à signer le présent avenant au vu de la décision du Conseil d'administration en date du 24 mai 2024.

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 Éric DELHAYE, Maire de la Ville de LAON, autorisé à signer le présent avenant par une délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2024,

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 Léon 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^{er} 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 156 770.62 € par an au 01/01/2024 et pour l'ensemble de la résidence Basselet.

Le loyer est échu et payable annuellement au 01/12/2024.

A compter de 2025, il sera payable trimestriellement à échoir, soit :

- Le 01/01/2025 pour janvier – février – mars;
- Le 01/04/2025 pour avril – mai – juin;
- Le 01/07/2025 pour juillet – août – septembre;
- Le 01/10/2025 pour octobre – novembre – décembre.

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 2025.

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 2024.

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 précédant 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^{er} 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 ou réaliser ces travaux d'entretien et de maintenance en régie si le preneur en a les compétences.

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'avéreraient nécessaires, le Bailleur les fera exécuter ainsi que tous travaux annexes pouvant en découler, et l'imputera au compte du Preneur sur la base des factures payées par le bailleur.

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 visite ou 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 160 00.00 € TTC (TVA 10%).

Article 5.2

L'installation des équipements de climatisation de ces logements pourra être étalé sur une durée maximale de 4 ans et selon le planning prévisionnel défini entre les 2 parties.

Le nombre et la liste doivent être communiqués par la Ville de Laon au plus tard le **31 décembre** de l'année qui précède les travaux.

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 sur la base définie au **31 décembre de chaque année**.

Sera perçu un loyer complémentaire correspondant au coût réel des travaux réalisés sur l'année précédente.

Le loyer complémentaire sera facturé trimestriellement sur 10 ans à compter du **1^{er} janvier** qui suit la date de réalisation des travaux.

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^{er} janvier 2024. La durée de la convention reste inchangée.

Article 7 : Clause de revoyure quinquennale

Les Parties s'engagent à se rencontrer à l'issue d'une 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 Thierry MERAT

Pour la Ville de LAON,
Le Maire,
Monsieur Éric 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)