

OUTILS DE

# partenariat

entre gestionnaires de résidences sociales  
et propriétaires bailleurs sociaux

MARS 2014



## Un partenariat de confiance pour inventer l'avenir

Parce que fournir un logement de qualité et abordable aux personnes les plus défavorisées est le sens de notre action, gestionnaires et bailleurs, et parce que, pour y parvenir, **la solidité du partenariat entre acteurs est cruciale**, nos organisations professionnelles ont ouvert un chantier de travail commun en septembre 2012.

Ce qu'elles livrent aujourd'hui consiste à fournir aux acteurs, bailleurs HLM et gestionnaires de logements-foyers, **des outils professionnels pour construire leurs relations partenariales dans la confiance et la transparence**, aux moments clés du partage des responsabilités, depuis la signature de la convention de gestion jusqu'aux rencontres annuelles sur site.

L'innovation de notre démarche réside dans la richesse des contenus mis à la disposition des professionnels, pour les aider à formaliser au mieux leur cadre contractuel de travail et pour bâtir une collaboration efficace et durable. Il revient donc aux acteurs de s'en saisir pour que ces éléments prennent tout leur sens et endossent leur vraie vocation : **des outils vivants** à mettre au service des professionnels assurant la qualité des logements fournis aux résidents.

A Lyon, le 7 mars 2014

Jacques Dupoyet  
Président de l'Unaf



Michel Blandin  
Président de l'ARRA





## CONVENTION APL TRIPARTITE

Décret du 30 mars 2011

Accessible sur [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr)

# LES RELATIONS ENTRE GESTIONNAIRES ET PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



## CONVENTION TYPE

PAGE 5



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

(annexe à la convention)

PAGE 15

Complétées et signées par le gestionnaire et le bailleur



## CARNET D'ENTRETIEN

PAGE 23

Utilisé annuellement  
par les référents gestionnaires et bailleurs





# **CONVENTION TYPE**

## **ENTRE PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE**

**> Contrat de location d'une résidence sociale**





# CONVENTION TYPE

## Préambule

*Dans un contexte de plus en plus contraint, de recherche d'optimisation des investissements, de rigueur de gestion, d'arbitrages pertinents, la relation de travail en continu entre gestionnaires et propriétaires de foyers s'avère un processus indispensable et nécessaire, dans l'intérêt bien compris de chacune des parties prenantes.*

*C'est dans cet esprit que les collaborations de travail ont été engagées entre l'ARRA et l'Unafo. Un groupe de travail composé des organismes Hlm propriétaires de la région et des gestionnaires du réseau Unafo a entrepris un chantier qui a duré environ un an.*

**La convention type ci-après ne présente en aucun cas un modèle unifié obligatoire, mais permet d'identifier les points saillants d'un lien contractuel que chacun est libre de compléter et d'ajuster en fonction de ses besoins.**

## CONTRAT DE LOCATION D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE

### Entre les soussignés :

.....  
désigné ci-dessous comme "le gestionnaire", d'une part,

et .....

désigné ci-dessous comme "le propriétaire", d'autre part,

### Il est convenu ce qui suit :

#### PRÉAMBULE

Exposé des conditions de réalisation de l'opération rappelant notamment le projet poursuivi par le programme :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## ARTICLE 1 - LES LIEUX LOUÉS

### 1.1 Description des lieux loués

Le propriétaire donne en location au gestionnaire qui accepte, à compter du ..... un ensemble sis à ..... sur un terrain de ..... m<sup>2</sup> environ, et comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont décrits à l'annexe I de la convention tripartite APL, ainsi que l'ensemble du tènement foncier et ses réseaux.

La résidence entre dans le champ d'application des articles L. 353-1 à L. 353-13 du CCH sous réserve des dispositions des articles R.353-154 à R. 353-165 du CCH, relatifs aux logements-foyers dénommés résidences sociales.

### 1.2 Destination de l'établissement

Le programme, objet de la présente convention est destiné à être géré en tant que (*raier la mention inutile*) :

- > **résidence sociale** dont résidence sociale dénommée "pension de famille" ou "résidence accueil", résidence sociale *ex nihilo*, résidence sociale issue de foyer de travailleurs migrants
- > **foyer de jeunes travailleurs** conventionné en résidence sociale.

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

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

Les logements loués par le gestionnaire sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL signée avec le représentant de l'Etat.

Toute évolution de la destination de l'établissement et / ou de son occupation est soumise à l'accord préalable du propriétaire et de l'autorité administrative dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le gestionnaire et le propriétaire s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, réglementaires et conventionnelles liées aux financements et à la nature de l'opération.

### 1.4 Obligations liées au conventionnement tripartite APL

S'agissant des relations avec l'Etat, le gestionnaire et le propriétaire rempliront leurs obligations fixées par la convention tripartite.

Pour permettre au propriétaire de respecter ses obligations réglementaires, le gestionnaire répondra en temps utile à toute enquête ou questionnaire portant sur sa qualité ou celles de ses résidents.

Il est rappelé que sont, en particulier, applicables à la présente convention les dispositions des articles :

- > **R 353-156 à R 353-158** sur la part de redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL et sur son mode de calcul ;
- > **R 353-163** sur les plafonds de ressources à respecter pour les nouveaux entrants dans la résidence sociale ;
- > **R 353-163** sur la possibilité pour le préfet de réserver une partie, pour une proportion définie dans la convention APL, de la résidence sociale.





## CONVENTION TYPE

## ARTICLE 2 - DURÉE DE LA LOCATION, MODALITÉS DE RENOUVELLEMENT ET DE CONGÉS

La présente location est conclue à compter de la remise des clés, à une date fixée par avenant et pour une durée :

> **variante 1** : identique à celle de la convention tripartite (Etat - Propriétaire - Gestionnaire) signée le ....., soit jusqu'au .....

> **variante 2** : de ..... années (avec publication au bureau des hypothèques pour une durée de plus de 12 ans).

A l'issue de la période initiale, à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera renouvelée par périodes minimales de trois ans fixées à ..... années, sous réserve de dénonciation expresse par l'une ou l'autre partie, donnée par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an / deux ans (rayer la mention inutile) avant la date prévue pour son renouvellement.

Les modalités de restitution des lieux, de libération des lieux et/ou de transfert de gestion le cas échéant, seront précisées lors du congé donné.



*Il est rappelé que, s'il est conclu pour une durée supérieure ou égale à 12 ans, le contrat de location doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.*

## ARTICLE 3 – REDEVANCE

La présente location est consentie moyennant une redevance calculée, 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.

Pour la première année de gestion, la redevance sera calculée pour les éléments concernés au prorata du nombre de mois restant à couvrir avant la période suivante. Il sera provisoire dans l'attente du calcul de la redevance définitive.

**Cette redevance comprend :**

- 1.** Le montant des annuités (capital + intérêts) du propriétaire (de l'exercice ou de l'année n+1 selon les dispositions de la convention initiale) liées au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration (en dehors des travaux pris en charge par la PCRC), y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes (amortissement, intérêts, redevances, etc.), ainsi que les variations liées aux révisions du taux du livret A.
- 2.** La reconstitution et la rémunération des fonds propres sur la base du taux moyen du livret A à long terme couramment utilisé par la CDC, éventuellement mobilisés par le propriétaire pour le financement de l'opération.
- 3.** Le montant forfaitaire annuel couvrant les frais généraux du propriétaire à hauteur de .....% du prix de revient définitif de l'opération réajusté tous les ans sur la base des variations de l'IRL. Le trimestre de référence retenu est celui du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente. Le taux retenu est celui correspondant à la variation annuelle, à partir du trimestre de référence. Ce montant forfaitaire est notamment destiné à couvrir les coûts de fonctionnement du propriétaire et de mise en œuvre des dispositions prévues à l'article 14 de la présente convention.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les modalités de raccordement publiées par l'INSEE.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties contractantes. Un avenant consacrera cette modification.



## CONVENTION TYPE

4. Le montant forfaitaire annuel de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire, y incluant les honoraires et frais d'études correspondants, fixé à ..... % du prix de revient définitif de l'opération moins le coût d'acquisition foncière ou immobilière. L'année de démarrage de la PCRC et le taux de PCRC peuvent être adaptés et réajustés au cours de la période de gestion de la résidence selon les événements rencontrés, sans fixer de taux maximum au moment de la signature de la convention.

Le périmètre de ces travaux mis à la charge du propriétaire, pour lesquels une participation forfaitaire est demandée au gestionnaire, est détaillé en annexe.

Le propriétaire s'engage à effectuer un suivi extra-comptable du montant de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à sa charge, au regard de la valeur brute des travaux réalisés.

Le montant relatif à ce poste sera révisé tous les ans en fonction de la variation annuelle de la moyenne des quatre derniers trimestres de l'ICC. Le trimestre de référence initialement retenu est celui du dernier indice connu à la date de mise à disposition de l'ensemble immobilier.

Le recours à un emprunt ou aux fonds propres du propriétaire pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la participation disponible, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties et, dans ce cas, la charge financière correspondante (amortissement du capital et intérêts) sera intégrée dans la redevance au titre du point 1 du présent article.

Dans le cas d'une réhabilitation, l'assiette considérée sera la valeur initiale indexée de l'immeuble, déduction faite des composants remplacés lors de la réhabilitation et augmentée du montant de l'actif nouvellement immobilisé.

Le montant de cette participation et les obligations afférentes sont attachés à l'immeuble.

5. Le montant des primes d'assurances obligatoires de l'immeuble que doit supporter le propriétaire.
6. Les impôts et taxes non récupérables afférentes aux locaux loués, dont notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties et les frais d'enregistrement.



- **Reconstitution des fonds propres**

*Il appartient au propriétaire de déterminer la durée de reconstitution et le mode de rémunération des fonds propres. Ils peuvent par exemple être rémunérés sur la base du taux moyen du livret A à long terme couramment utilisé par la CDC.*

- **Frais généraux**

*D'un commun accord, propriétaire et gestionnaire peuvent retenir comme indice de référence, l'IRL (Indice de Référence des Loyers).*

- **Provisions pour travaux**

> *Propriétaire et gestionnaire peuvent retenir comme indice de référence, l'indice IRL. Néanmoins, il convient de souligner que s'agissant de l'indexation de la PCRC, l'Indice du coût de la construction (ICC) demeure l'indice le plus représentatif de l'évolution des coûts.*

> *Concernant la définition des taux de PCRC, deux méthodes peuvent être appliquées. La première revient à appliquer 0,6% sur toute la durée du bail. La seconde méthode, recommandée plus récemment, consiste à appliquer des taux de PCRC progressifs, sans fixer de taux maximum au moment de la signature de la convention, ce taux pouvant être adapté et réajusté au cours de la période de gestion de la résidence selon les événements rencontrés.*

> *Il est préconisé de préciser la répartition des travaux entre propriétaire et gestionnaire dans une grille d'entretien figurant en annexe du contrat. Cette liste, strictement indicative, est proposée en pages 18 et suivantes du présent document ; la grille retenue peut être complétée et aménagée d'un commun accord entre les parties.*

- **Programmes d'acquisition / réhabilitation ou d'acquisition / amélioration**

*Concernant ces programmes, l'assiette de calcul de la redevance sera le prix de revient global de l'opération (acquisition + réhabilitation) duquel il convient de déduire l'évaluation de la charge foncière incluse dans le prix de l'acquisition.*

- **Calcul du loyer à l'issu du remboursement des prêts principaux**

*Au plus tard 6 mois avant la dernière échéance de remboursement des emprunts du financement principal, il est fortement recommandé aux parties de se rencontrer, afin d'établir un avenant à la convention initiale pour déterminer les nouvelles modalités de calcul du loyer.*

*Par ailleurs, il est souhaitable de faire coïncider l'échéance de la convention avec celle du financement principal.*



## CONVENTION TYPE

### 7. Les loyers des baux emphytéotiques du terrain et/ou des immeubles (le cas échéant).

A l'issue de la première année de gestion, dans le cas où le montant de la redevance définitive est inférieur ou supérieur à ..... % de la redevance prévisionnelle (seuil à déterminer entre les parties), les parties s'engagent à se rapprocher pour établir un avenant à la présente convention.

Au plus tard 6 mois avant la dernière échéance de remboursement des emprunts du financement principal, les parties se rencontreront et la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer les nouvelles modalités de calcul de la redevance.

## ARTICLE 4 - CHARGES

Le gestionnaire réglera au propriétaire, en sus de la redevance, toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué, ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables.

## ARTICLE 5 - DÉFAUT DE PAIEMENT

La redevance est payable mensuellement/trimestriellement (*rayez la mention inutile*) à terme échu avant le 5 du mois. À défaut de paiement dans le délai prévu du douzième de la redevance annuelle, le gestionnaire sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans un délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention tripartite APL.

À défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au propriétaire, nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

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

## ARTICLE 6 - RECOUVREMENT DES DETTES

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette sur le gestionnaire :

- > s'il s'agit d'un office public de l'habitat soumis à la comptabilité publique, conformément aux dispositions de l'article R 423-21 du CCH ;
- > dans tous les autres cas (office public de l'habitat en comptabilité commerciale ou entreprise sociale pour l'habitat), conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le gestionnaire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

## ARTICLE 7 - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le gestionnaire de l'une de ces obligations (frais de poursuites, honoraires, etc.) seront à la charge du gestionnaire.



## ARTICLE 8 - ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Lors de la livraison, le propriétaire s'engage à ce que le bâtiment livré respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permettant la mise en exploitation de la résidence.

L'état des lieux, réalisé au plus tard au moment de la remise des clefs, consigne l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement).

Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le gestionnaire dans un délai de 20 jours.

Pour les programmes neufs et les restructurations lourdes, durant l'année de garantie de parfait achèvement, le propriétaire prendra en compte les dysfonctionnements relevant du marché de travaux relevés par le gestionnaire.

## ARTICLE 9 - OCCUPATION DES LIEUX

Le gestionnaire s'engage, dans le cadre de ses obligations, à mettre en œuvre tous les moyens permettant de maintenir une occupation des locaux conforme à la destination de la résidence (article 1-2 de la présente convention), en sorte que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le gestionnaire devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins. 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.

Le gestionnaire communiquera au propriétaire le contrat d'assurance.

## ARTICLE 10 – AMÉNAGEMENT DES LIEUX

Le gestionnaire s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie. En particulier, s'agissant des bâtiments ou partie de bâtiment relevant de la réglementation sur les Etablissements recevant du public (ERP), tous travaux, modifications et aménagements ne relevant pas de la réglementation sur le permis de construire, seront soumis, à l'initiative du gestionnaire qui en informe le propriétaire, aux dispositions de l'article R. 123-43 du CCH (vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité).

## ARTICLE 11 – TRAVAUX ET RÉPARATIONS

### **11-1. Grosses réparations et travaux d'entretien de l'immeuble**

**11-1 - a :** le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du Code civil.

**11-1 - b :** les obligations légales issues des articles 1719, 1720 et 1721 du Code civil, sont à la charge du propriétaire ou du gestionnaire : telles que définies dans la grille d'entretien figurant en annexe à la présente convention. Le propriétaire ou le gestionnaire effectuera les travaux.



## CONVENTION TYPE

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

Dans le cas contraire, le gestionnaire sera tenu de procéder à ses frais, à la remise en état initial des lieux nonobstant, pour le propriétaire, la faculté de résilier la convention.

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. Le propriétaire sera tenu de respecter un délai de prévenance suffisant.

**11-1-c :** conformément aux dispositions de l'article 3 de la convention tripartite APL, un "carnet d'entretien et de grosses réparations" sera tenu par le propriétaire et le gestionnaire, chacun ayant la charge d'y faire figurer les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble, interventions relevant de leurs obligations définies par les articles 11-1-a et b de la présente convention. Ce document fera l'objet d'une mise à jour annuelle (cf article 14-2 de la présente convention) lors d'une réunion d'échange d'informations techniques.

**11-1-d :** l'utilisation de la participation pour la couverture des travaux de renouvellement des composants et des gros travaux à la charge du propriétaire exclut la prise en compte dans le calcul de la redevance, de l'amortissement technique des actifs correspondant aux composants générés par ces gros travaux.

Au cas où la réglementation relative aux organismes d'HLM viendrait à changer en ce qui concerne cette part de la redevance, les parties conviennent expressément qu'elles se rencontreront pour déterminer de nouveau cette part dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

### **11-2. Mise aux normes, restructuration et amélioration**

Le propriétaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes, de restructuration et d'amélioration relevant de sa responsabilité.

Le gestionnaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes, de restructuration et d'amélioration relevant de sa responsabilité.

Les parties se référeront à la grille de répartition annexée à la présente convention pour déterminer les obligations de chacun. Dans le cas d'obligations nouvelles ou non prévues dans la grille, les parties se rencontreront pour définir cette répartition.

Les mises aux normes, restructuration et amélioration lorsqu'elles relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire, de ce fait, la redevance intégrera les charges financières s'y afférant dans les conditions définies à l'article 3-1.

### **11-3. Grosses réparations ou travaux d'entretien confiés par le gestionnaire au propriétaire**

Dans le cas où les grosses réparations ou les travaux d'entretien à la charge du preneur seraient confiés par celui-ci au propriétaire, cette mission fera l'objet d'une convention particulière.

## ARTICLE 12 - 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 de 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 13 - GESTION DES SERVICES

Le gestionnaire signataire du présent contrat de location aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambre, services collectifs...) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention tripartite APL.

En outre, conformément à l'article 15 de la convention tripartite APL, le gestionnaire adressera chaque année au 15 novembre, au propriétaire, le double des documents qu'il est tenu de transmettre au Préfet à la même date.

## ARTICLE 14 - PARTAGE D'INFORMATIONS

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

### 14-1. Informations de nature administrative

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

- > l'arrêté d'agrément de l'association,
- > le projet social de la résidence,
- > 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 :

- > les échéanciers de remboursement des prêts afférant à la résidence et leurs révisions jusqu'à extinction des prêts,
- > les prévisions et l'avis de paiement de la TFPB.

### 14-2. Informations de nature technique

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

- > le plan d'entretien,
- > le plan de gros entretien.

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

- > le plan pluriannuel de travaux ou plan stratégique de patrimoine, dont les programmations de travaux au titre de la PCRC,
- > le montant de la redevance annuelle due par le gestionnaire et sa décomposition selon les différents éléments (cf. article 3 de la présente convention),
- > le détail des frais généraux (forfait par logement-foyer ou % du prix de revient).

A la demande du gestionnaire et sur un rythme annuel, le propriétaire l'informe :

- > des résultats au 31 décembre de l'année N-1 du compte de suivi extra-comptable de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire,
- > des prévisions pour l'année N,
- > des éléments techniques prévisionnels (programme de travaux lié à la durée de vie des composants, plan d'entretien).

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



## ARTICLE 15 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN CAS DE CESSION

Il est précisé qu'en cas de cession, les redevances versées restent acquises au propriétaire.

En cas de cession ou de transfert de propriété, le propriétaire informera l'acquéreur du montant disponible de PCRC destiné à couvrir les travaux ne donnant pas lieu à une augmentation de la redevance. L'acquéreur prévoira dans son suivi extra-comptable le montant de la PCRC. Acquéreur et cédant tiendront compte du montant de la PCRC dans la détermination du prix de cession.



*La convention-type indique les "bonnes pratiques" à tenir en cas de cession de l'établissement, que la vente s'effectue au profit du gestionnaire ou d'un autre acheteur.*

*Il est en effet préconisé d'adopter une démarche de transparence vis-à-vis du futur acquéreur concernant le montant de participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants. Si cette dernière, constituée au travers du paiement de la redevance, reste acquise au propriétaire en cas de cession, il paraît indispensable que l'acquéreur puisse l'évaluer et anticiper les charges relevant du poste de travaux et de gros entretien rattaché à l'établissement.*

*La convention-type invite donc à ce que le montant de PCRC soit pris en compte dans la négociation du prix de cession, afin de conduire l'acquéreur à reporter un montant équivalent dans son suivi extra-comptable, et de lui permettre de mobiliser, dès l'acquisition, les fonds nécessaires au gros entretien et aux travaux.*

## ARTICLE 16 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La convention pourra être résiliée de plein droit :

- a)** en cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par l'une ou l'autre des parties des clauses et conditions de la présente convention, dans un délai d'un mois après une mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restée infructueuse
- b)** en cas de retrait par le Préfet de l'agrément tel que prévu par l'article R.365-8 du CCH dans un délai d'un mois à compter de la notification de celui-ci
- c)** en cas de départ anticipé, à l'initiative du gestionnaire, avant le terme inscrit dans la convention, ce dernier restera redevable auprès du propriétaire, des sommes restant à courir, dans la durée du préavis fixé à l'article 2 de la présente convention.

Tous les frais, que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le gestionnaire de l'une quelconque de ses obligations, seront à la charge du gestionnaire.

Tous les frais, que le gestionnaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le propriétaire de l'une quelconque de ses obligations, seront à la charge du propriétaire.





## ARTICLE 17 - ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Le gestionnaire s'oblige, vis-à-vis du propriétaire, à lui remettre en fin de contrat l'immeuble en l'état initial hors usure normale et vétusté.

Lorsque le gestionnaire quitte les lieux à l'issue de son occupation, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties.

Les réparations sont effectuées par le gestionnaire lorsqu'elles relèvent de sa responsabilité.

Une liste des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

L'ensemble des réparations relevant des obligations d'entretien du gestionnaire fera l'objet de devis d'entreprises, qui permettront de chiffrer le coût des travaux à réaliser et dont la charge sera supportée par le gestionnaire.

A défaut d'accord, les parties pourront s'en remettre à la décision d'un expert désigné à l'amiable à titre d'arbitre et dont le coût d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties. Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du gestionnaire.

## ARTICLE 18 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du gestionnaire.

## CONDITION SUSPENSIVE

La prise de possession est soumise à la condition suspensive suivante : attribution au propriétaire des prêts dont dépend la construction de la résidence sociale.

Fait à ....., le ....., en triple exemplaire.

**Pour le gestionnaire**

**Pour le propriétaire**





# GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

ENTRE PROPRIÉTAIRE ET GESTIONNAIRE

> Annexe à la convention type





# GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

## Préambule

Afin de faciliter la formalisation des engagements entre propriétaires et gestionnaires de foyers, le groupe de travail ARRA/Unafo a élaboré un outil de répartition des obligations entre les deux parties.

Ce dernier permet de définir un cadre d'engagement en termes de responsabilité juridique, comptable et/ou financière. Il s'agit d'un document souple, d'un modèle adaptable et qui doit vivre au gré des collaborations de travail.

Il doit se construire et se compléter entre les parties au moment de la formalisation de leur accord. Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir de le réinterroger régulièrement et collectivement.

## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS		
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>
PROPRIÉTAIRES								
GESTIONNAIRES								
<b>1 / CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION</b>								
<b>01-A</b>	<b>GROS-ŒUVRE ET STRUCTURE</b>							
	Fondations	structure		✓				
	Vide-sanitaire	a accès (trappe, porte...)			✓			
		b vide-sanitaire (circulations)						
	Murs porteurs	structure		✓				
	Génie civil locaux techniques	structure		✓				
	Façades (y compris bandeaux et acrotères...)	structure		✓				
	Planchers (dalles, etc...)	structure		✓				
	Escaliers (y compris escaliers de secours...)	structure		✓				
<b>01-B</b>	<b>MAÇONNERIE INTÉRIEURE</b>							
	Cloisons	a restructuration, modification ou mise aux normes		✓				
		b réfection				✓		
	Isolation par l'intérieur	a création		✓				
		b modification				✓		
		c réfection					✓	
<b>01-C</b>	<b>COUVERTURE - ÉTANCHÉITÉ</b>							
	Charpente	a réfection complète		✓				
		b réfection partielle				✓		
		c réparation ou entretien					✓	
	Couverture	a réfection complète		✓				
		b réfection partielle				✓		
		c réparation ou entretien					✓	
	Toiture terrasse - étanchéité	a réfection complète		✓				
		b réfection partielle ou réparation ponctuelle		✓				
		c entretien					✓	

<sup>(1)</sup> RC : renouvellement des composants - <sup>(2)</sup> GE : gros entretien - <sup>(3)</sup> EC : entretien courant



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

### GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS			
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>	
						PROPRIÉTAIRES GESTIONNAIRES			
	<b>Toiture terrasse : isolation</b>	a	pose ou mise aux normes		✓				
		b	réfection complète		✓				
		c	réfection partielle ou réparation ponctuelle		✓				
	<b>Acrotères, pénétrations, etc...</b>		réfection		✓				
	<b>Joint de dilatation (étanchéité)</b>		réfection		✓				
	<b>Descentes EP, Cheneaux</b>	a	réfection ou remplacement		✓				
		b	entretien			✓			
	<b>Edicules techniques</b>		réfection		✓				
	<b>Protections sécurité (crinolines)</b>	a	mise en place ou mise aux normes		✓				
		b	remplacement		✓				
		c	entretien			✓			
<b>01-D FAÇADES (HORS STRUCTURES)</b>									
	<b>Revêtements + isolations extérieures</b>	a	pose		✓				
		b	remplacement ou réfection complète		✓				
		c	réparation ponctuelle			✓			
		d	entretien + lavage			✓			
	<b>Revêtement façade sans isolation extérieure</b>	a	réfection / ravalement complet		✓				
		b	réparation ponctuelle			✓			
		c	entretien + lavage			✓			
<b>01-E MENUISERIES EXTÉRIEURES</b>									
	<b>Menuiseries extérieures : fenêtres</b>	a	remplacement généralisé		✓				
		b	remplacement ponctuel		✓				
		c	réparation et entretien			✓			
	<b>Protections (volets, etc...), occultations</b>	a	remplacement généralisé		✓				
		b	remplacement ponctuel		✓				
		c	réparation et entretien			✓			
	<b>Joint, quincaillerie</b>	a	remplacement			✓			
		b	réparation et entretien			✓			
	<b>Fermetures au rez de chaussée</b>	a	installation			✓			
		b	remplacement			✓			
		c	réparation et entretien			✓			
<b>01-F MENUISERIES INTÉRIEURES</b>									
	<b>Parties communes</b>	a	remplacement			✓			
		b	réparation			✓			
		c	entretien			✓			
	<b>Locaux techniques et autres gaines techniques</b>	a	remplacement			✓			
		b	réparation			✓			
		c	entretien			✓			
	<b>Parties privatives</b>	a	remplacement			✓			
		b	réparation			✓			
		c	entretien			✓			
<b>01-G SERRURERIE (MÉTALLERIE, SÉCURITÉ)</b>									
	<b>Parties communes et privatives</b>	a	remplacement			✓			
		b	réparation et entretien			✓			
	<b>Locaux techniques et autres</b>	a	remplacement			✓			
		b	réparation et entretien			✓			
	<b>Cas spécifiques (ex : garde-corps)</b>	a	remplacement		✓				
		b	réparation et entretien			✓			



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

### GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS		
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>

PROPRIÉTAIRES  
GESTIONNAIRES

#### 2 / ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

02 - A PRODUCTION CHAUFFAGE - ECS									
	Energie (gaz, fuel...) Changement d'énergie	a	réfection complète				✓		
		b	réfection partielle				✓		
		c	réparation et entretien				✓		
	Production chauffage P3 - Gestionnaire	a	installation		✓				
		b	remplacement total		✓				
		c	réfection partielle				✓		
		d	réparation et entretien				✓		
	Distribution chauffage	a	installation		✓				
		b	remplacement		✓				
		c	réfection partielle				✓		
		d	réparation et entretien				✓		
	Radiateurs (ou réseau sols)	a	installation		✓				
		b	remplacement total		✓				
		c	réfection partielle				✓		
		d	réparation et entretien				✓		
	Production ECS collective	a	installation		✓				
		b	mise aux normes		✓				
		c	remplacement total		✓				
		d	réfection partielle				✓		
		e	réparation et entretien				✓		
	Production ECS par panneaux solaires	a	installation		✓				
		b	mise aux normes		✓				
		c	remplacement total		✓				
		d	réfection partielle				✓		
		e	réparation et entretien				✓		
	Production ECS par panneaux photovoltaïques	a	installation		✓				
		b	mise aux normes		✓				
		c	remplacement total		✓				
		d	réfection partielle				✓		
		e	réparation et entretien				✓		
	Distribution ECS	a	installation		✓				
		b	mise aux normes		✓				
		c	remplacement total		✓				
		d	réfection partielle				✓		
		e	réparation et entretien				✓		
	Divers : ex. pompes...	a	création				✓		
		b	réparation et entretien				✓		
02 - B PLOMBERIE SANITAIRE									
	Réseau extérieur	a	réfection complète		✓				
		b	réfection partielle				✓		
		c	réparation et entretien				✓		
	Réseau EF	a	réfection complète		✓				
		b	réfection partielle				✓		
		c	réparation et entretien				✓		
	Appareils sanitaires et robinetterie	a	renouvellement généralisé				✓		
		b	renouvellement partiel				✓		
		c	réparation et entretien				✓		
	Evacuations	a	réfection complète		✓				
		b	réfection partielle				✓		
		c	réparation et entretien				✓		
	Divers : ex. traitement d'eau	a	création ou mise aux normes		✓				
		b	remplacement				✓		
		c	réparation et entretien				✓		



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

### GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS		
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>
						PROPRIÉTAIRES GESTIONNAIRES		
<b>02 - C VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE</b>								
	Extracteurs (en toiture)	a	remplacement		✓			
		b	réparation et entretien			✓		
	Réseau extérieur (en toiture) et intérieur	a	réfection complète		✓			
		b	réfection partielle		✓			
		c	réparation et entretien			✓		
	Appareillage : bouches d'extraction	a	renouvellement			✓		
		b	réparation			✓		
		c	entretien (nettoyage)			✓		
	Appareillage : entrées d'air	a	réfection			✓		
		b	réparation			✓		
		c	entretien (nettoyage)			✓		
	Ventilation spécifique cuisines	a	réfection complète		✓			
		b	réfection ponctuelle			✓		
		c	réparation et entretien			✓		
	Cas particulier : ventilation statique					✓		
<b>02 - D ELECTRICITÉ : COURANTS FORTS</b>								
	Transformateur EDF Local TGBT		installation ou mise aux normes		✓			
	Comptage protection	a	installation ou mise aux normes		✓			
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection ponctuelle			✓		
		d	réparation et entretien			✓		
	Distribution courants forts	a	installation ou mise aux normes		✓			
		b	réfection complète		✓			
		c	réfection partielle			✓		
		d	réparation et entretien			✓		
	Appareillage parties communes et privatives	a	installation ou mise aux normes		✓			
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection ponctuelle			✓		
		d	réparation et entretien			✓		
	Appareillage parties spécifiques (ex. cuisines)	a	installation ou mise aux normes		✓			
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection ponctuelle			✓		
		d	réparation et entretien			✓		
	Eclairage extérieur	a	installation ou mise aux normes		✓			
		b	réfection complète		✓			
		c	réfection partielle			✓		
		d	réparation et entretien			✓		
<b>02 - E ELECTRICITÉ : COURANT FAIBLES &gt; TÉLÉPHONIE ET TÉLÉVISION</b>								
	Distribution courants faibles	a	installation ou mise aux normes			✓		
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection partielle, réparation, entretien			✓		
	Appareillage parties communes et privatives	a	installation ou mise aux normes			✓		
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection partielle, réparation, entretien			✓		
	Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques)	a	installation ou mise aux normes			✓		
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection partielle, réparation, entretien			✓		



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

### GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS		
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>
						PROPRIÉTAIRES		
						GESTIONNAIRES		
<b>02 - F</b>	<b>ELECTRICITÉ : AUTRES CAS</b>							
	Exemple : sonorisation	a	installation ou mise aux normes			✓		
		b	réfection complète			✓		
		c	réfection partielle, réparation, entretien			✓		
<b>02 - G</b>	<b>ASCENSEURS</b>							
	Machinerie	a	mise aux normes		✓			
		b	remplacement		✓			
		c	réparation			✓		
		d	entretien			✓		
	Cabines, portes palières	a	mise aux normes		✓			
		b	remplacement		✓			
		c	réparation			✓		
		d	entretien			✓		
<b>02 - H</b>	<b>EVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES</b>							
	Pelles vide-ordures	a	remplacement			✓		
		b	réparation, entretien			✓		
	Gainés et réception vide-ordures	a	réfection complète		✓			
		b	réfection partielle, réparation, entretien			✓		
	Locaux ordures ménagères (ex. tri sélectif...)	a	installation		✓			
		b	réfection			✓		
		c	réparation, entretien			✓		
	Evacuation des ordures ménagères		selon ramassage municipal			✓		
<b>02 - I</b>	<b>DÉSINFECTION 3 D</b>							
	Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines...)					✓		
	Vide-ordures					✓		
<b>3 / REVÊTEMENTS</b>								
<b>03 - A</b>	<b>REVÊTEMENTS DE SOLS</b>							
	Parties communes	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
	Locaux techniques et autres	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
	Parties privatives	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
<b>03 - B</b>	<b>REVÊTEMENTS MURAUX</b>							
	Parties communes	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
	Locaux techniques et autres	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
	Parties privatives	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
<b>03 - C</b>	<b>PLAFONDS (REVÊTEMENTS OU FAUX-PLAFONDS)</b>							
	Parties communes	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
	Locaux techniques et autres	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		
	Parties privatives	a	remplacement total ou partiel			✓		
		b	entretien			✓		



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

### GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS		
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>

PROPRIÉTAIRES  
GESTIONNAIRES

#### 4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

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

#### 5 / SÉCURITÉ

Isolation coupe-feu, encloisonnement	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Désenfumage	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
RIA, colonnes sèches	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Alarmes incendie	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Détection incendie	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Eclairage de sécurité	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Signalisation	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Extincteurs	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	remplacement					✓		
	d	réparation et entretien						✓	
Equipements à l'extérieur (bornes incendie...)	a	création		✓					
	b	mise aux normes		✓					
	c	réparation et entretien						✓	



## GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS

### GRILLE DE RÉPARTITION DES OBLIGATIONS GESTIONNAIRE / BAILLEUR

RÉF.	NATURE DES OUVRAGES	TYPE D'INTERVENTION	DURÉE DE VIE DES COMPOSANTS (EN ANNÉES)	AFFECTATION		RÉPARTITION IFRS		
				PROPR.	GEST.	RC <sup>(1)</sup>	GE <sup>(2)</sup>	EC <sup>(3)</sup>

PROPRIÉTAIRES  
GESTIONNAIRES

#### 6 / ÉQUIPEMENTS DIVERS

Cabines sanitaires multifonctions	a	remplacement		✓					
	b	réparation			✓				
	c	entretien			✓				
Mobilier	a	création, remplacement			✓				
	b	réparation			✓				
	c	entretien			✓				
Laverie	a	création, remplacement			✓				
	b	réparation			✓				
	c	entretien			✓				
Bar	a	création, remplacement			✓				
	b	réparation			✓				
	c	entretien			✓				
Cuisines	a	création ou mise aux normes		✓					
	b	remplacement			✓				
	c	réparation			✓				
	d	entretien			✓				
Autres	a	création, remplacement		✓					
	b	réparation			✓				
	c	entretien			✓				

#### 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.





# CARNET D'ENTRETIEN

- > Utilisé annuellement par les référents gestionnaire et bailleur







# LE CARNET D'ENTRETIEN, RECOMMANDATIONS D'UTILISATION

Ce carnet d'entretien, dont l'existence est rendue obligatoire pour les établissements dont la convention APL a été signée après le 30 mars 2011<sup>(1)</sup>, constitue pour l'ARRA et l'Unafo, un outil indispensable à une gestion transparente et efficace de l'entretien du patrimoine, et à la préservation de la qualité de service offerte aux résidents. A ce titre, l'Unafo et l'ARRA encouragent les propriétaires et gestionnaires à se doter d'un carnet d'entretien par établissement, même lorsque la convention APL ne le requiert pas, et à l'aménager selon leurs besoins dans une optique partenariale.

En tout état de cause, il s'agit de se doter progressivement d'un outil partagé, dont la trame proposée ci-après constitue moins un cadre figé qu'une proposition dont les acteurs peuvent se saisir et qu'ils peuvent améliorer : réaliser ces carnets d'entretien ne saurait constituer une fin en soi ; c'est bien l'échange continu et la coresponsabilité qu'ils concrétisent, auxquels il paraît nécessaire de s'attacher.

## Les conseils pour l'utiliser de façon souple et efficace

### > Quelles informations saisir ?

Il est préconisé de créer un carnet par établissement ; chaque carnet est composé de :

- la page de garde recensant les principales informations concernant l'immeuble, les contrats d'assurance et de maintenance ;
- les pages permettant le suivi des actions à réaliser durant une année (une page par année).

Les actions à réaliser sont regroupées en catégories d'intervention (clos couvert, équipement technique, etc.), établies dans le prolongement de la grille-type de répartition annexée à la convention de gestion. En effet, le carnet d'entretien est construit comme un outil de suivi opérationnel des obligations des deux parties, ainsi que de mise en œuvre des travaux prévus au PSP.

### > Quand les saisir ?

Il est recommandé de remplir le carnet **en début d'année**, une fois les budgets validés ; les acteurs peuvent ainsi faire le point sur les interventions réalisées au cours de l'année N-1, établir le plan des actions à mener au cours de l'année N, tandis que la page de l'année N+1 permet d'anticiper et s'avèrera utile au moment de la préparation des budgets de l'année suivante. Ainsi, en chaque début d'année, le carnet vient s'enrichir d'une page supplémentaire (année N+1), et la page de l'année en cours est mise à jour ; celle de l'année antérieure peut être classée comme archive.

Le carnet d'entretien peut constituer également un support pour les échanges que propriétaires et gestionnaires peuvent avoir lors d'une rencontre annuelle sur site : sa mise à jour peut ainsi être effectuée corrélativement à ce temps visant à faire le point sur les travaux envisagés, leur phasage, etc., moment essentiel pour la bonne gestion du patrimoine.

### > Qui les saisit ?

L'ARRA et l'Unafo invitent les acteurs à désigner, pour chacun des carnets établis, deux référents ou responsables du contenu, l'un côté bailleur, l'autre côté gestionnaire.

### > Quel support ?

L'utilisation d'un **support dématérialisé de type Excel** est préconisée pour la création du carnet. Le fichier peut être utilisé au cours de l'année pour un suivi et une mise à jour continue.

La version du carnet validée en début d'année par les deux parties peut, quant à elle, être sauvegardée en une version PDF unique, le document figeant ainsi les actions prévues pour l'année en cours et l'année suivante. C'est sur la base de ce document que les propriétaires et les gestionnaires se rencontrent l'année suivante.

<sup>(1)</sup> Annexe 1 au III de l'article R.353-159 du CC, article 3, issue du décret du 30 mars 2011.



# CARNET D'ENTRETIEN

LOGO  
DU GESTIONNAIRE

LOGO  
DU PROPRIÉTAIRE

Date de la dernière mise à jour :

Référent gestionnaire : ..... Référent propriétaire : .....

## Carnet d'entretien de l'immeuble

Adresse de l'immeuble :

Date de construction :  Surface totale :  m<sup>2</sup>

Nom du propriétaire :

Nom du gestionnaire :

Nombre de logements :

### Description de l'immeuble

L'établissement fait-il partie d'une copropriété ?  oui  non

L'établissement est-il concerné par un classement en ERP ou IGH ?  oui  non

Si oui, préciser les locaux concernés et leur classification :

.....  
.....  
.....

Date de la dernière visite de la Commission communale de sécurité :

### Date de réalisation des derniers diagnostics

Amiante :  Transmission le : .....

Plomb :  Transmission le : .....

Ascenseur :  Transmission le : .....

### Contrats

#### Souscrits par le gestionnaire concernant l'immeuble

Assurance *(nom de la compagnie)* ..... Date de fin du contrat :

Entretien *(nom de la société)* ..... Date de fin du contrat :

Maintenance *(nom de la société)* ..... Date de fin du contrat :

#### Souscrits par le propriétaire concernant l'immeuble

Assurance *(nom de la compagnie)* ..... Date de fin du contrat :

Entretien *(nom de la société)* ..... Date de fin du contrat :

PCRC au 31/12/N :  *(montant en euros)*

PCRC au 31/12/N-1 :  *(montant en euros)*



## Actions à réaliser durant l'année N

CATÉGORIE D'INTERVENTION	MONTANTS HT		MOTIFS DES TRAVAUX <sup>(1)</sup>	OBSERVATIONS GÉNÉRALES	FINANCEMENT		
	PROPR.	GEST.			RC <sup>(2)</sup>	GE <sup>(3)</sup>	EC <sup>(4)</sup>
<b>CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>REVÊTEMENTS</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>SÉCURITÉ</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>ÉQUIPEMENTS DIVERS</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							

<sup>(1)</sup> Motifs des travaux : par exemple "Suivi du PSP" ou "Sinistre" ou "Modification du fonctionnement"

<sup>(2)</sup> RC : Renouvellement des composants - <sup>(3)</sup> GE : Gros entretien - <sup>(4)</sup> EC : Entretien courant



## Actions à réaliser durant l'année N+1

CATÉGORIE D'INTERVENTION	MONTANTS HT		MOTIFS DES TRAVAUX <sup>(1)</sup>	OBSERVATIONS GÉNÉRALES	FINANCEMENT		
	PROPR.	GEST.			RC <sup>(2)</sup>	GE <sup>(3)</sup>	EC <sup>(4)</sup>
<b>CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>REVÊTEMENTS</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>SÉCURITÉ</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							
<b>ÉQUIPEMENTS DIVERS</b>							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
Description sommaire des travaux							
... / ...							

<sup>(1)</sup> Motifs des travaux : par exemple "Suivi du PSP" ou "Sinistre" ou "Modification du fonctionnement"

<sup>(2)</sup> RC : Renouvellement des composants - <sup>(3)</sup> GE : Gros entretien - <sup>(4)</sup> EC : Entretien courant





29/31 rue Michel-Ange  
75016 Paris

Tél. 01 40 71 71 10

contact@unafo.org  
www.unafo.org



**ARRA**

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Rhône-Alpes*

4 rue de Narvik, BP 8054  
69351 Lyon Cedex 08

Tél. 04 78 77 01 07

arra@arra-habitat.org  
www.arra-habitat.org