

Département du Var

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

Arrondissement de
TOULON

Canton de
SAINT CYR SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2019 -04 -05

Séance du 9 avril 2019

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33

Présents : 27

Représentés : 5

Absents excusés : 1

L'an deux mille dix-neuf, le neuf avril,

Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT CYR SUR MER

réuni à la Salle du Conseil Municipal, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur le Maire.

Etaient présents : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire

Adjoints : Mesdames GUIROU-NOUYRIGAT, SAMAT, VANPEE, Messieurs BAGNO, FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LE VAN DA.

OBJET :

Conseillers Municipaux : Mesdames, AIELLO, BERTOIA, CIDALE, GIACALONE, LALESART, LEITE, MANFREDI, MOTUS-JAQUIER, ORSINI, PELOT-PAPPALARDO, TROGNO, Messieurs, BUONCRISTIANI, GIULIANO, GUEGUEN, LUCIANO, PATOULLARD, ROCHE, VALENTIN.

RESIDENCE AUTONOMIE
LA FALQUETTE

CONVENTION DE GESTION
ENTRE LA COMMUNE
ET LE
CENTRE COMMUNAL
D'ACTION SOCIALE

Etaient représentés :

Adjoint : Madame Chrystelle GOHARD (procuration à Monsieur Jean-Pierre LE VAN DA)

Conseillers Municipaux : Mesdames Lydie TOCHE-SOULÉ (procuration à Olivia MOTUS-JAQUIER), Isabelle VIDAL (procuration à Monsieur le Maire). Messieurs Dominique OLIVIER (procuration à Monsieur Alain PATOULLARD), Louis SAOUT (procuration à Monsieur Louis FERRARA).

Etait absent excusé :

Conseiller Municipal : Monsieur Jean-Luc BERNARD

<<<<>>>

Le Conseil Municipal nomme Monsieur Pierre LUCIANO, Secrétaire de séance.

Vu la délibération n° 2018.11.12 du 20 novembre 2018 portant sur la Résidence d'autonomie La Falquette – Résiliation anticipée du bail emphytéotique intervenu avec le Logis Familial Varois au Profit de la Commune – Maintien de la gestion au profit du Centre Communal d'Action Sociale,

Vu la signature de l'acte notarié en date du 3 avril 2019, opérant la résiliation totale anticipée du bail emphytéotique précité et le transfert en pleine propriété de l'immeuble à la Commune,

La Commune, désormais propriétaire de la Résidence autonomie la Falquette accueillant des personnes âgées, ne peut pas gérer en direct cet établissement qui relève de la catégorie des Établissements ou Services Sociaux et Médico-Sociaux (ESSMS).

La gestion de cet établissement continuera à être confiée au Centre Communal d'Action Sociale.

A cet effet, le projet de convention annexé à la présente délibération a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le C.C.A.S assure la gestion de la Résidence autonomie la Falquette.

Monsieur le Maire précise que la présente gestion et la mise à disposition des lieux sont consenties moyennant une redevance annuelle calculée, sur la base des frais engagés par le propriétaire (notamment impôts, taxes, primes d'assurance, travaux), et sera réajustée tous les 5 ans.

La Commune conserve à sa charge les assurances relevant du propriétaire non occupant, toutes taxes et impôts en application de la réglementation fiscale et les dépenses pour gros entretien. Les frais d'entretien courant et les charges locatives seront pris en charge par le Centre Communal d'Action Sociale, gestionnaire (budget annexe de la Résidence autonomie).

A cet effet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver les termes du projet de convention de gestion avec le C.C.A.S permettant ainsi de poursuivre l'activité de la Résidence autonomie la Falquette.

Le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE,

Adopte l'exposé qui précède,

Approuve les termes de la convention à intervenir entre la Commune et le C.C.A.S qui permet de poursuivre la gestion de la Résidence autonomie la Falquette,

Prend acte des dispositions de cette convention, annexée à la présente délibération,
Autorise le Maire à signer ladite convention ainsi que tous documents y afférents,

Ainsi fait et délibéré
Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait Conforme

Le Maire

Signature électronique

Philippe BARTHELEMY

**CONVENTION DE GESTION DE LA RESIDENCE
AUTONOMIE « LA FALQUETTE »**

PROJET

Entre les soussignés :

La Commune de Saint Cyr sur Mer, représentée par son Maire Monsieur BARTHELEMY Philippe, ci-après dénommée « le bailleur »,

D'une part,

et

Le CCAS de Saint Cyr sur Mer, représenté par son Vice-Président, Monsieur Pierre Luciano, autorisé à cet effet par délibération de son Conseil d'Administration en date du (...), ci-après dénommé « le preneur »,

D'autre part

Préambule :

Historique :

En décembre 1975, le Conseil Municipal avait décidé de réaliser une résidence autonomie (ex- Foyer-Logements) pour personnes âgées sur un terrain communal dont la construction a été confiée au Logis Familial Varois, bailleur social.

Dans ce cadre, un bail emphytéotique de 65 ans avait été conclu le 1er janvier 1978 entre le Logis Familial Varois (LFV) et la Commune, au terme duquel, soit le 31 décembre 2042, la Commune devenait propriétaire du terrain et du bâtiment.

Le LFV avait confié la gestion du bâtiment au Centre Communal d'Action Sociale, par convention de location modifiée par avenant en 1979.

Cette convention prévoyait qu'à l'issue de la période de remboursement des prêts, la convention devait faire l'objet d'un avenant pour déterminer le nouveau loyer.

En 2018, les emprunts ayant financés la construction ont été entièrement remboursés.

Par ailleurs, la Résidence après 40 ans de fonctionnement, il a été jugé nécessaire d'effectuer d'importants travaux de rénovation du bâti et des équipements, tant pour remettre le bâtiment en état que pour l'adapter au vieillissement des résidents afin de prolonger, le plus longtemps possible, l'autonomie des personnes.

Ces travaux ne pouvant être réalisés suivant les modalités prévues au bail (travaux financés par le LFV et répercutés sur la redevance versée par la résidence) compte tenu de l'impact à la hausse d'un tel schéma sur la redevance et par suite sur le prix de journée, les discussions entre les parties ont porté sur les modalités de résiliation du bail, (résiliation permise par le bail).

Ainsi, après la délibération des conseils respectifs (LFV, Commune et CCAS), une résiliation anticipée du bail a été réalisée en avril 2019 au terme du remboursement des prêts.

Un acte notarié signé le 3 avril 2019 opère la résiliation anticipée du bail emphytéotique conclu entre le Logis Familial Varois et la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer. Par le même acte la Commune acquiert la pleine propriété de la résidence Autonomie la Falquette.

Par la présente convention la Commune confie la gestion de la Résidence Autonomie la Falquette au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) dans les conditions définies ci-après :

Article 1 – Les lieux concernés

1.1 Description des lieux concernés

La Commune de Saint Cyr sur Mer donne en gestion au CCAS de Saint Cyr sur Mer, qui accepte à compter de la date de signature de la présente convention, un ensemble sis à Saint Cyr sur Mer, 307 avenue du 8 Mai 1945, sur un terrain de 4 320 mètres carrés environ, et comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont définis par les plans et descriptifs rédigés pour l'exécution des travaux de construction par M. Émile DAVID, architecte, ainsi que cet ensemble se comporte sans aucune exception ni réserve sans qu'il soit besoin ici d'en faire plus ample description qui est reportée à l'article 2 de la convention.

1.2 Destination de l'établissement

L'établissement, objet de la présente convention, est destiné à être géré en tant que résidence autonomie pour personnes âgées.

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de la résidence ne peut être modifiée sauf par un commun accord des parties, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

1.3 Évolution de la destination et/ou de l'occupant des logements

Toute évolution de la destination de l'établissement et/ou de son occupation est soumise à l'accord préalable du propriétaire et au respect de la réglementation en vigueur.

Article 2 – Durée de la mise à disposition

La présente convention est conclue pour une durée de 25 ans à compter de la date de signature. Les parties pourront mettre fin à la convention dans les conditions prévues à l'article 6.

Article 3 – Redevance annuelle

La présente gestion et mise à disposition des lieux sont consenties moyennant une redevance annuelle calculée, sur la base des frais engagés par le propriétaire (notamment impôts, taxes, primes d'assurance et dépenses d'entretien...) fixé à 80 000 € par an.

Elle sera **réajustée tous les 5 ans** conformément aux engagements pris par les deux parties dans cette présente convention.

Article 4 – Charges

Le propriétaire conserve à sa charge **les assurances** relevant du propriétaire non occupant, toutes **taxes et impôts** en application de la réglementation fiscale et **les dépenses pour gros entretien**. Cette participation doit être adossée, pour la partie gros entretien, à un plan d'entretien prévisionnel.

Les frais de petit entretien et les charges locatives (fluides : eau, électricité, gaz ainsi que les abonnements divers comme Internet et téléphone...) seront pris en charge par le gestionnaire.

Article 5- les modalités de paiement

a) – Paiement

Le gestionnaire s'engage à payer au propriétaire la redevance, fixée à l'article 3 en une seule échéance versée annuellement au 1^{er} octobre de chaque année.

b) – Intérêts moratoires

Toute somme non payée à son échéance pourrait porter droit à intérêt au profit du propriétaire sous réserve d'une décision de justice qui déterminera la date de son exigibilité, le taux (et les frais éventuellement engagés par le propriétaire)

Article 6 - Motifs de résiliation

Soit d'un commun accord soit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties selon les cas suivants :

a) Pour suppression des autorisations d'exploitation

La présente convention pourra être résiliée dans le cas d'une suppression des autorisations d'exploitation. Le gestionnaire a l'obligation d'en informer sans délai le propriétaire.

b) Pour non-respect des engagements

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'un de ses engagements, une lettre de mise en demeure d'exécuter lui sera envoyée en recommandée avec accusé de réception. À défaut de régularisation de la situation dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la lettre de mise en demeure, la partie à l'origine de la réclamation pourra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, résilier la convention moyennant un préavis de six mois à compter de la réception du courrier de résiliation.

c) pour défaut de paiement par le gestionnaire

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention et **non réglées**, dans les 3 mois suivant l'échéance, le gestionnaire sera **mis en demeure**, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

À défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par la Commune.

Le gestionnaire aura alors six mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

Article 7 – Assurances

Le gestionnaire devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs (assurance en tant qu'occupant) et des recours des hébergés, voisins et des tiers, dont la Commune fait partie.

En cas de sinistre, le gestionnaire ne pourra réclamer au propriétaire **aucune indemnité** pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement **suspendre le versement** de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Article 8 – Réparations

Le propriétaire procède aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles **606, 1719, 1720 et 1721** du code civil, **le gestionnaire se substituant à lui pour toutes les autres charges** et obligations dues par le propriétaire, **notamment l'entretien courant et les menues réparations**

Le gestionnaire devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

1) Le propriétaire est tenu d'effectuer :

a) Les grosses réparations de l'immeuble telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Ces gros travaux recourent : les gros de murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture.

b) Les travaux de gros entretiens tels que définis aux articles 1719 1720 et 1721 du Code Civil

- Ces travaux de gros entretiens comprennent notamment : ainsi que l'étanchéité, des toitures, terrasses, façades, fermetures, le fonctionnement des réseaux principaux d'évacuation et d'alimentation des fluides.
- La prise en charge des travaux liés à la conformité des règles et normes de sécurité, s'effectuera conformément aux dispositions du présent article.
- ✓ Ces travaux comprennent également : les éléments de structure affectés par l'usure normale du temps, ainsi que les dommages subis par l'immeuble en dehors tout critère d'usure, ou encore les dommages subis par l'immeuble à raison des vices et défauts.
- ✓ Ces travaux sont financés par la provision pour gros entretiens telle que définie à l'article 3 de la présente convention, conformément à un plan pluriannuel de travaux négocié entre le propriétaire et le gestionnaire.

2) Le gestionnaire fait son affaire :

a) Des travaux d'entretien courant qui incluent notamment les travaux de peinture et d'embellissements, les menuiseries intérieures, les revêtements de sols, ainsi que les éléments d'équipements : électricité, lustrerie, appareils sanitaires, matériels de cuisine, ventilation mécanique contrôlée, mobiliers fixés à la construction, occultations intérieures

b) Des menues réparations telles que prévues au décret n°87-712 du 26 août 1987.

c) Du respect des dispositions réglementaires en vigueur en matière de sécurité contre le risque d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Il assurera au travers du contrat de son choix, l'entretien annuel des systèmes de détection automatique d'incendie et fera procéder aux opérations d'entretien et de vérification des installations électriques et équipements techniques de l'établissement, prévues à l'article PE-4 de l'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité.

La prise en charge des travaux liés à la conformité de ces règles et normes de sécurité, s'effectuera conformément aux dispositions du présent article.

Le gestionnaire devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

Article 9 – Aménagement des lieux

Le gestionnaire ne pourra faire **aucun changement**, démolition, construction ou percement dans les lieux, **sans le consentement** préalable, exprès du propriétaire.

Article 10 – Partage d'informations

Afin de mieux coordonner les interventions administratives et techniques, les parties s'engagent à échanger régulièrement les informations suivantes, sans que cette transmission n'engage la responsabilité de l'une ou l'autre des parties.

10-1 Informations de nature administrative

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- l'arrêté d'autorisation de fonctionnement (à chaque renouvellement),
- et plus généralement toutes les informations permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire les informations suivantes :

- le planning prévisionnel de gros travaux
- l'avis de paiement annuel de la redevance

10-2 Informations de nature technique

Le gestionnaire s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- le plan d'entretien,
- le plan des grosses réparations nécessaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au gestionnaire les informations suivantes :

- le plan de programmation des travaux,

D'un commun accord, le propriétaire et le gestionnaire échangent en tant que de besoin des informations relatives aux éléments financiers et à leurs stratégies concernant le programme considéré.

Article 11 – Contrats d'entretien obligatoires

Les contrats d'entretien obligatoires sont à la charge du gestionnaire notamment pour les équipements et installations de sécurité.

Néanmoins, sur demande du gestionnaire, le propriétaire pourra accepter la prise en charge et la gestion de tout ou partie de ces contrats. Dans ce cas, un avenant à la présente convention définira :

- les contrats concernés,
- les modalités de remboursement du coût de ces contrats au propriétaire par le gestionnaire,
- la rémunération du propriétaire pour cette prestation.

Article 12 – Gestion des services

Le gestionnaire aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (studios, restaurants, services collectifs, etc.) fonctionnant dans les lieux loués.

Fait à Saint Cyr sur mer, leen double exemplaire.

Pour le Propriétaire,
M Philippe BARTHELEMY,
Maire

Pour le gestionnaire ,
M. Pierre Luciano,
Vice-Président du C.C.A.S

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20190409-DEL20190405-DE
Date de télétransmission : 11/04/2019
Date de réception préfecture : 11/04/2019