

Au siège du conseil de Grand Lac, 1500 boulevard Lepic 73100 Aix-les-Bains

NOMS ET PRENOMS	Présents (X)	Absents excusés	Pouvoir donné à
1. Marie Claire BARBIER	X		
2. Brigitte BARLET	X		
3. Danièle BEAUX-SPEYSER	X		
4. Renaud BERETTI		X	
5. Michelle BRAUER		X	
6. Mariétou CAMPANELLA		X	
7. Claire COCHET	X		
8. Jacques CONVERT	X		
9. Gérard DILLENSCHNEIDER	X		
10. Marina FERRARI		X	
11. David GAILLARD	X		
12. Nathalie GAMAIN		X	
13. Bernard GELLOZ	X		
14. Pascale GLOUANNEC	X		
15. André GRANGER	X		
16. Alain HOTIER		X	
17. Antoine HUYNH	X		
18. Agron KALLABA	X		
19. Myriam MONANGE		X	
20. Christian MOUNIER	X		
21. Julie NOVELLI	X		
22. Colette PIGNIER	X		
23. Edouard SIMONIAN		X	
24. Jean-Marc VIAL		X	
25. Guy WARIN	X		

Autres présents non votants :

Marie **RENAUD**
Muriel **BORRELY-DUBINI**
Marjorie **GALLIER**

Directrice du CIAS Grand Lac
Assistante de Direction du CIAS Grand Lac
Directrice adjointe en charge du domicile et des actions de
proximité, responsable du SAAD

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 24.05.2024

Un dossier de travail en tout point identique à celui transmis aux conseillers pour la tenue du conseil du 30 mai 2024 a été transmis le 24 mai 2024, ce dossier comprenant l'ordre du jour et les projets de délibérations, avec leurs annexes.

Aix-les-Bains, 30 mai 2024

Le Président,
Renaud BERETTI

Secrétaire de Séance,
Brigitte BARLET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex 03) dans un délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIBR-DE
Date de télétransmission : 31/05/2024
Date de réception préfecture : 31/05/2024



Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB10-DE
Date de télétransmission : 31/05/2024
Date de réception préfecture : 31/05/2024

ADMINISTRATION GENERALE FONCIER /LES FONTANETTES

Protocole d'accord portant sur le bail de location conclu entre Cristal Habitat et le CIAS Grand Lac

Monsieur le Président rappelle que par un contrat de location en date du 1^{er} décembre 2003, l'OPAC de Chambéry, aux droits duquel se trouve désormais la société Cristal habitat, a donné à bail au CIAS de Chautagne, aux droits duquel se trouve désormais le CIAS de Grand Lac, un foyer pour personnes âgées situé à CHINDRIEUX (Savoie), lieudit « Les Fontanettes », à compter du 1^{er} décembre 2003. Le bail se terminera le 30 novembre 2058, en même temps que le bail emphytéotique consenti à l'origine par la Communauté de communes de Chautagne, en date du 1^{er} décembre 2003.

L'EHPAD des Fontanettes à Chindrieux va faire l'objet de travaux de réaménagements dans le cadre desquels sont prévus :

- Un agrandissement de l'EHPAD (construction de 4 nouvelles chambres),
- Une isolation thermique de l'ensemble immobilier,
- Le changement du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire (abandon de la chaudière fioul pour une pompe à chaleur géothermique),
- Un aménagement des extérieurs,
- Des travaux d'aménagements dans les parties privatives.

Le CIAS de Grand Lac a été associé aux échanges sur ce projet de réhabilitation et d'extension de l'EHPAD et l'a validé avec la Communauté d'agglomération Grand Lac.

Dans l'attente de la réception des travaux, les parties se sont rapprochées afin de conclure un protocole d'accord.

Ce protocole d'accord a pour objet de préciser les futurs engagements de chacune des parties, entre le début des travaux d'extension de réhabilitation du bâtiment et la signature du nouveau contrat de location ainsi que ceux dans le futur contrat de location, afin d'aboutir à la signature d'un nouveau contrat de location entre elles.

Il est dans l'intérêt du CIAS Grand Lac de conclure un tel protocole qui permet de sécuriser le futur contrat de location qui sera conclu entre lui et Cristal Habitat.

Le protocole d'accord envisagé est joint à la présente délibération.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE le protocole d'accord entre le CIAS Grand Lac et Cristal Habitat visant à préciser les futurs engagements de chacune des parties du contrat de location,
- AUTORISE le Président à signer le protocole d'accord et tous les documents nécessaires à son exécution.

Aix-les-Bains, le 30 mai 2024

Le Président,
Renald BERETTI

- Conseillers en exercice : 25
- Présents : 16
- Présents et représentés : 16
- Votants : 16
- Pour : 16
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

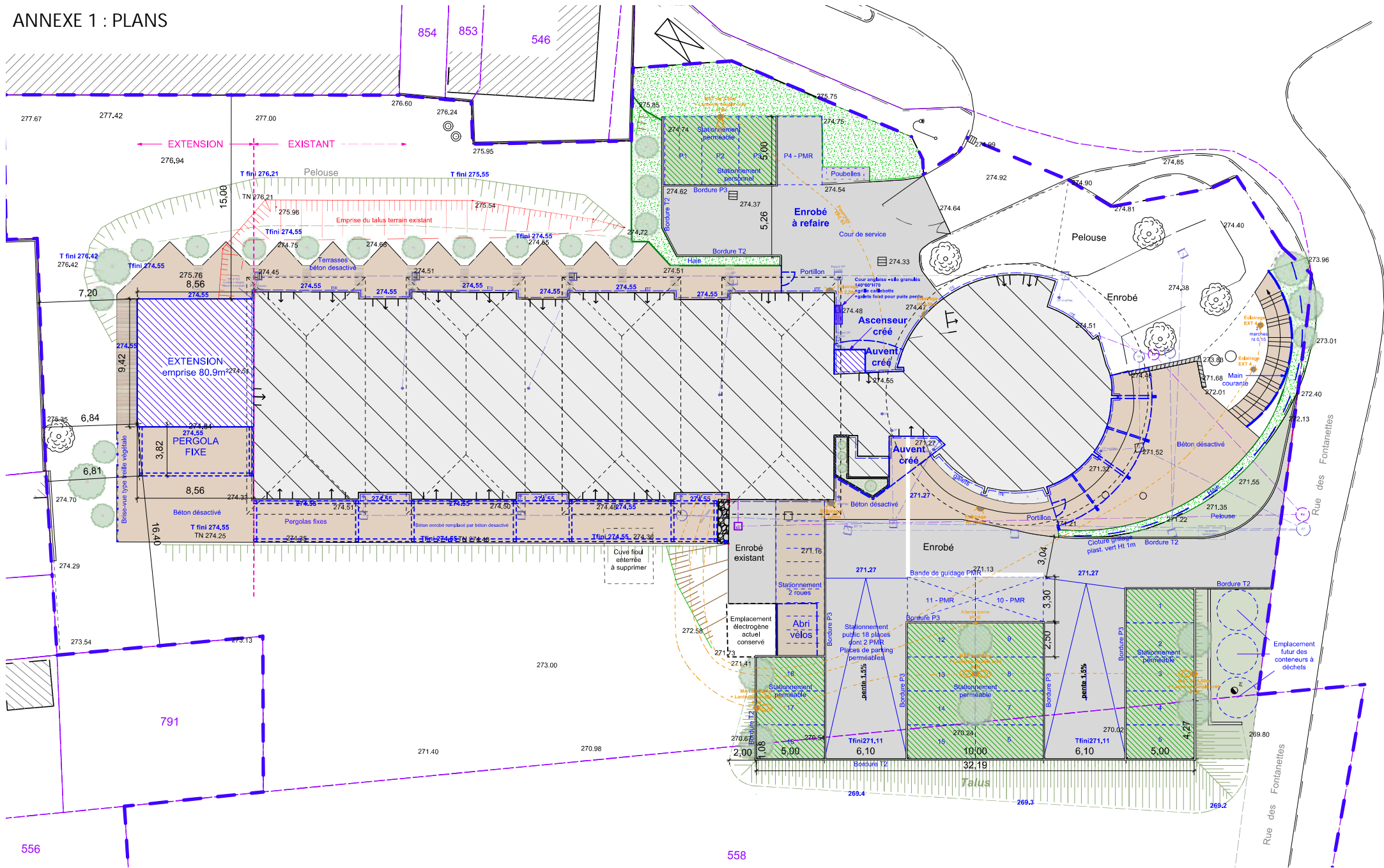
La secrétaire de séance
Brigitte BAUDOUIN

173-267303428-20240530-DELIB-01
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception Préfecture : 12/06/2024



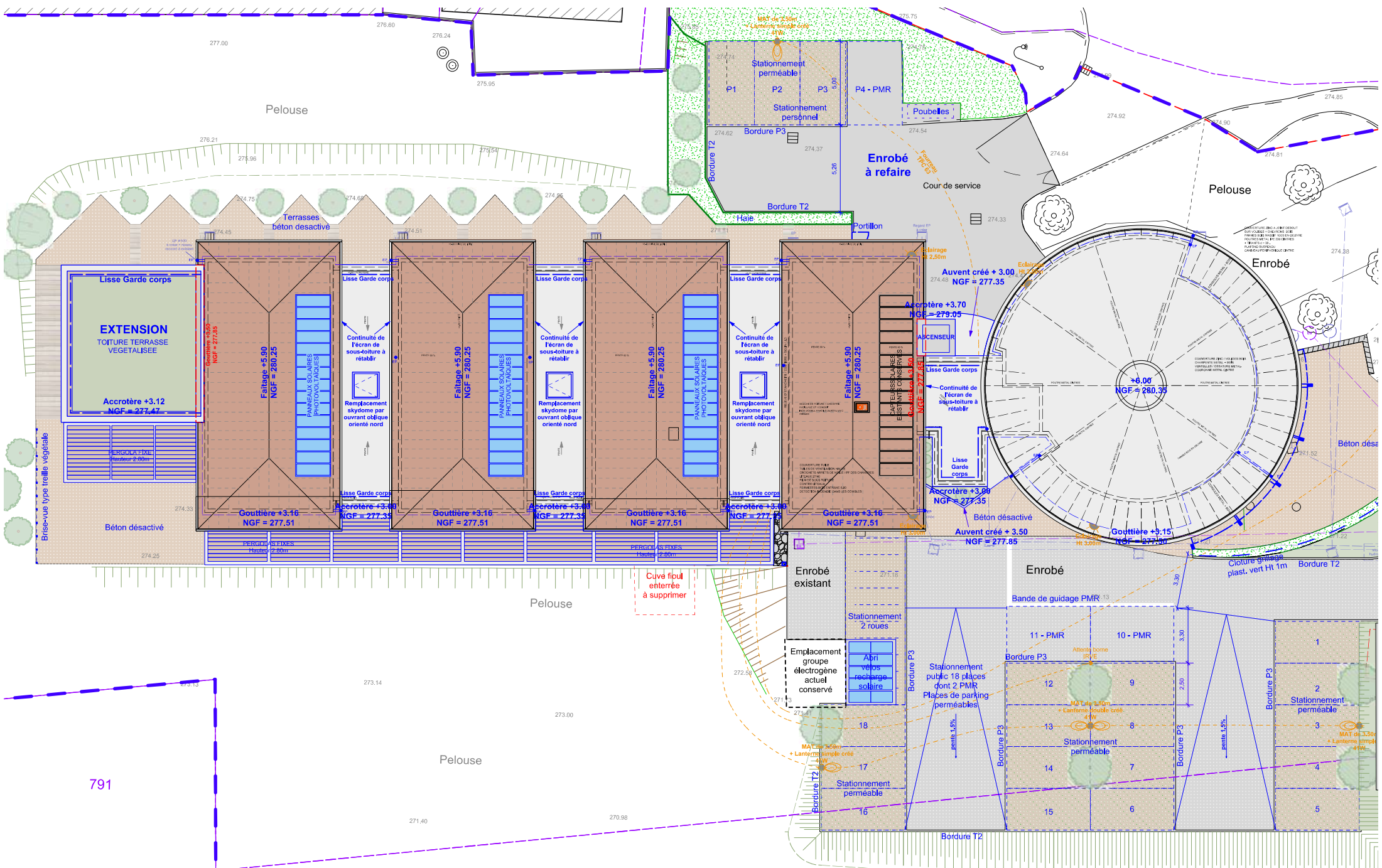
Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

ANNEXE 1 : PLANS



OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/250
DOSSIER	0079	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
PHASE	PRO	N° Planche - DCE201	2024/6/2023
		PRJ PLAN MASSE	INDICE 1





OPERATION EHPAD Les Fontanettes
210 route d'Aix 73310 Chindrieux

DOSSIER 0079 N° Planche - DCE202

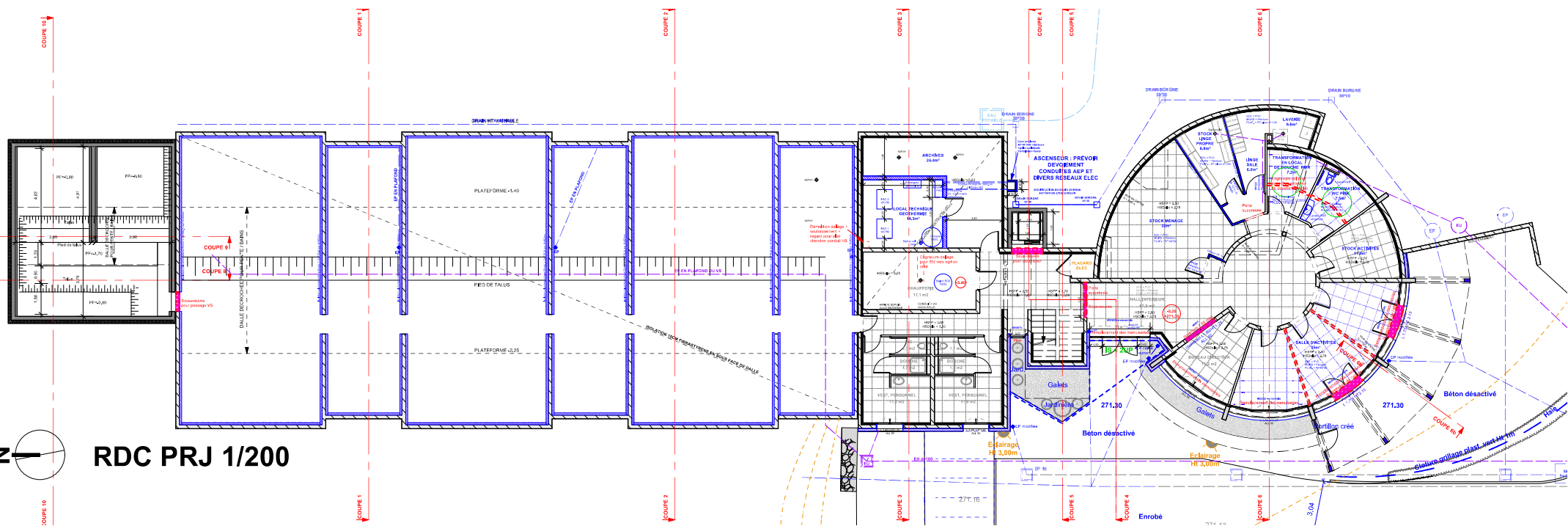
PHASE PRO PRJ TOITURES

ECH 1/200

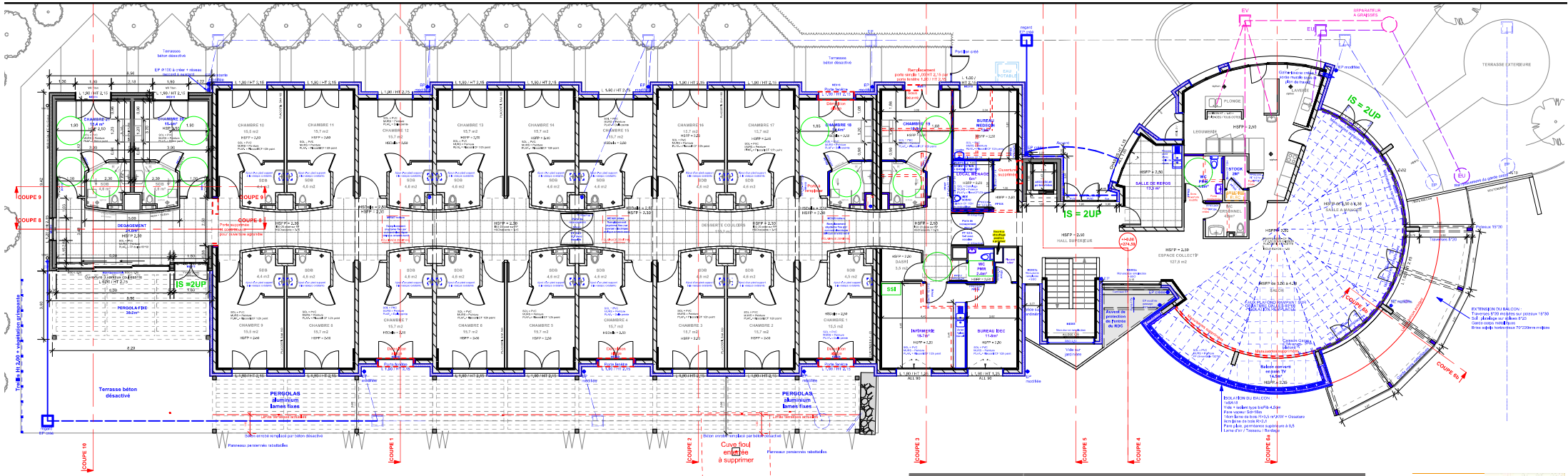
19/06/2023

INDICE 1

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024



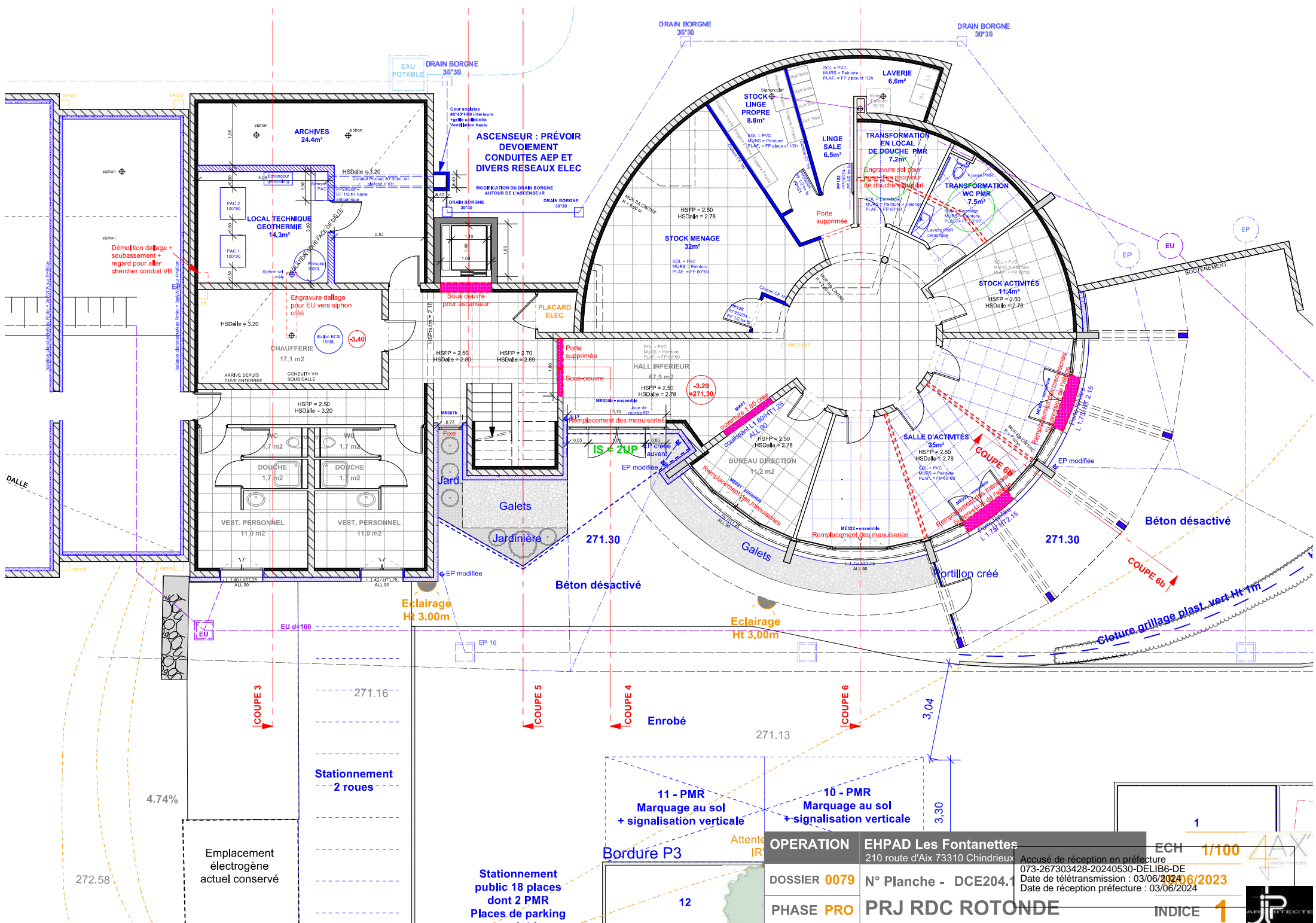
RDC PRJ 1/200



R+1 PRJ 1/200

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/200
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE203	2024/06/2023
PHASE	PRO	PRJ NIVEAUX	INDICE 1

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024



Emplacement électrogène actuel conservé

Stationnement 2 roues

Stationnement public 18 places dont 2 PMR
Places de parking

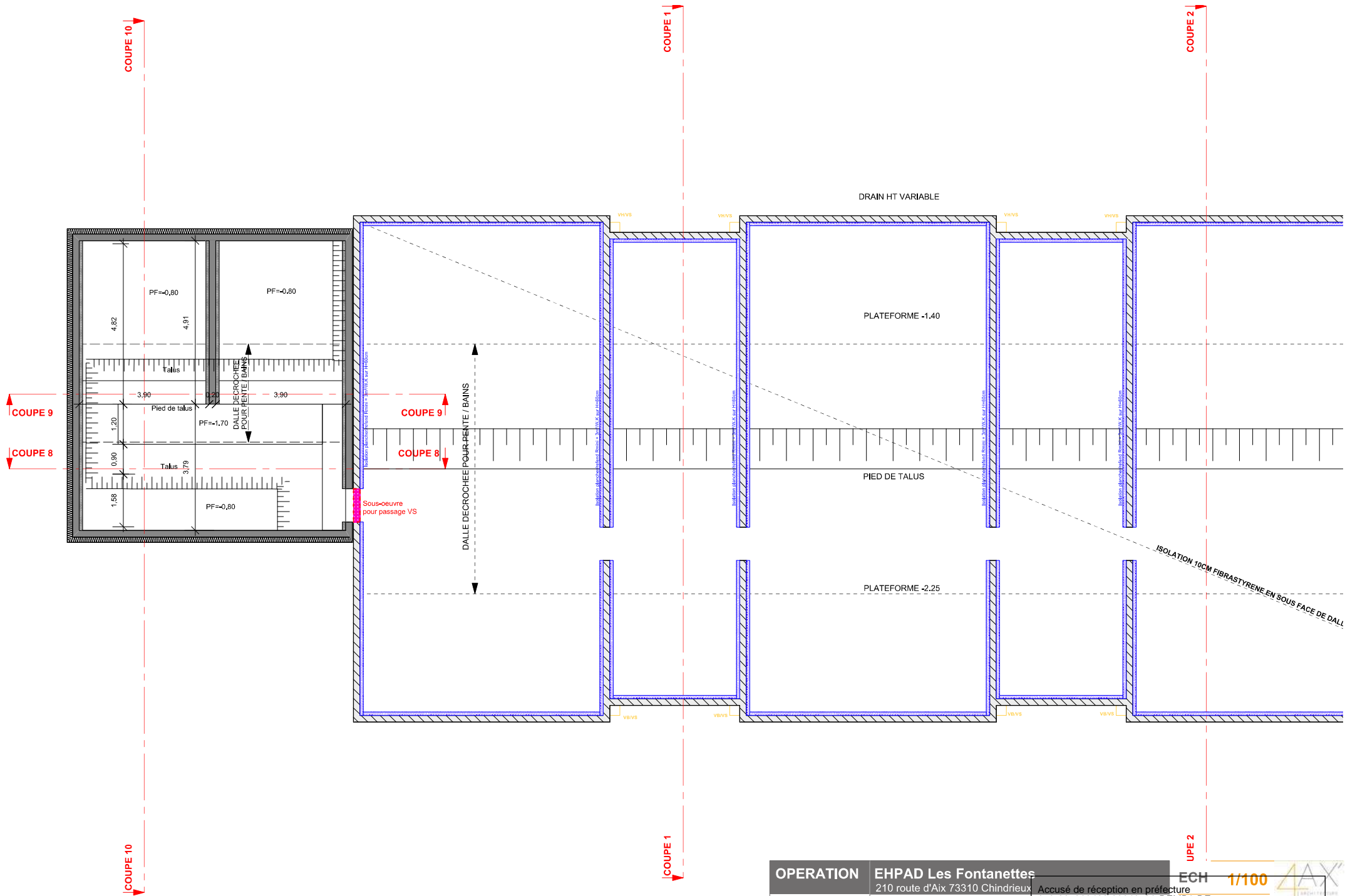
11 - PMR
Marquage au sol + signalisation verticale

10 - PMR
Marquage au sol + signalisation verticale

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/100
DOSSIER	0079	N° Planche -	DCE204.1
PHASE	PRO	PRJ RDC ROTONDE	INDICE 1

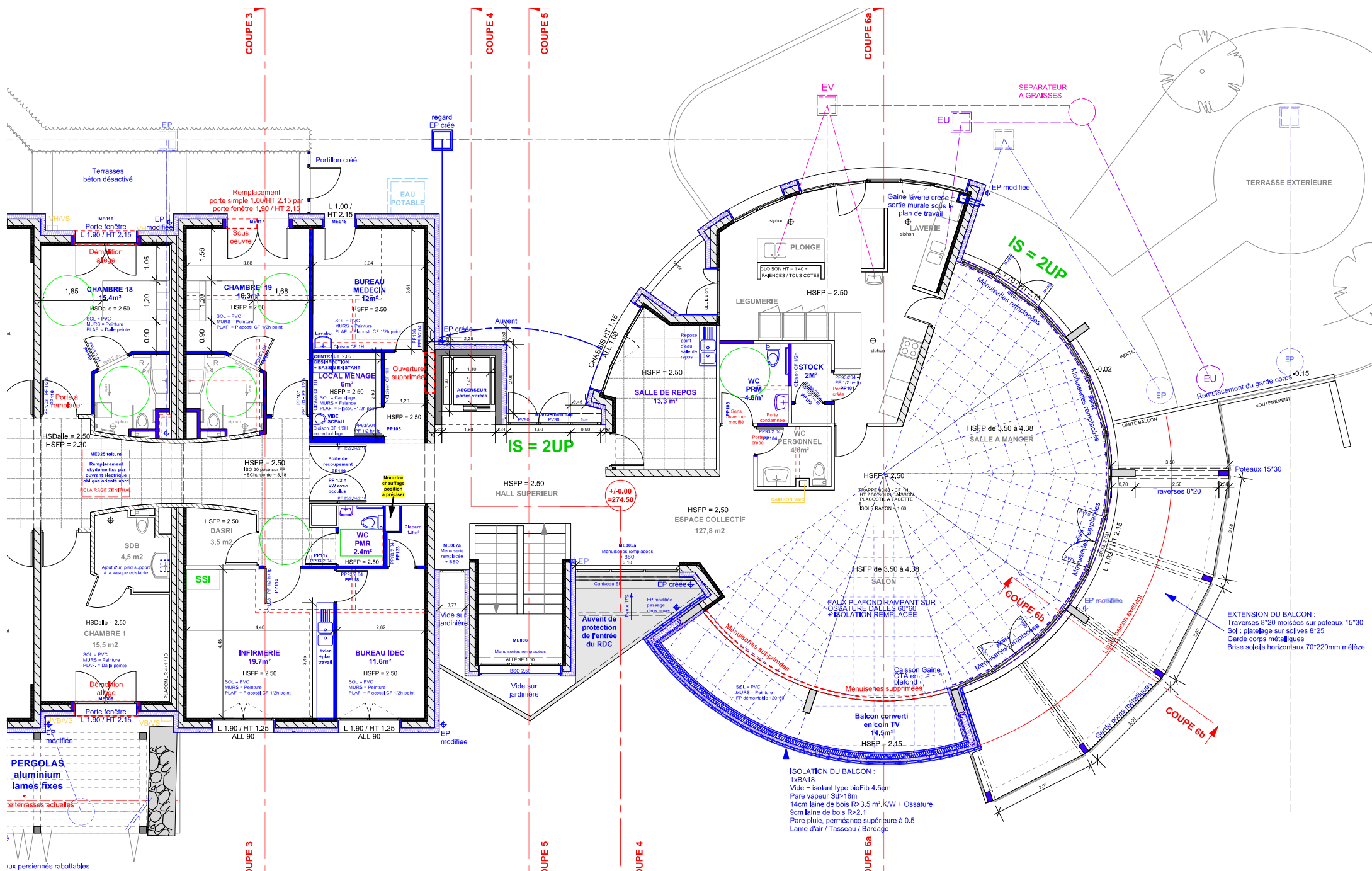
Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024





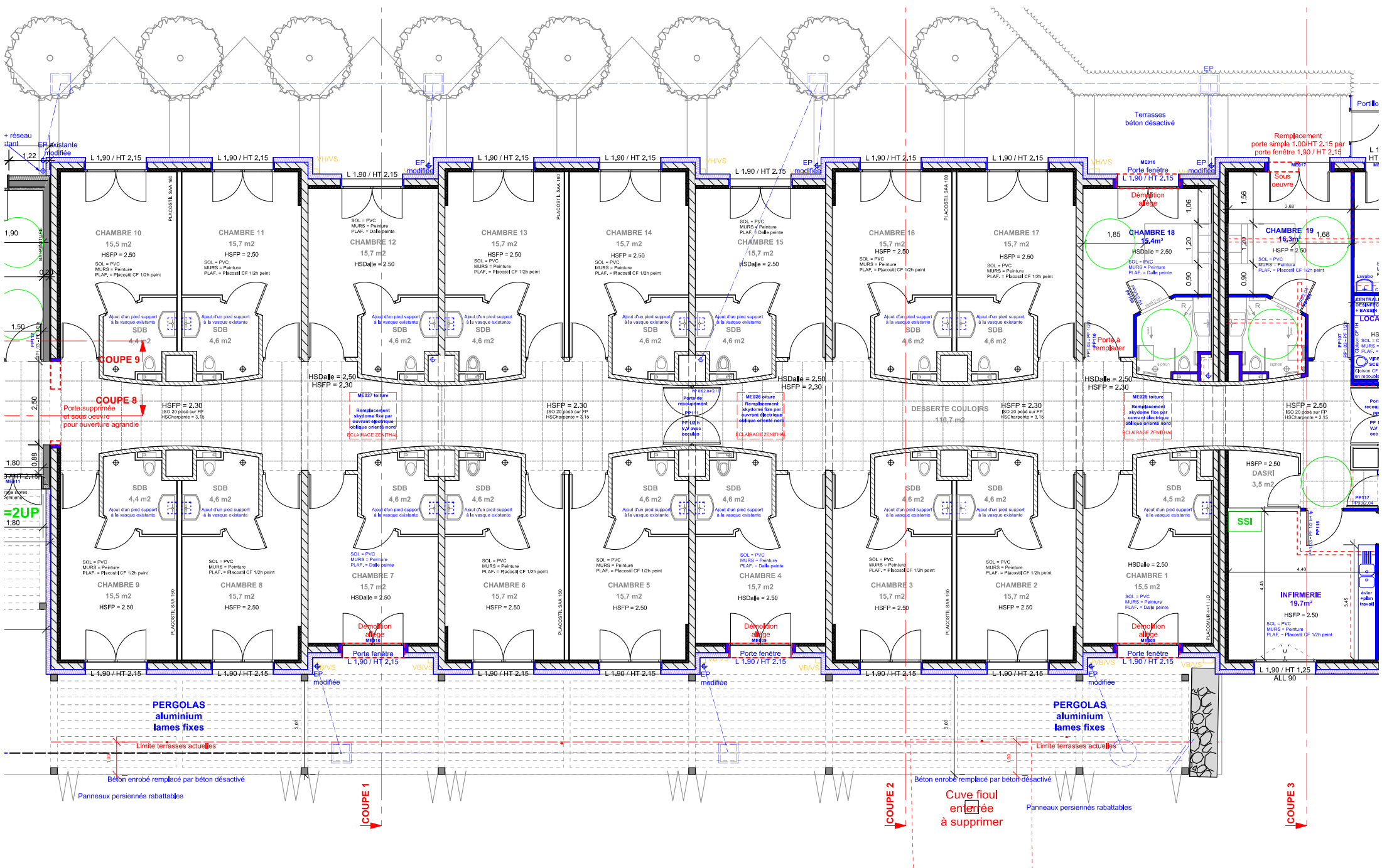
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/100
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE204.2	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	06/2023
PHASE PRO	PRJ VS EXTENSION	INDICE	1



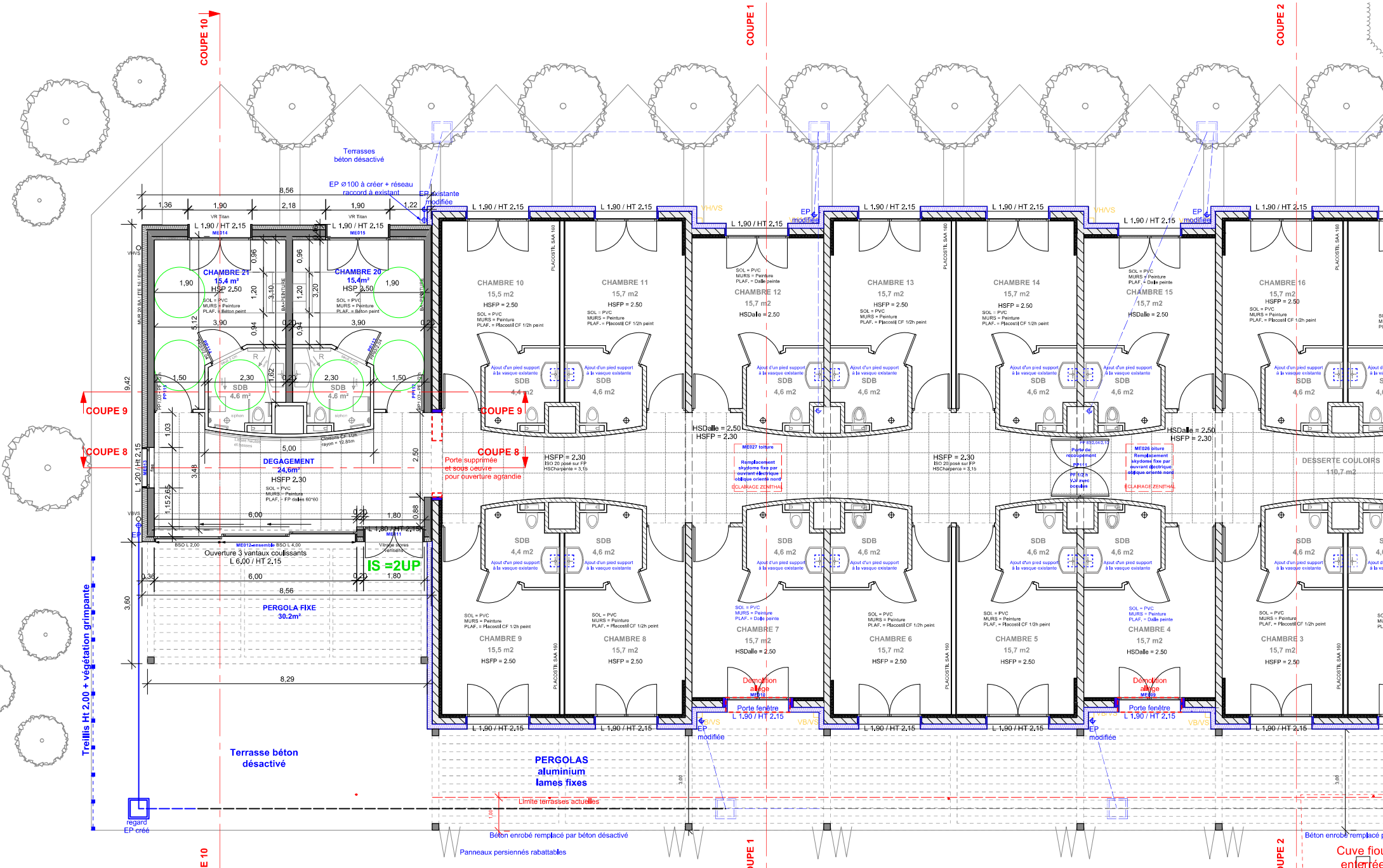


OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/100
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE205.1	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE	PRO	PRJ R+1 ROTONDE	INDICE
			1





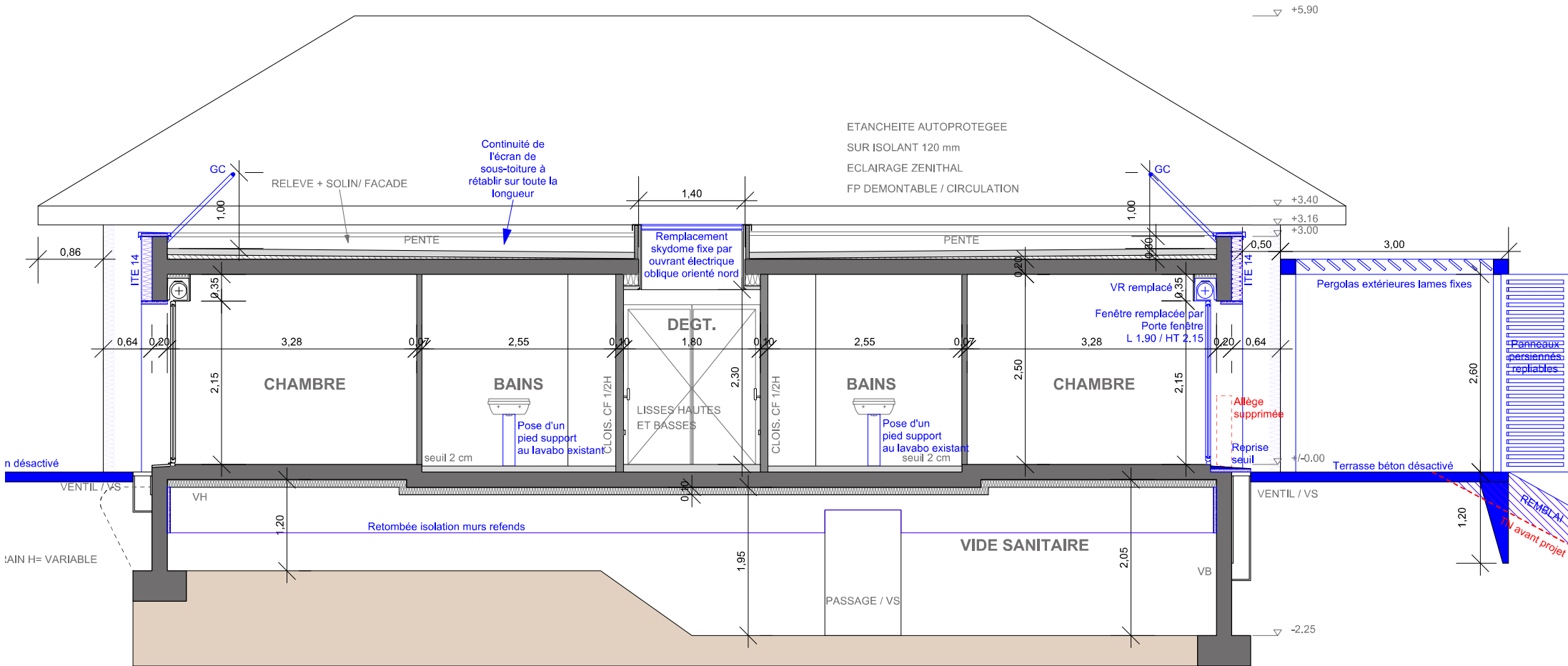
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH 1/100
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE205.2	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE PRO	PRJ R+1 CHAMBRES	INDICE 1



OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/100
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE205.3	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE	PRO	PRJ R+1 EXTENSION	INDICE
			1



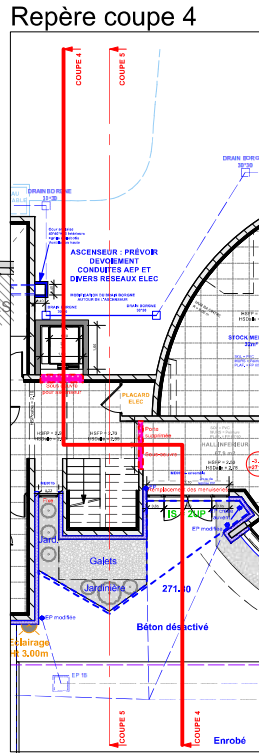
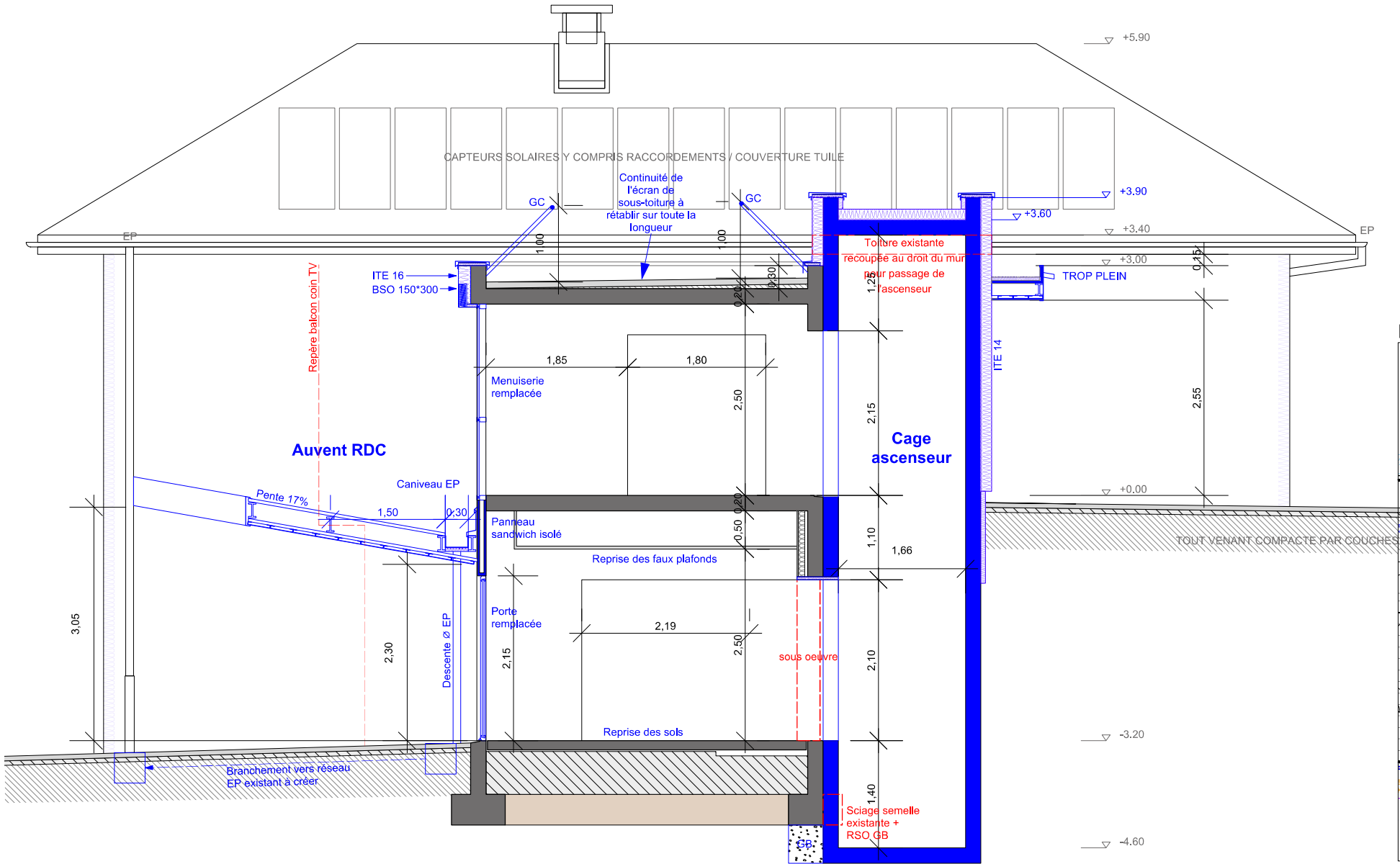
PRJ COUPE 1 - TRANSVERSALE SUR CHAMBRES TYPE TOIT TERRASSE



- RELEVEMENT DE MURS COLLE SPECIAL SALLE DE BAINS
- PLINTHES DE RACCORDEMENT SOL/ MURS
- RELEVEMENT DE SOL COLLE A CHAUD FORMANT
- RELEVÉ / MURS 10 cm mini
- FORMES DE PENTE + SIPHON
- BARRE DE SEUIL 2 cm AU DROIT DES PORTES BAINS
- DALLE DECROCHEE - VOIR PLAN B.A
- ISOLATION FLOCCAGE EN V.S

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/50
DOSSIER	0079	N° Planche -	DCE206.1
PHASE	PRO	PRJ COUPE 1	
		Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
		INDICE	1

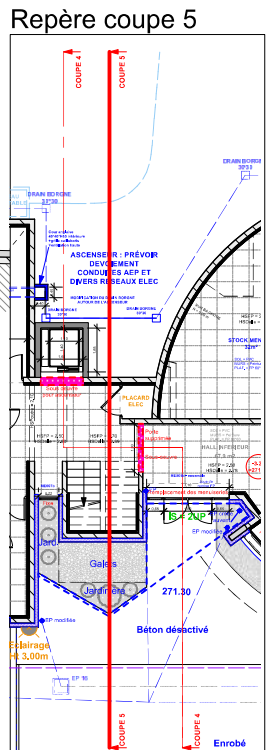
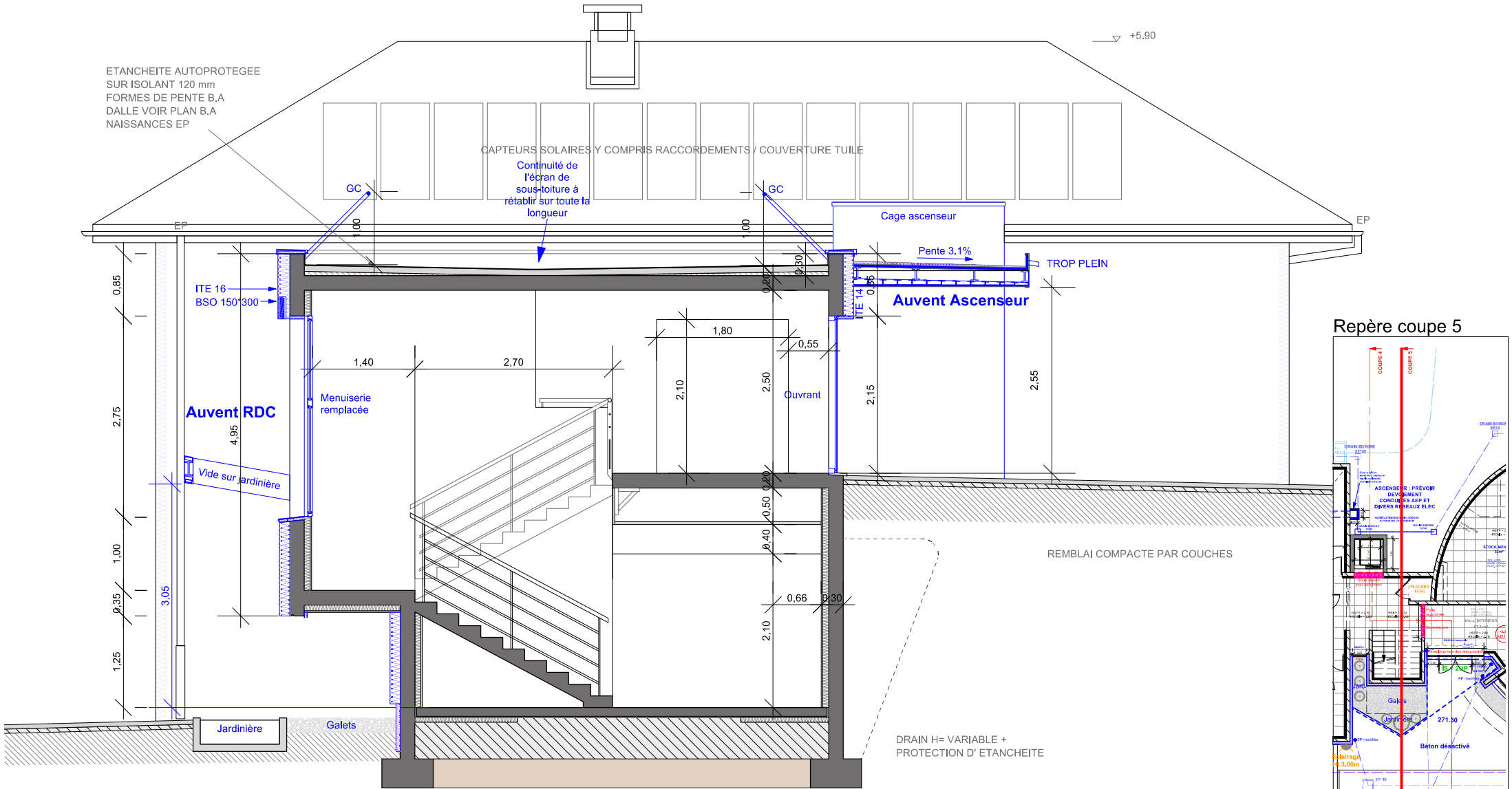
PRJ COUPE 4 - TRANSVERSALE SUR MUR RIDEAU



OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/50
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE206.4	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE	PRO	PRJ COUPE 4	INDICE 1



PRJ COUPE 5 - TRANSVERSALE SUR ESCALIERS ET ASCENSEUR

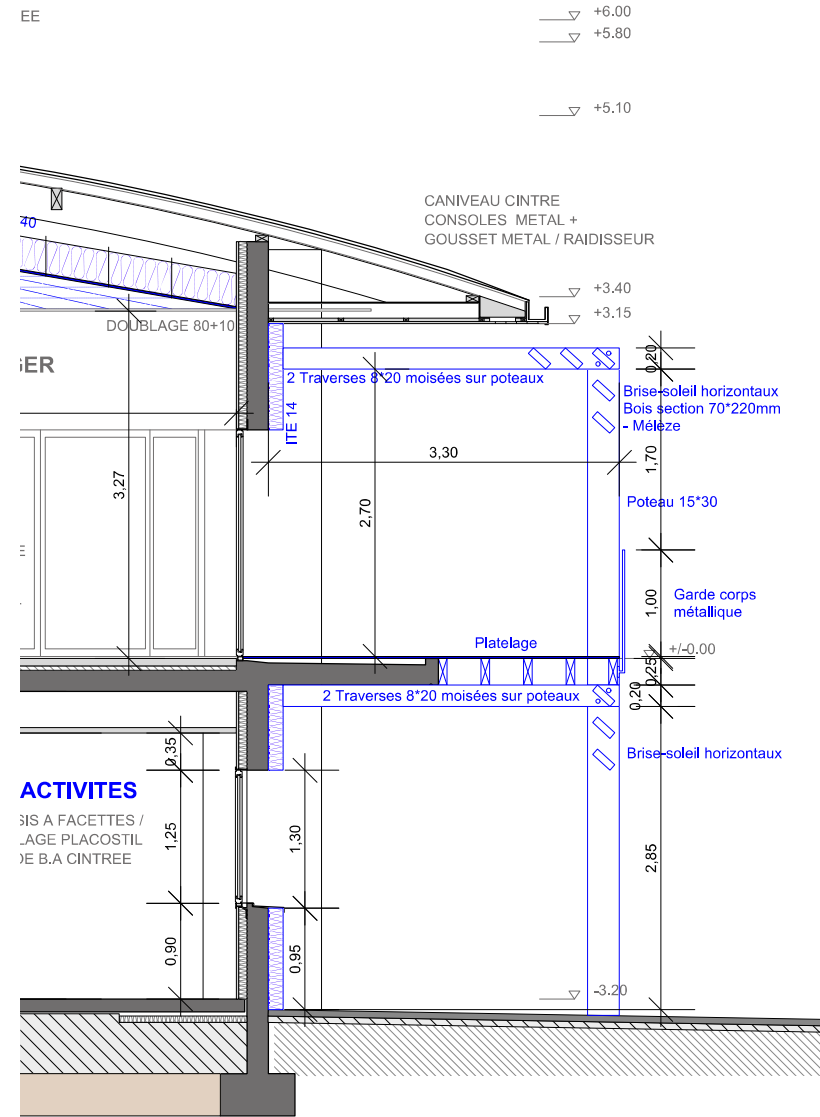
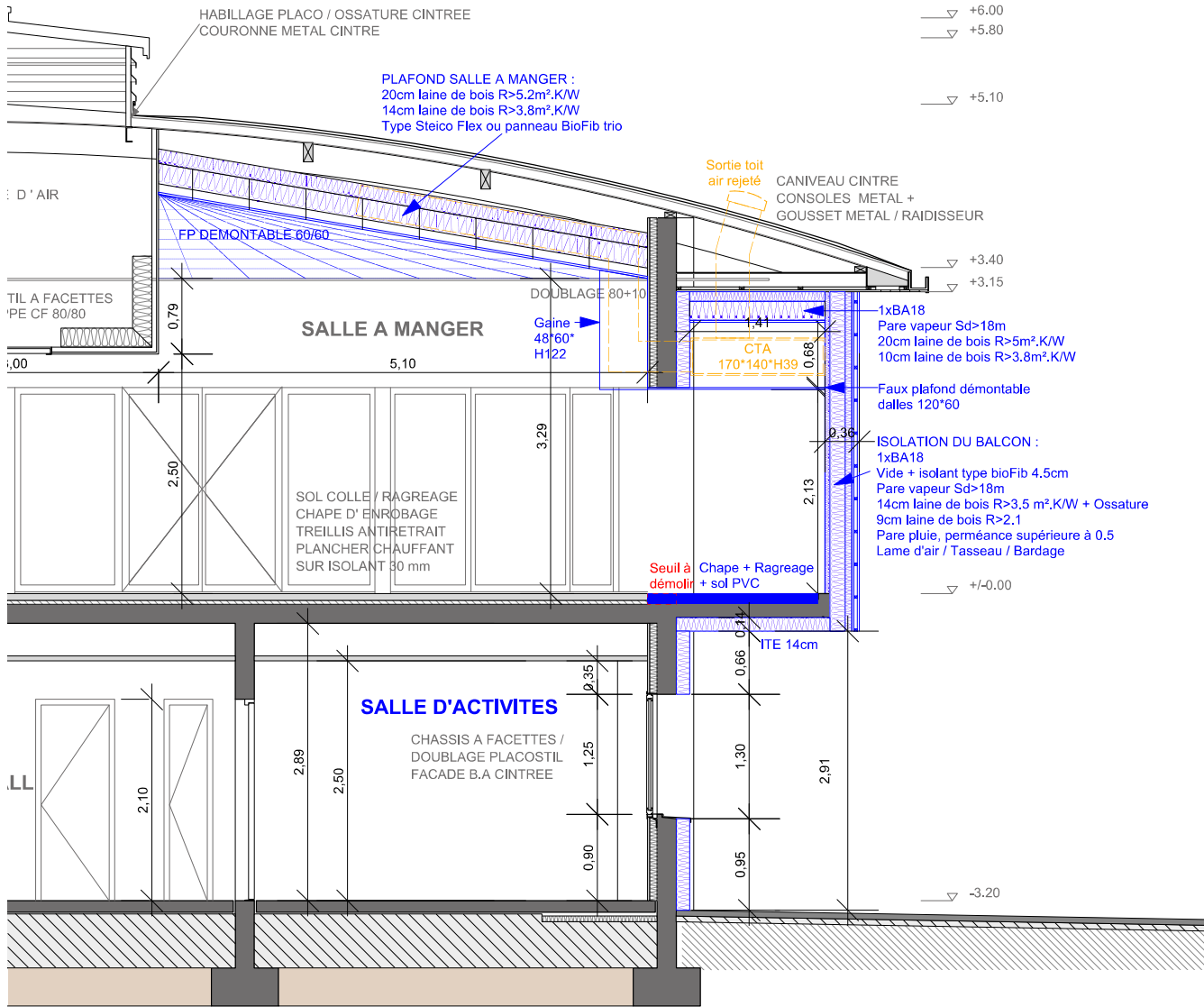


OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	sans
DOSSIER	0079 N° Planche - DCE206.5	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
PHASE	PRO PRJ COUPE 5	INDICE	1



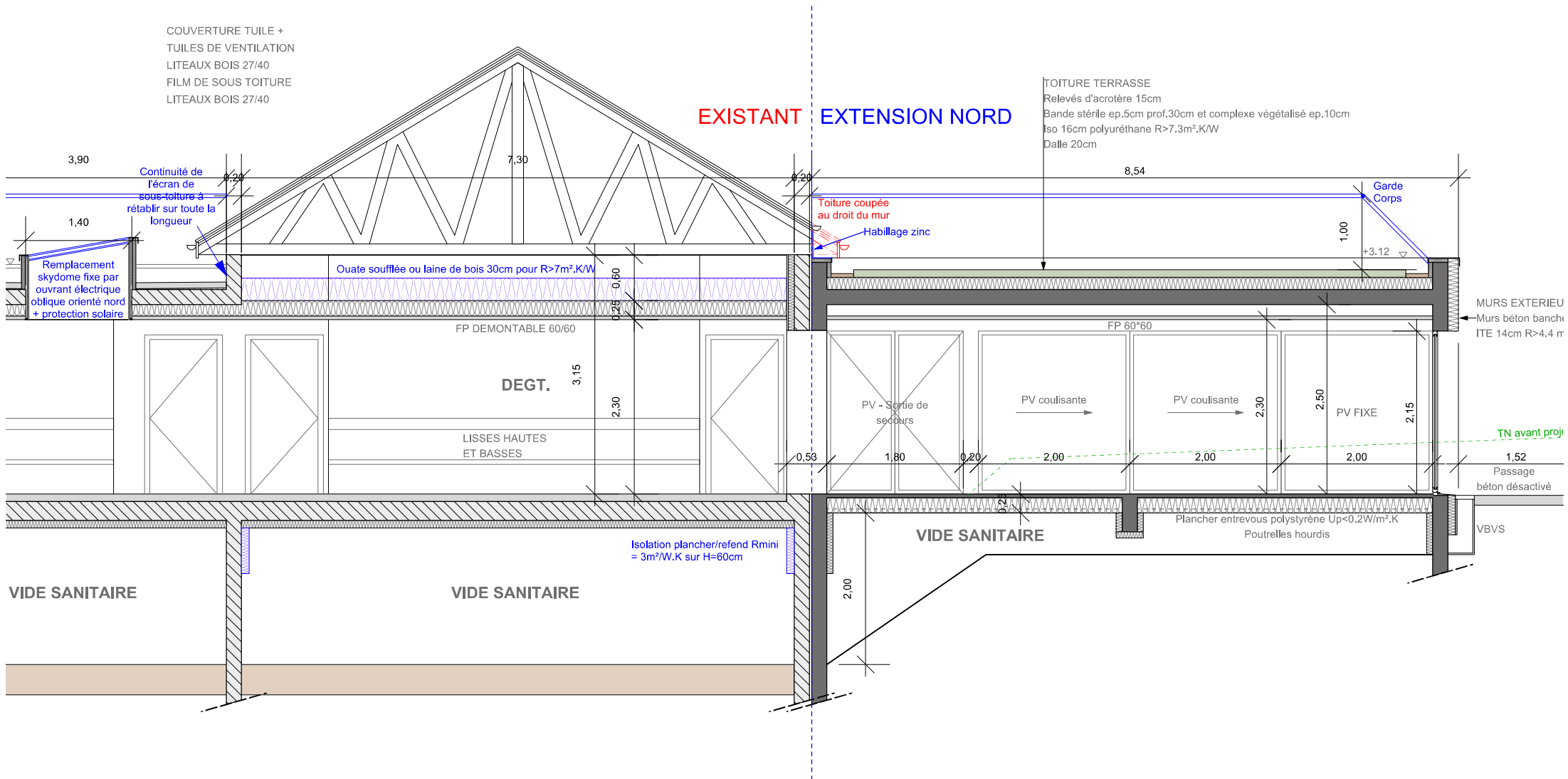
PRJ COUPE 6a - Transversale sur espace TV

PRJ COUPE 6b - Transversale sur agrandissement balcon



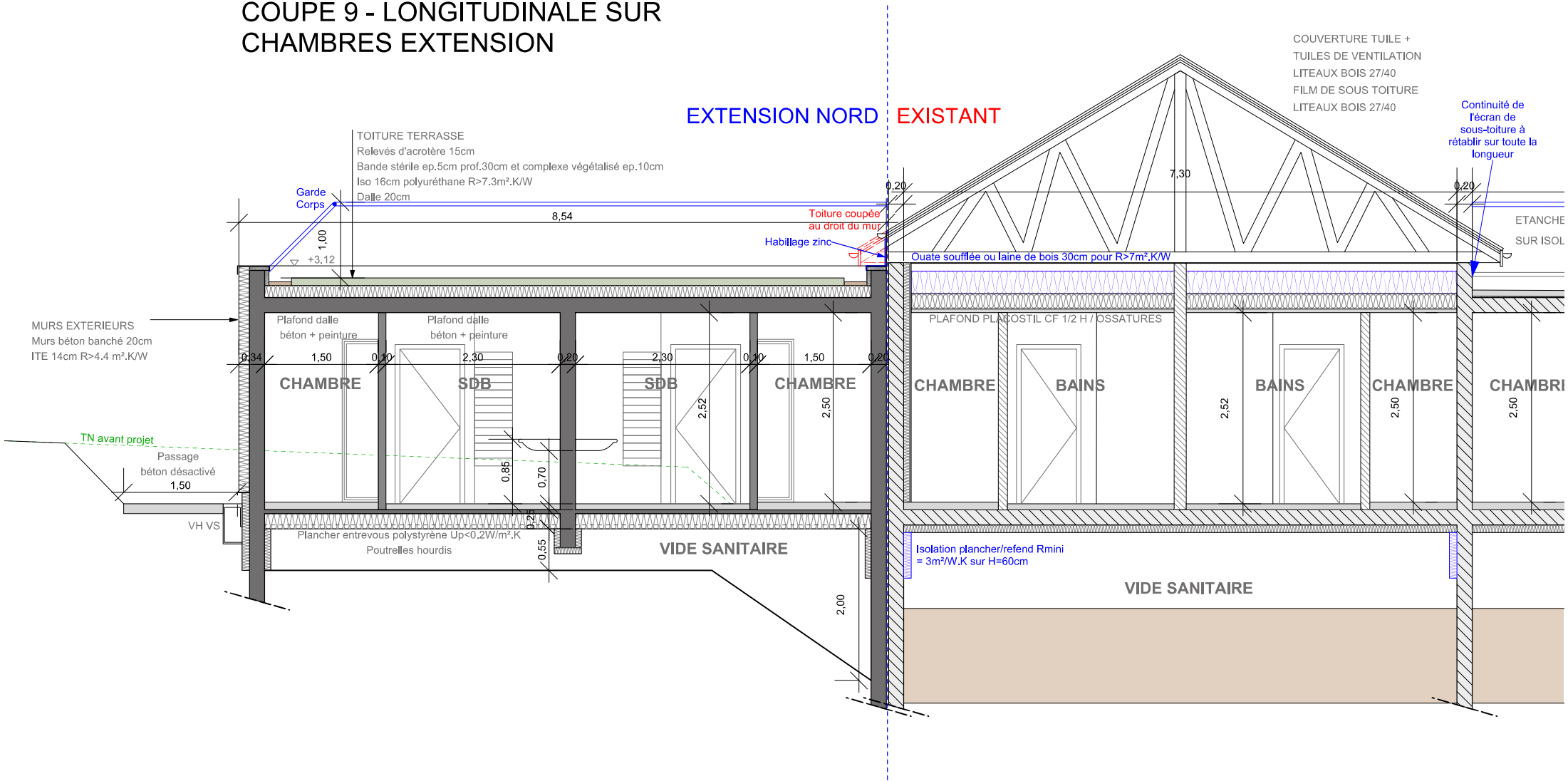
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	ECH 1/50	
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE206.6		2024/06/2023	
PHASE PRO	PRJ COUPE 6a & 6b		INDICE 1	

COUPE 8 - LONGITUDINALE SUR EXTREMITE NORD COULOIR CENTRAL



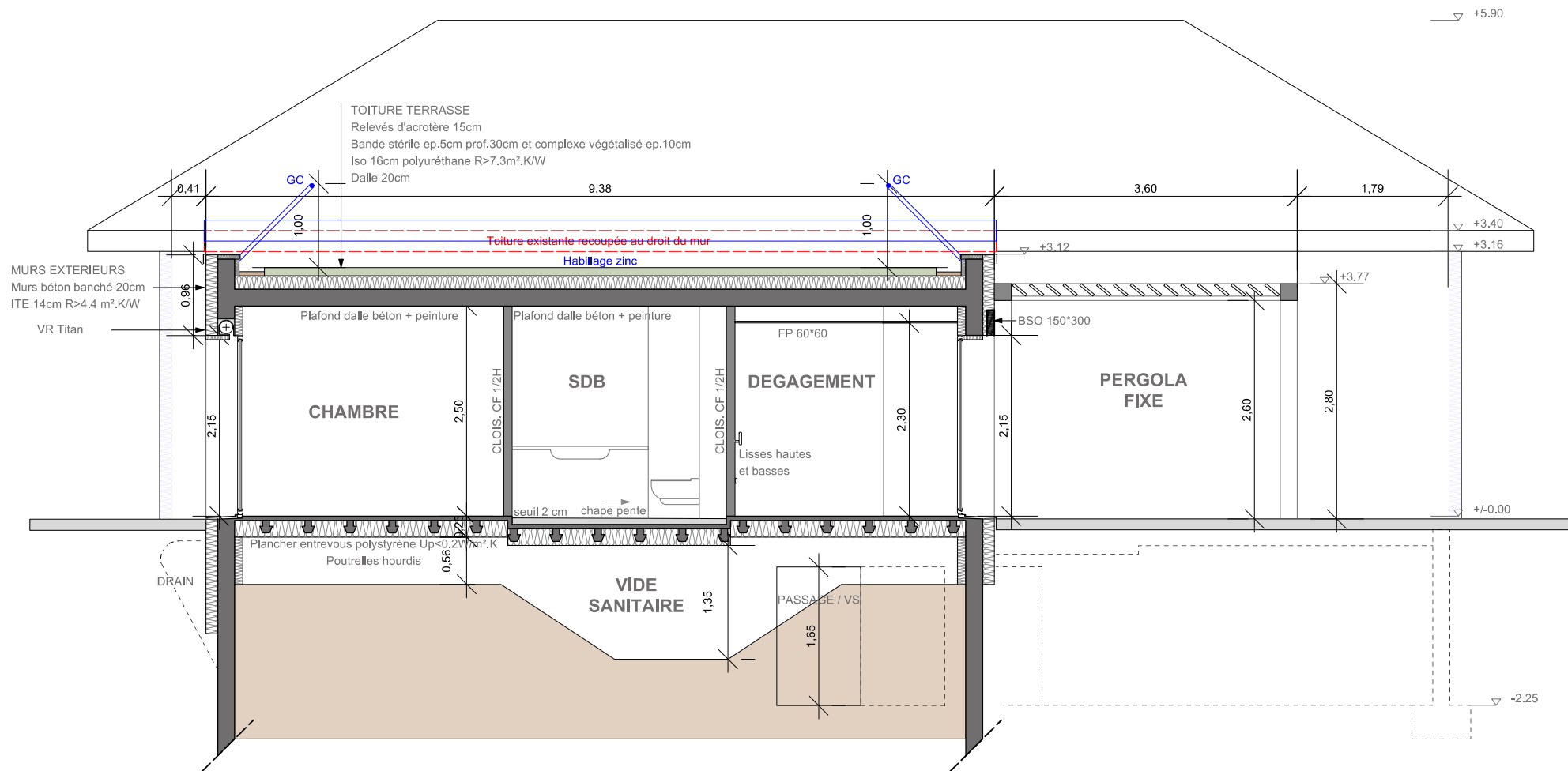
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH 1/50	
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE206.8	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
PHASE PRO	PRJ COUPE 8	INDICE 1 03/06/2023	

COUPE 9 - LONGITUDINALE SUR CHAMBRES EXTENSION

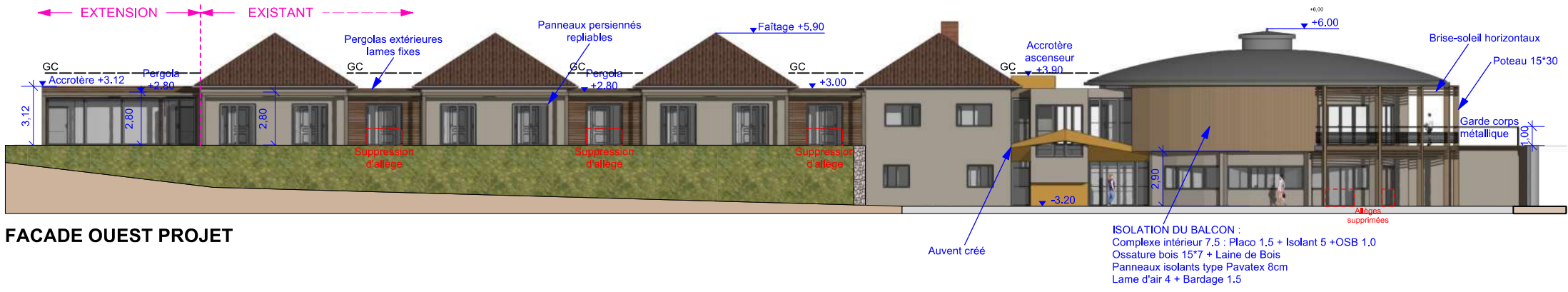


OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH 1/50	
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE206.9	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
PHASE PRO	PRJ COUPE 9	INDICE 1	

COUPE 10 - Transversale sur EXTENSION



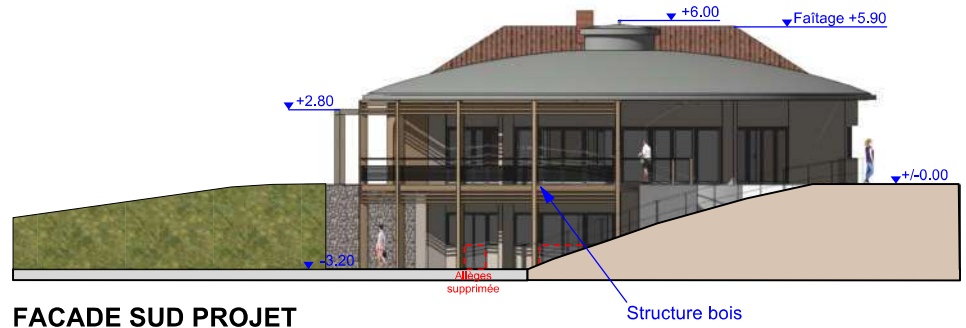
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/50	
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE206.1	073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
PHASE	PRO	PRJ COUPE 10	INDICE	



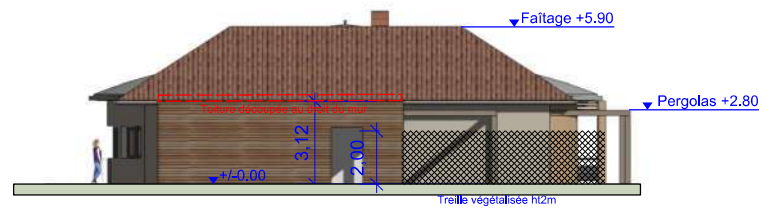
FACADE OUEST PROJET



FACADE EST PROJET



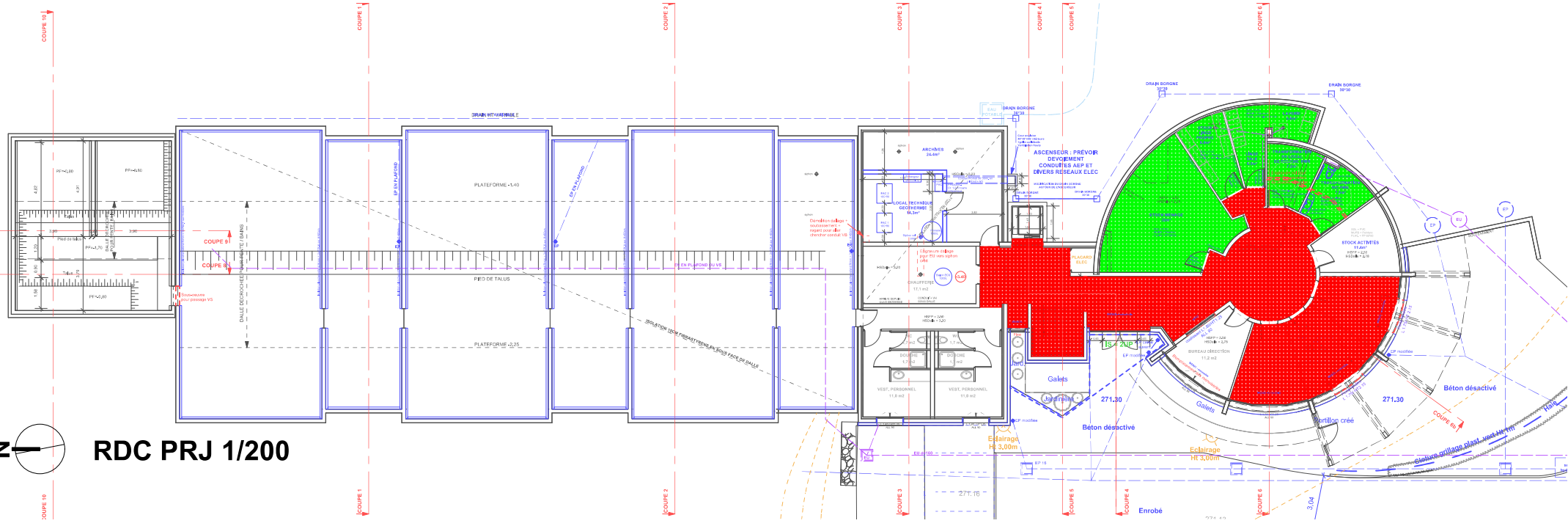
FACADE SUD PROJET



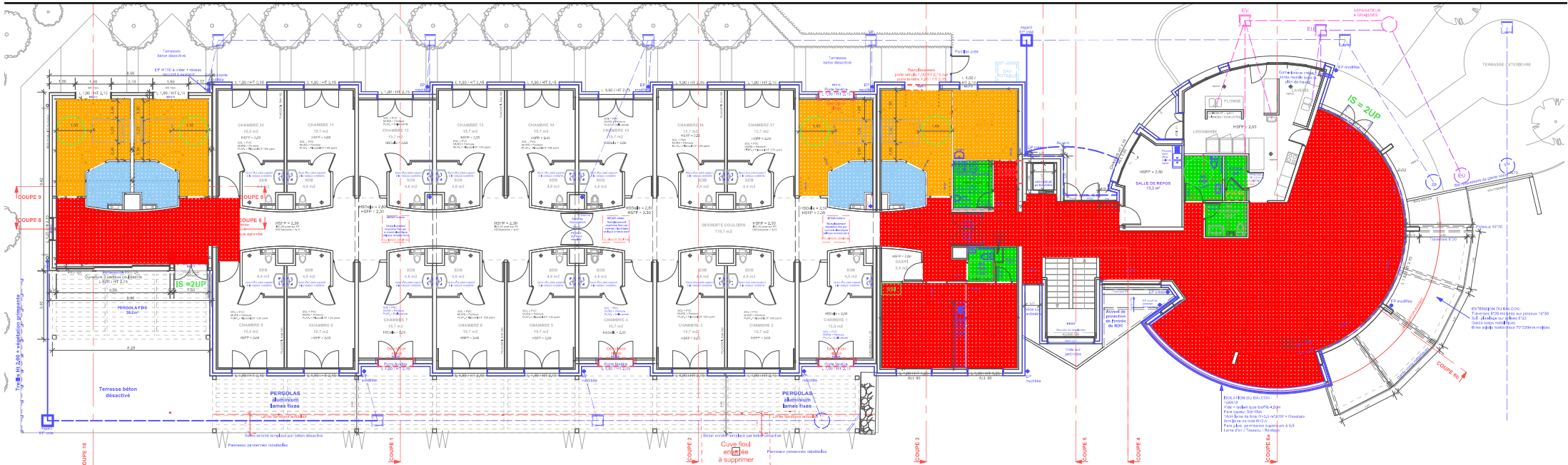
FACADE NORD PROJET

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/200	
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE207	2024/06/2023	
PHASE	PRO	PRJ FACADES	INDICE 1	

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024



RDC PRJ 1/200

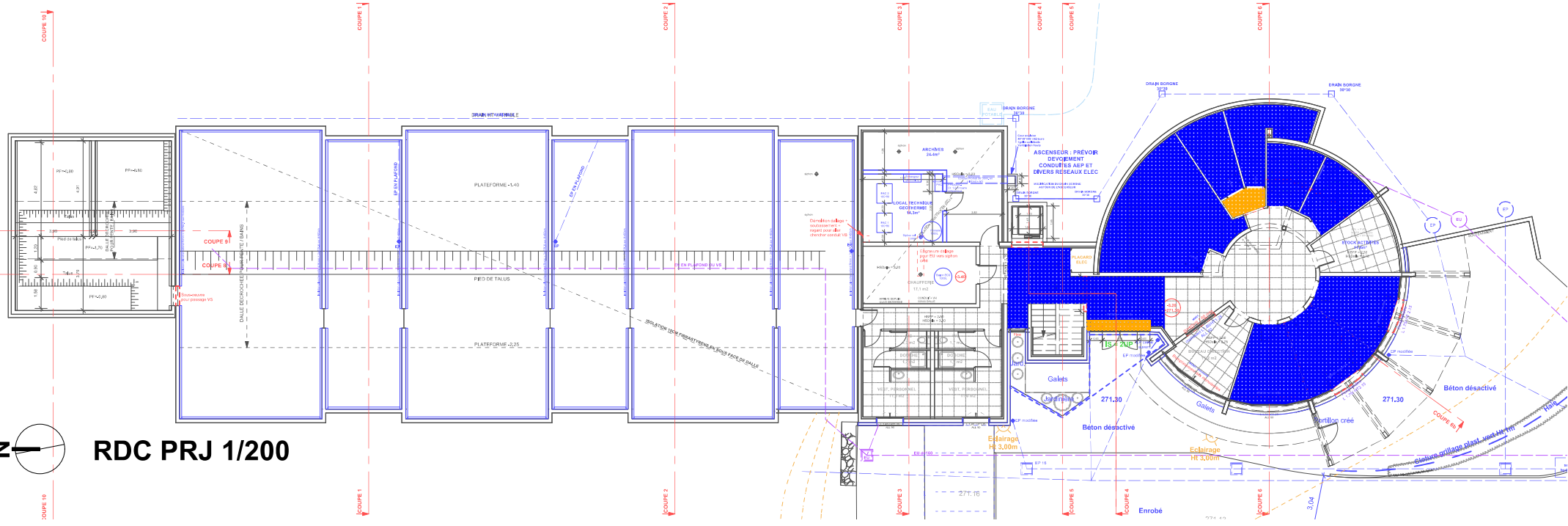


R+1 PRJ 1/200

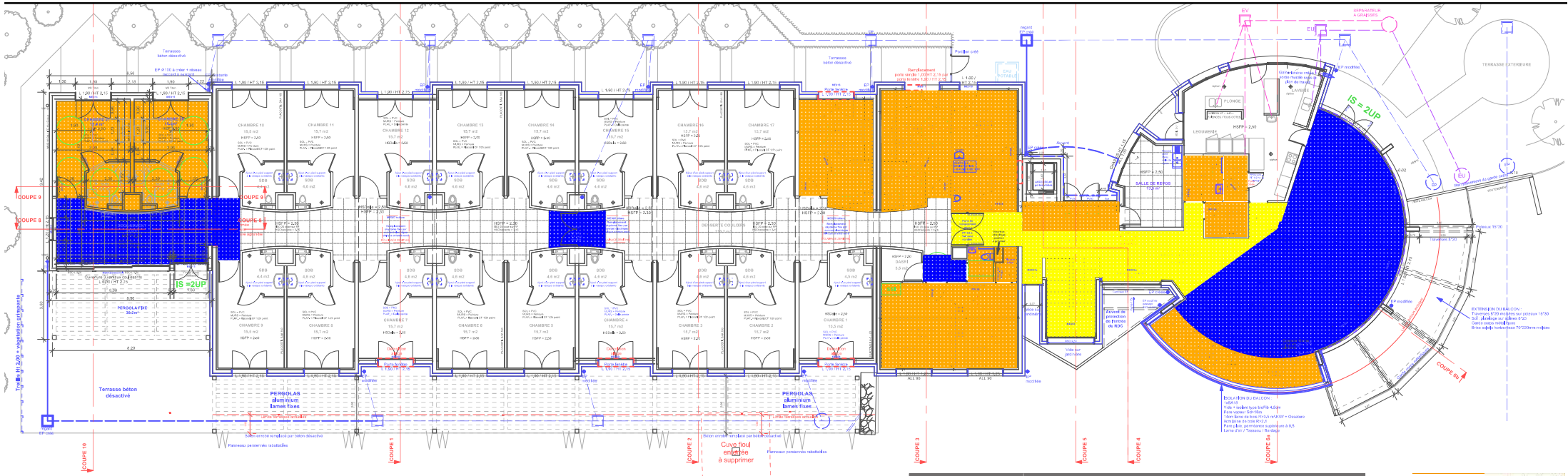
- Sol souple PVC - Espaces de vie collective
- Sol souple PVC - Chambres
- Sol spécifique pour SDB Chambres
- Carrelage

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/200
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE301	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télérmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE	PRO	PRESTATIONS SOLS	INDICE
			1





RDC PRJ 1/200

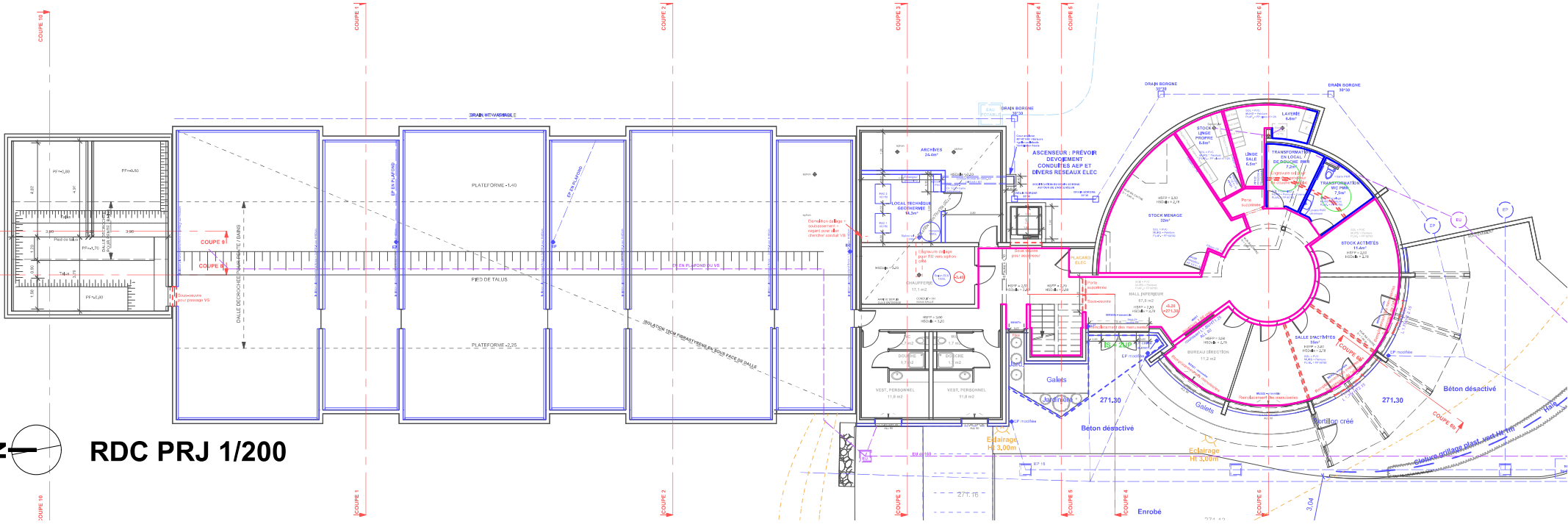


R+1 PRJ 1/200

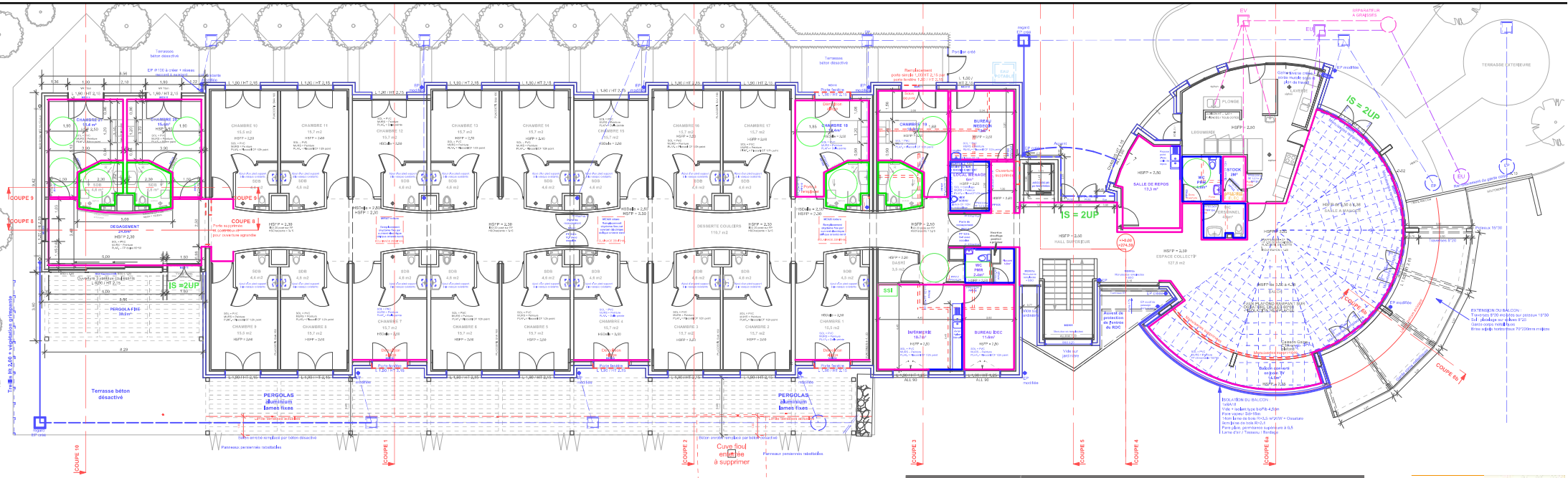
- FP Placo + peinture
- Reprise peinture sur placo existant
- FP dalles 60*60

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH 1/200
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE302	03/06/2024
PHASE PRO	PRESTATIONS PLAFONDS	INDICE 1

Accusé de réception en préfecture
 073-267303428-20240530-DELIB6-DE
 Date de télétransmission : 03/06/2024
 Date de réception préfecture : 03/06/2024



RDC PRJ 1/200

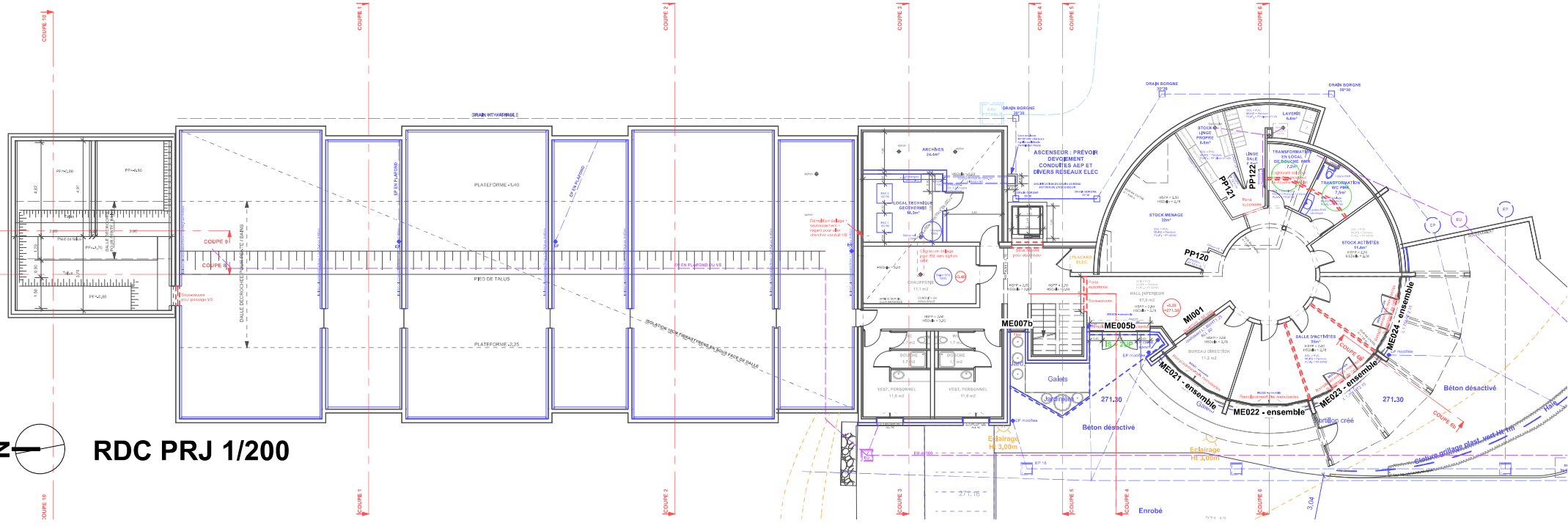


R+1 PRJ 1/200

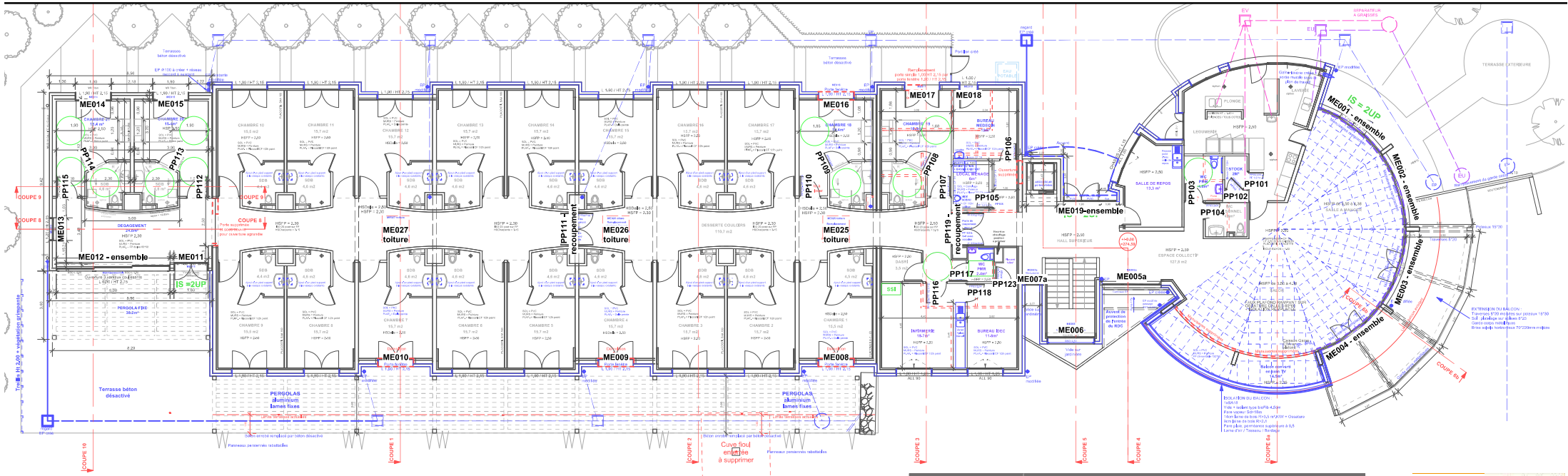
- Peinture
- Faïence toute hauteur
- Revêtement SDB PVC

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH 1/200
DOSSIER 0079	N° Planche - DCE303	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE PRO	PRESTATIONS MURS	INDICE 1





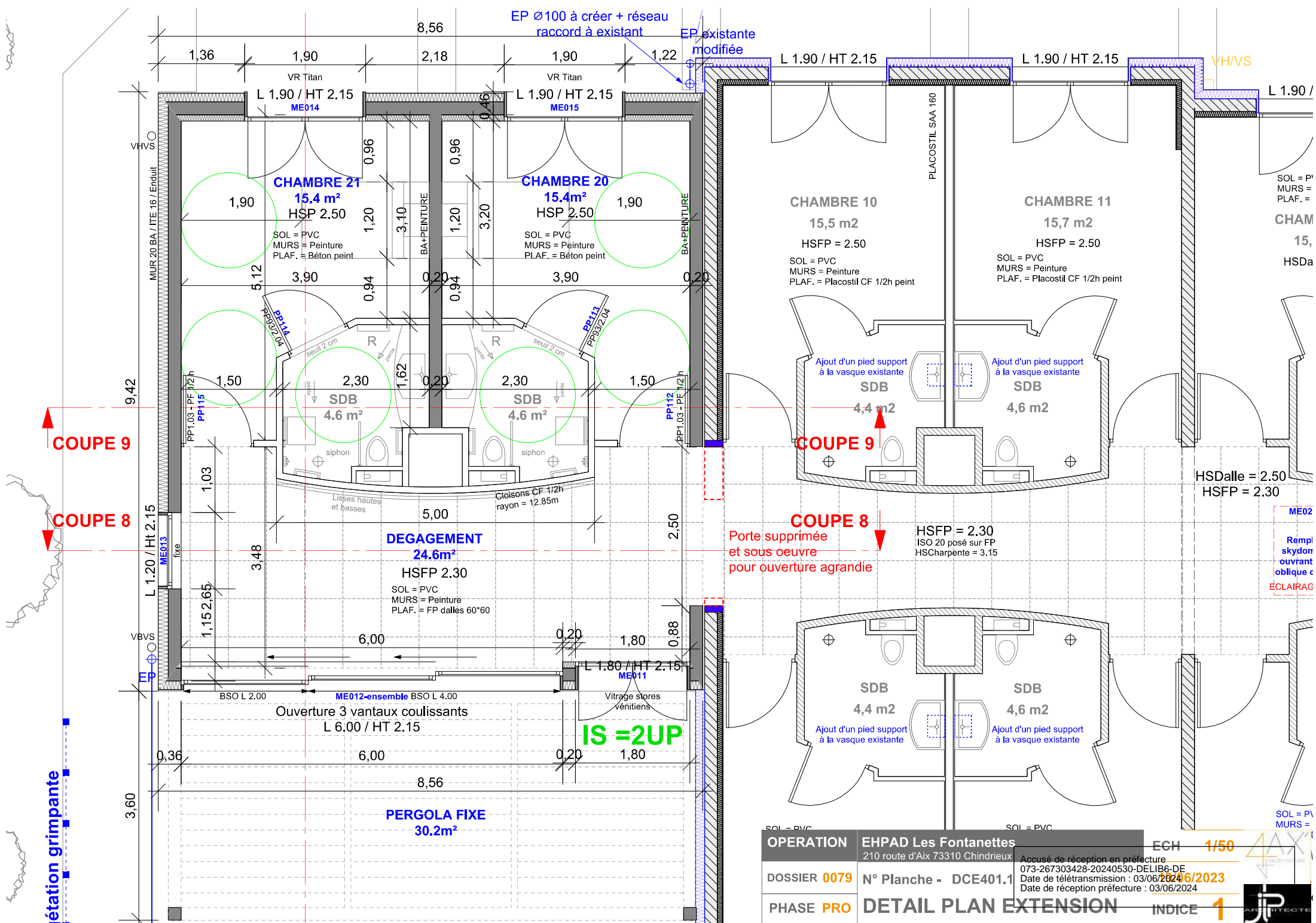
RDC PRJ 1/200



R+1 PRJ 1/200

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/200
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE304	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE	PRO	MENUISERIES NUMEROS	INDICE
			1





EP Ø100 à créer + réseau
raccord à existant

EP existante
modifiée

COUPE 9

COUPE 8

COUPE 9

COUPE 8

Porte supprimée
et sous oeuvre
pour ouverture agrandie

végétation grimpance

PERGOLA FIXE
30.2m²

DEGAGEMENT
24.6m²

CHAMBRE 21
15.4m²
HSP 2.50

CHAMBRE 20
15.4m²
HSP 2.50

CHAMBRE 10
15.5m²
HSFP = 2.50

CHAMBRE 11
15.7m²
HSFP = 2.50

SDB
4.6 m²

SDB
4.6 m²

SDB
4.4 m²

SDB
4.6 m²

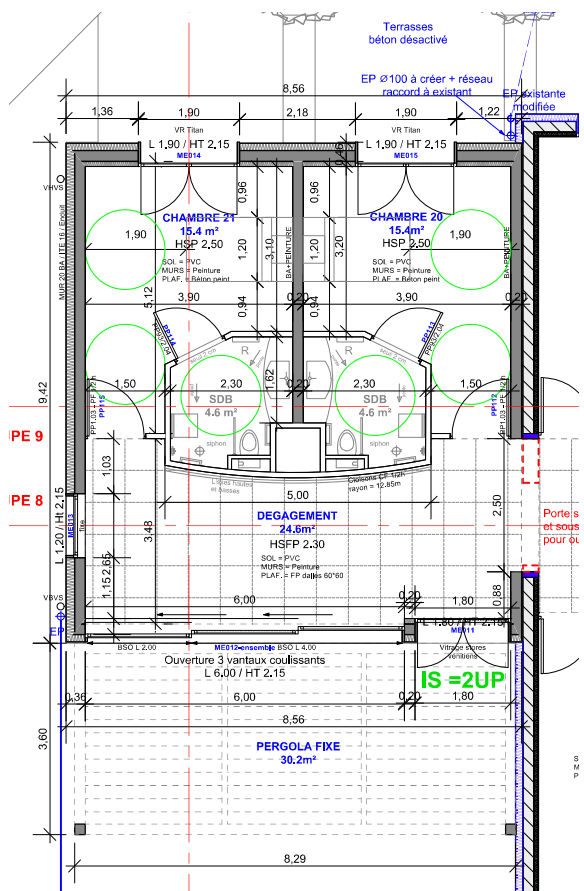
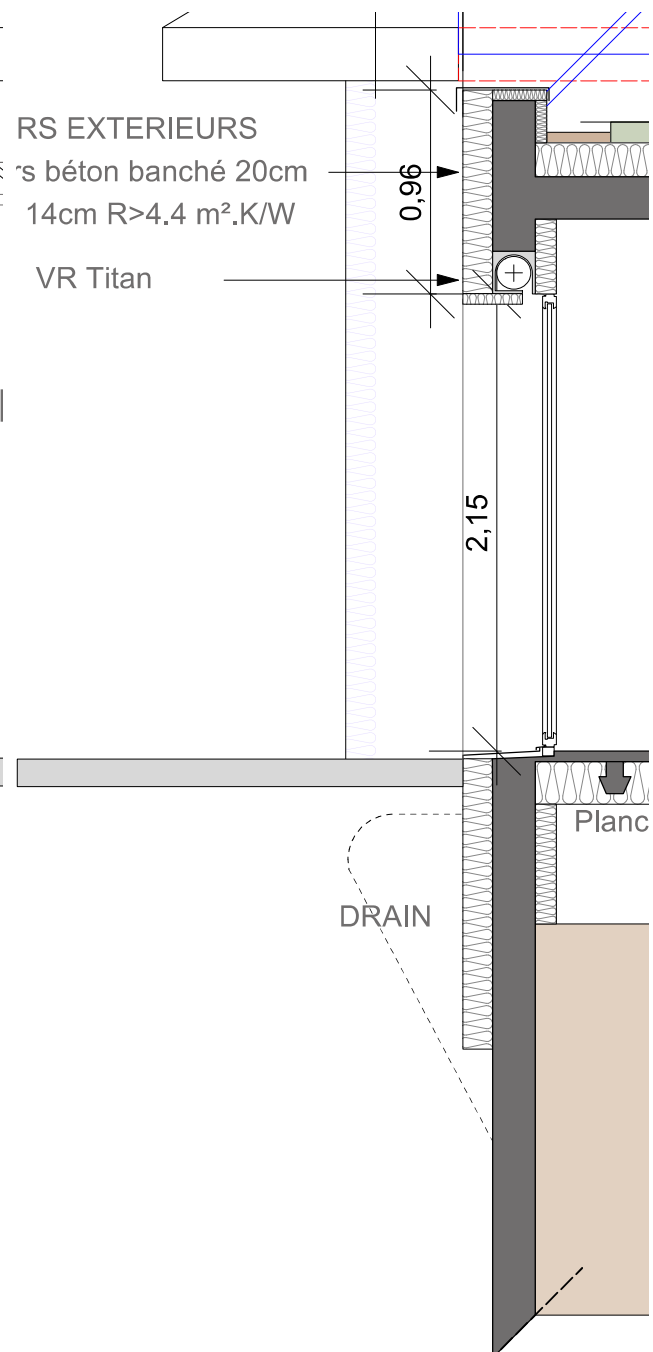
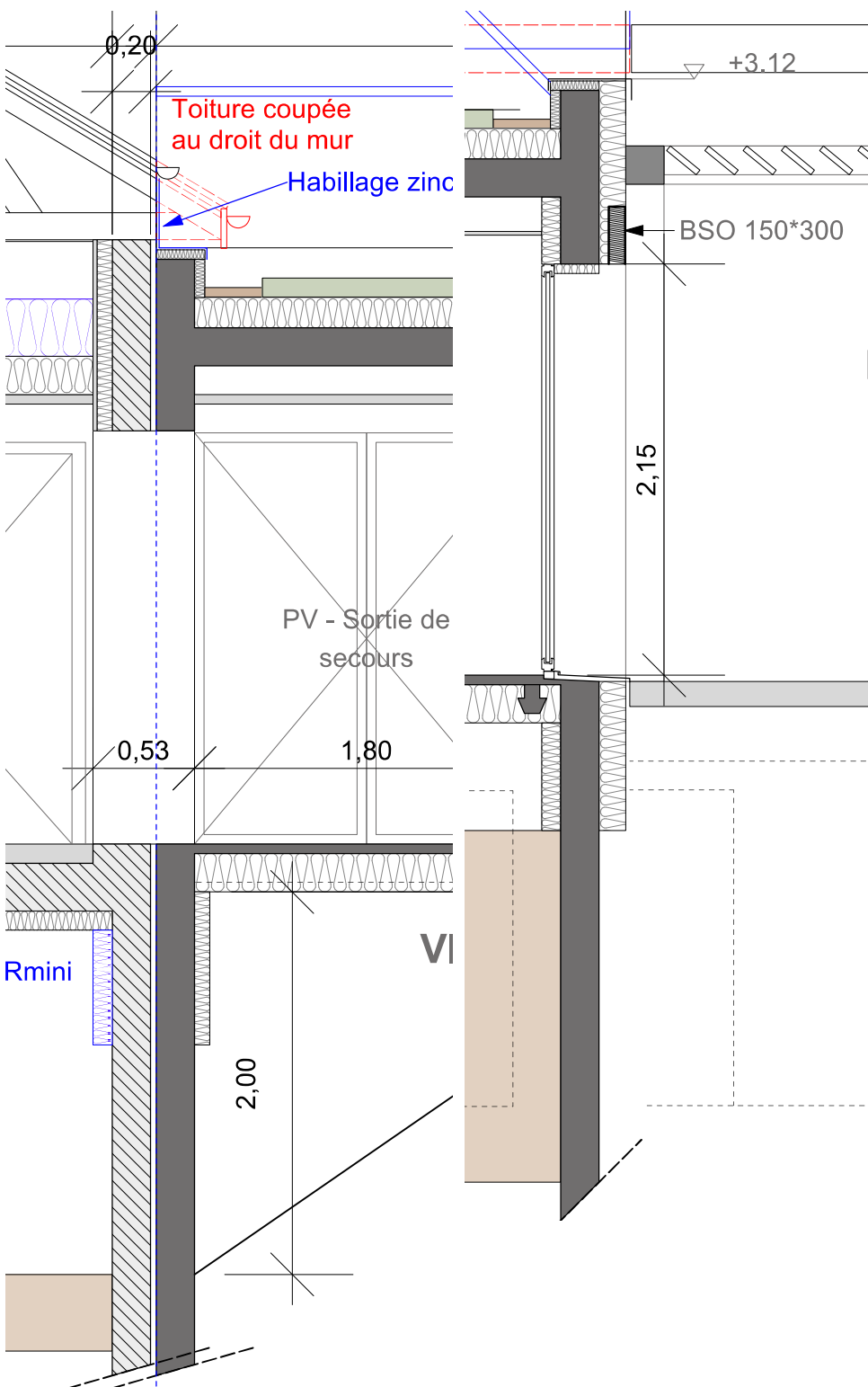
SDB
4.4 m²

SDB
4.6 m²

IS = 2UP

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/50
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE401.1	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024
PHASE	PRO	DETAIL PLAN EXTENSION	INDICE 1

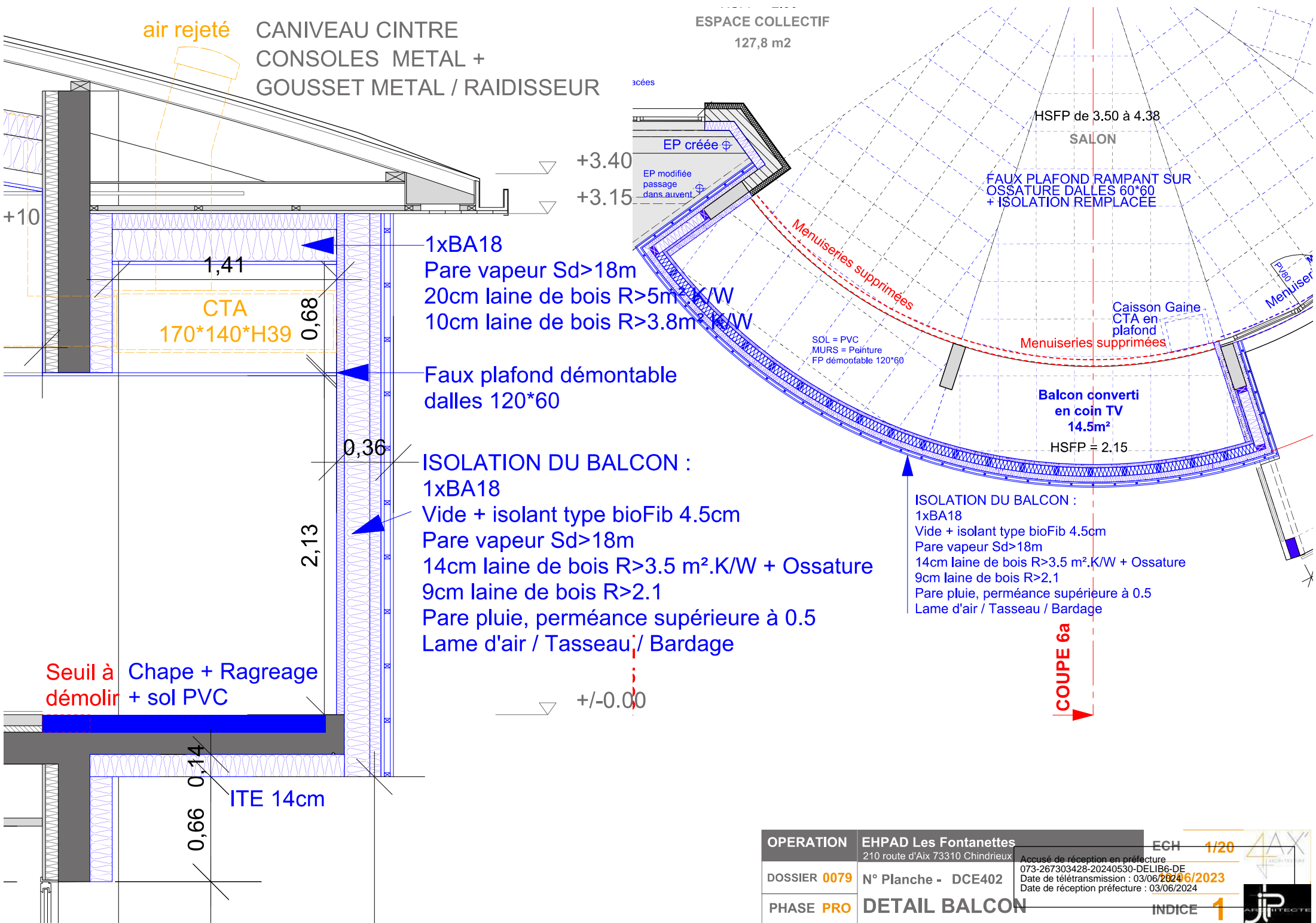




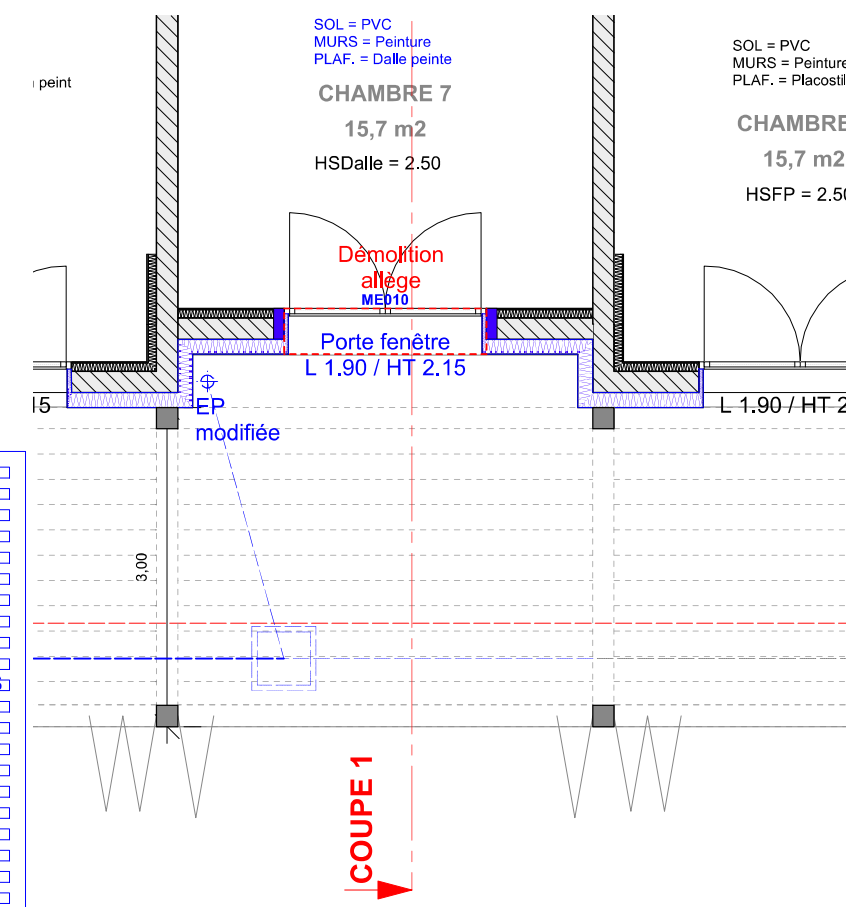
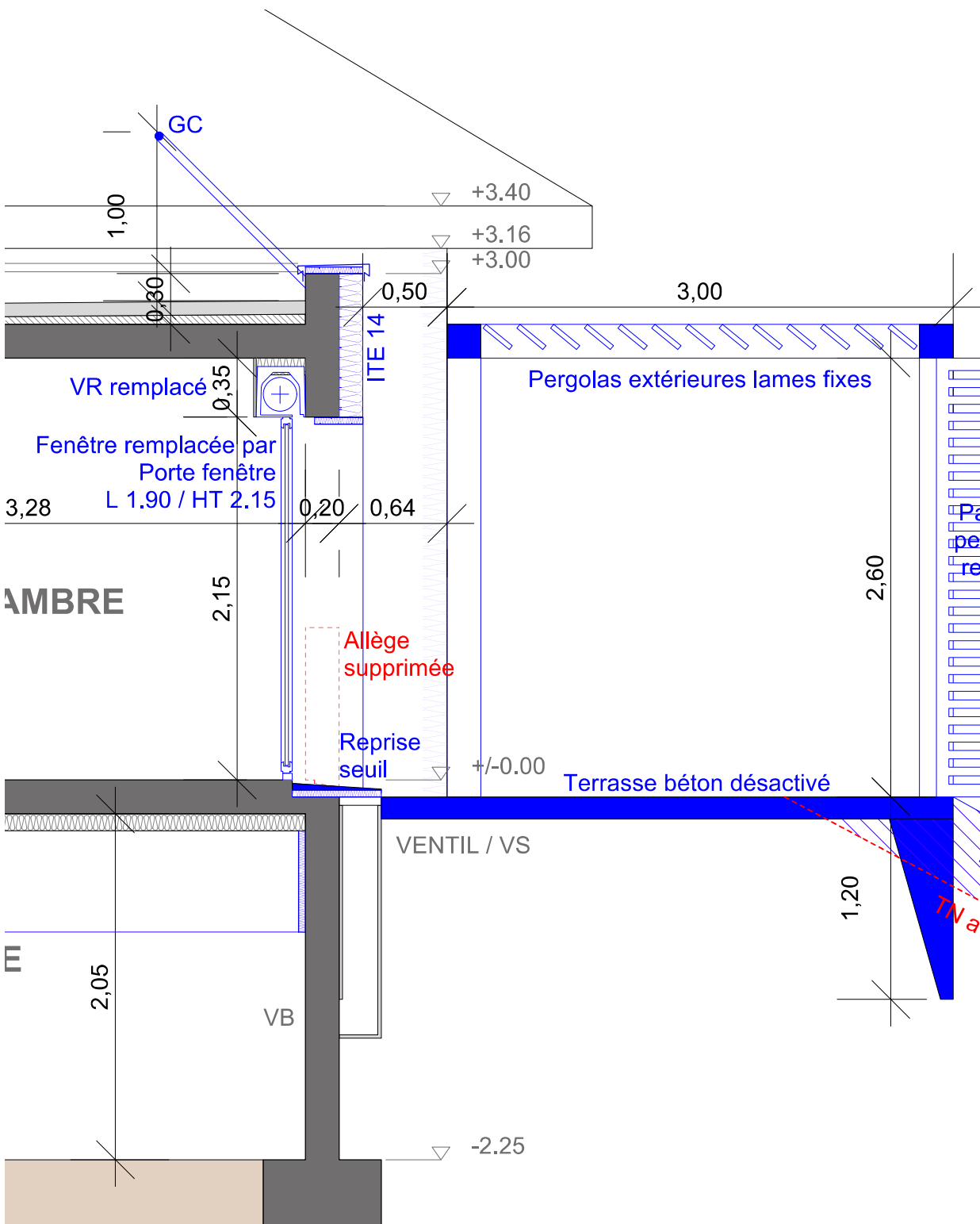
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/25
DOSSIER	0079	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	
PHASE	PRO	N° Planche - DCE401.2	INDICE 1
		DETAILS FACADE EXT.	

air rejeté
 CANIVEAU CINTRE
 CONSOLES METAL +
 GOUSSET METAL / RAIDISSEUR

ESPACE COLLECTIF
 127,8 m²



OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/20
DOSSIER	0079	N° Planche -	DCE402
PHASE	PRO	DETAIL	BALCON
Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024		INDICE	1



SOL = PVC
MURS = Peinture
PLAF. = Dalle peinte

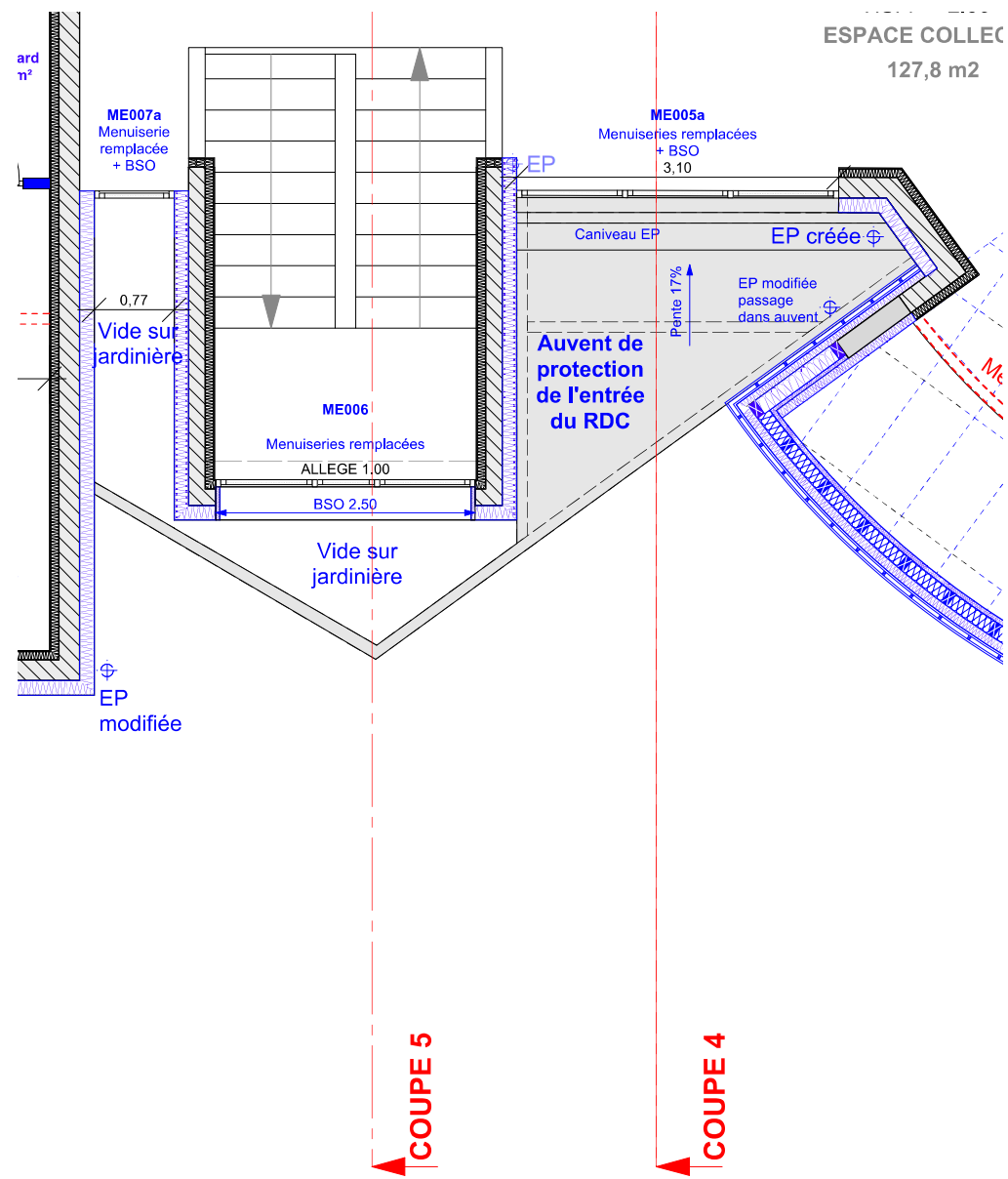
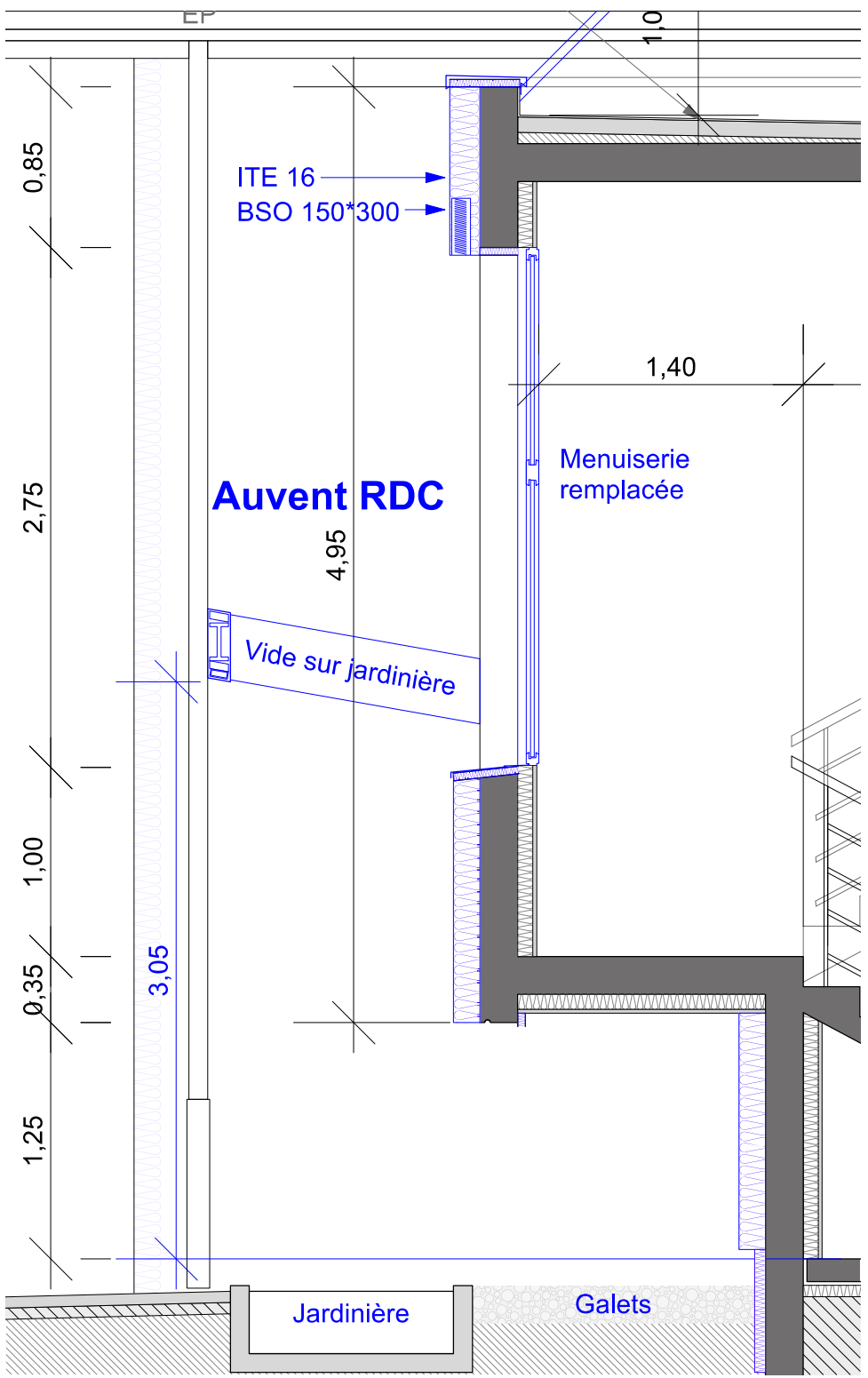
CHAMBRE 7
15,7 m²
HSDalle = 2.50

SOL = PVC
MURS = Peinture
PLAF. = Placostil

CHAMBRE
15,7 m²
HSFP = 2.50

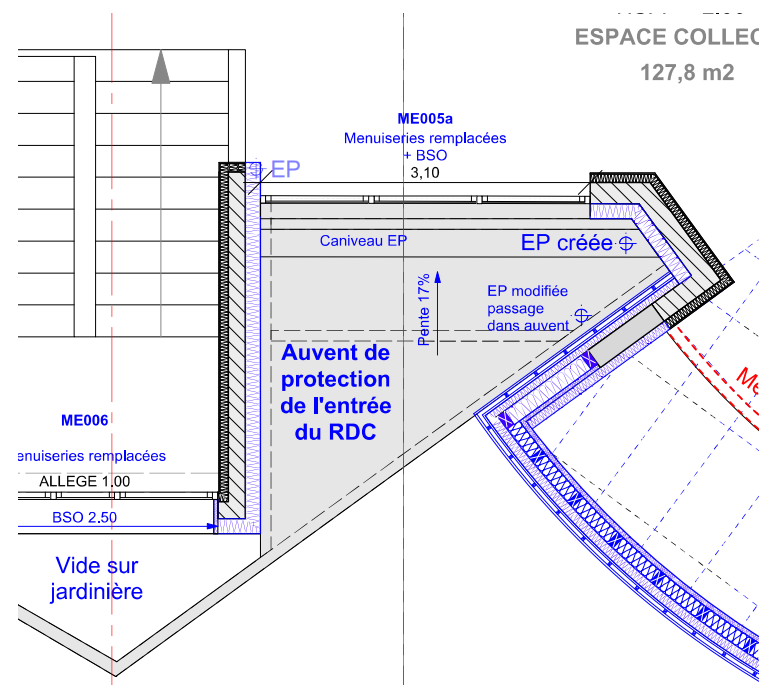
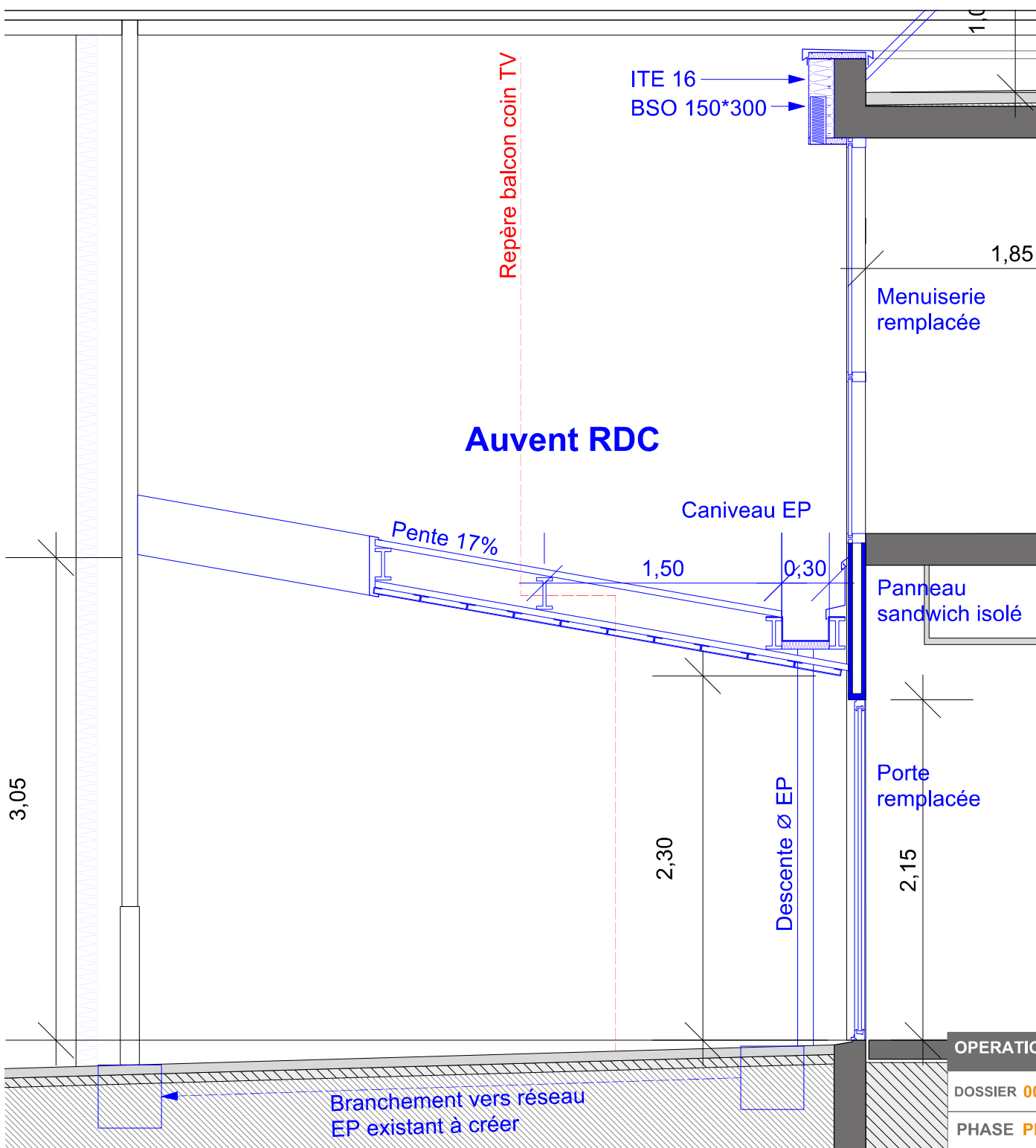
OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/25
DOSSIER	0079	N° Planche -	DCE403
PHASE	PRO	DETAIL PERGOLA	INDICE 1

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024



ESPACE COLLEC
127,8 m²

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/25
DOSSIER	0079 N° Planche - DCE404.1	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024	2024/06/2023
PHASE	PRO	DETAIL AUVENT	INDICE 1

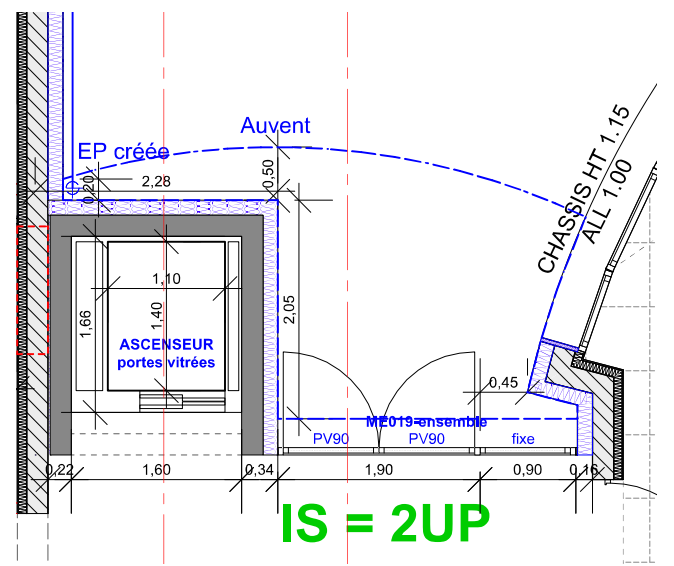
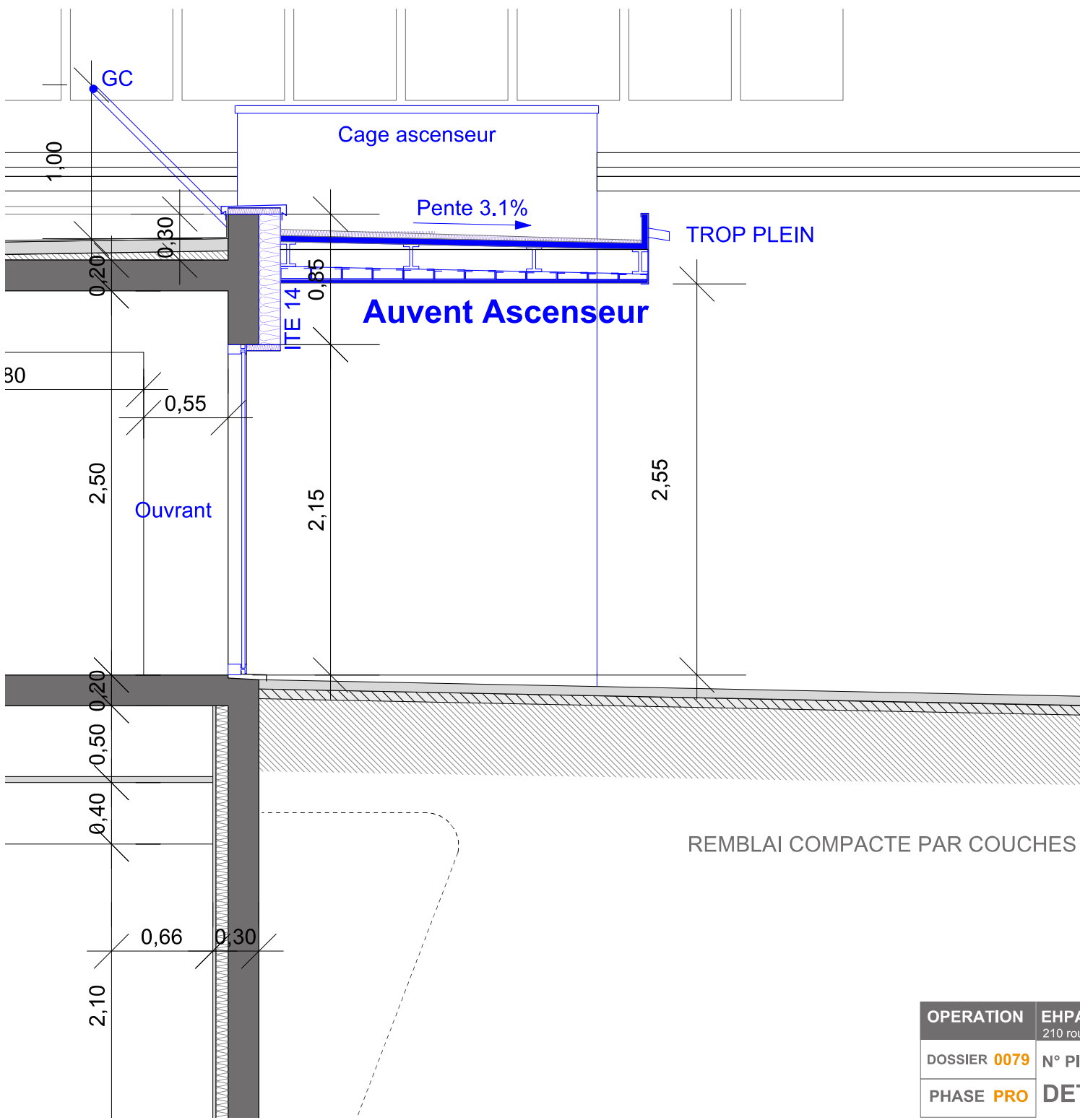


ESPACE COLLEC
127,8 m²

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	EGH	1/25
DOSSIER	0079	N° Planche -	DCE404.2
PHASE	PRO	DETAIL AUVENT	

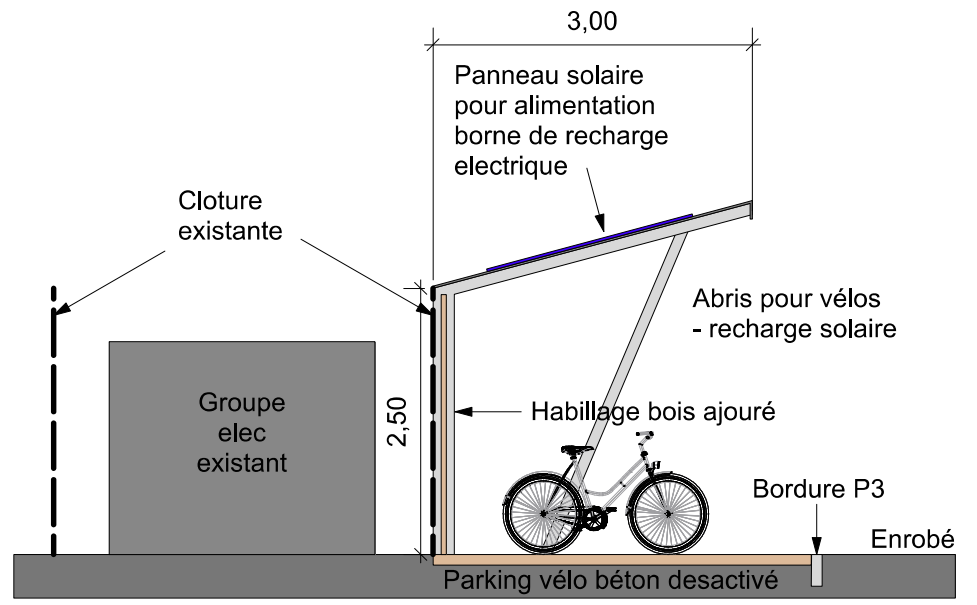
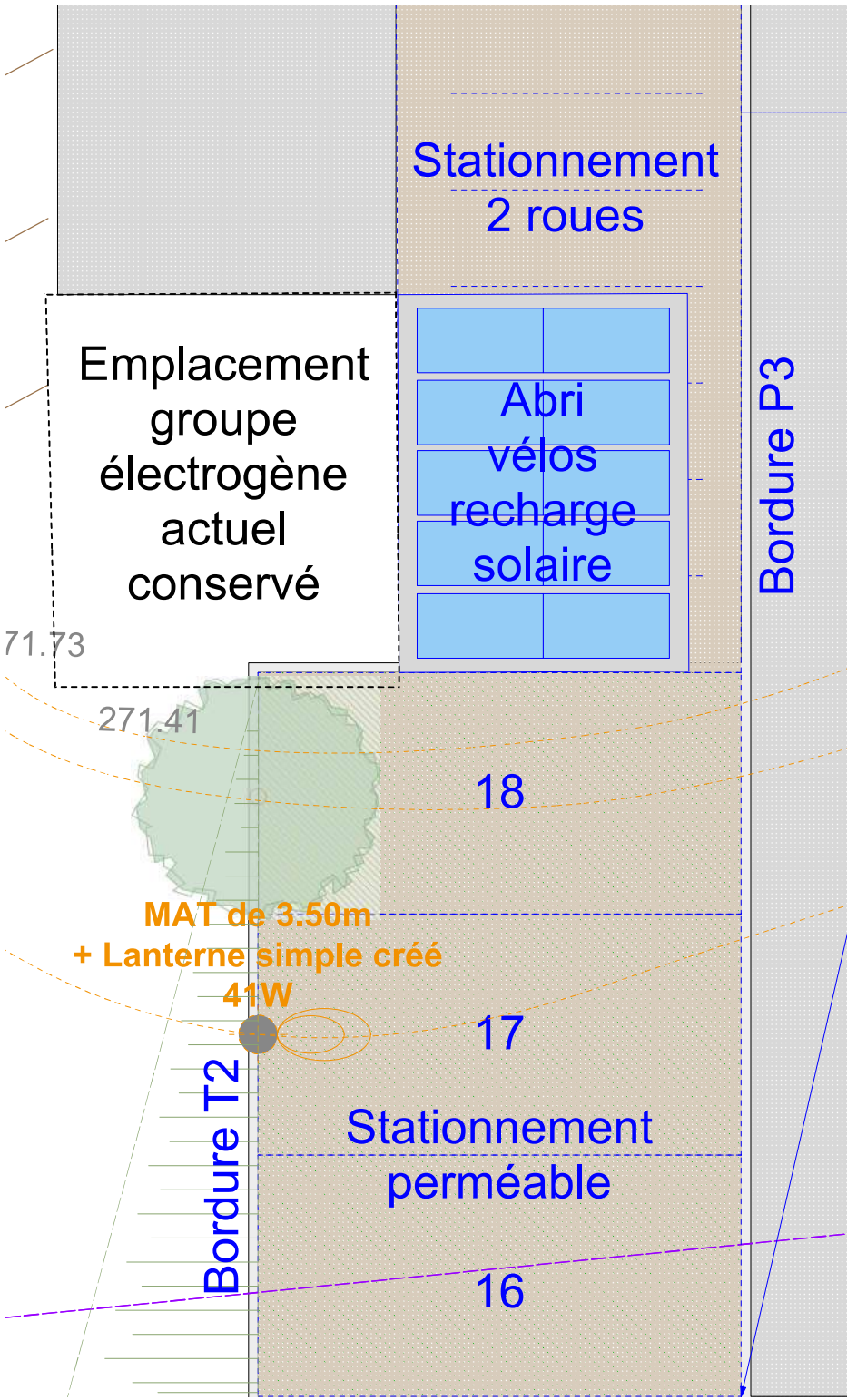
Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

INDICE 1

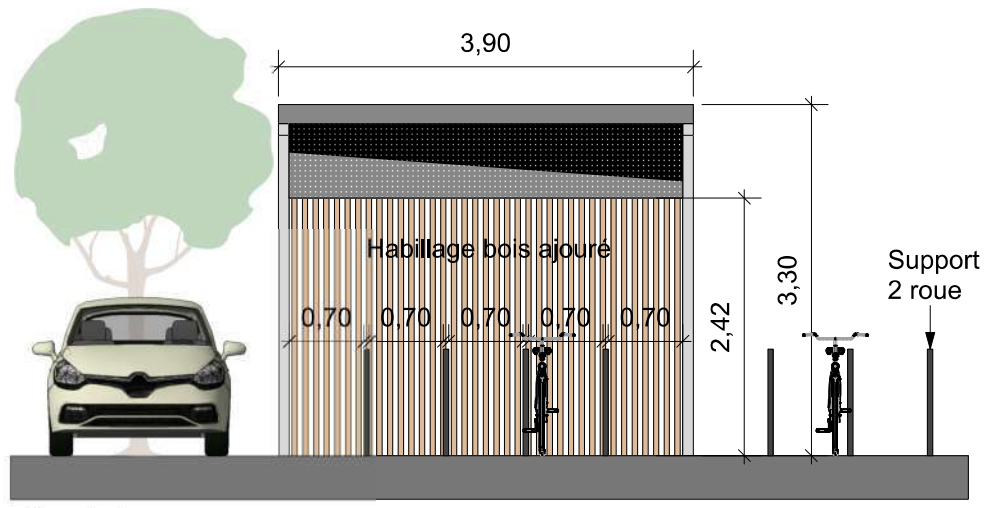


REMBLAI COMPACTE PAR COUCHES

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/25		
DOSSIER	0079 N° Planche - DCE405	Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024			
PHASE	PRO	DETAIL ASCENSEUR		INDICE	1



Vue latérale



Vue de face

OPERATION	EHPAD Les Fontanettes 210 route d'Aix 73310 Chindrieux	ECH	1/50	
DOSSIER	0079	N° Planche - DCE406	2024/06/2023	
PHASE	PRO	DETAIL ABRIS VELOS	INDICE 1	

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télérmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

CRISTAL HABITAT
Prix de revient - travaux de base - Cristal H (TTC)
Subvention CEE
Fond chaleur géothermie
PAI ARS
Total Prix de revient Cristal H (TTC)

Prix de Revient MAJ CE V3 du 23/11/2023	
	2 283 545,24 €
	57 400,00 €
	78 122,22 €
	820 000,00 €
	1 328 023,02 €

GRAND LAC - CIAS
Prix de revient - travaux de base - CIAS (TTC)
Subvention CEE
Fond chaleur géothermie
PAI ARS
Total Prix de revient GRAND LAC (TTC)

	494 328,88 €
	12 600,00 €
	17 148,78 €
	180 000,00 €
	284 580,10 €

Subventions
PAI
CEE
Fond chaleur géothermie

	1 000 000 €
	70 000 €
	95 271 €

ANNEXE 3 - CLES DE VENTILATION RETENUES POUR LA REPARTITION DES DEPENSES

N° lot	Libellé lot	EXISTANT		EXTENSION		TOTAL	
		Cristal Habitat	Grand Lac	Cristal Habitat	Grand Lac	Cristal Habitat	Grand Lac
10	Terrassements - VRD	82,0%	18,0%	84,0%	16,0%	83,0%	17,0%
40	Gros Œuvre	69,0%	31,0%	100,0%		88,0%	12,0%
50	Charpente Couverture Bardage	82,0%	18,0%	100,0%		88,0%	12,0%
70	Étanchéité	99,0%	1,0%	96,0%	4,0%	97,0%	3,0%
80A	Menuiserie extérieure PVC	100,0%		100,0%		100,0%	
80B	Menuiserie extérieure Aluminium	71,0%	29,0%	90,0%	10,0%	75,0%	25,0%
90	Menuiserie intérieure	62,0%	38,0%	100,0%		69,0%	31,0%
130	Cloisons Doublages Plafonds	69,0%	31,0%	100,0%		71,0%	29,0%
280	Peinture intérieure	57,0%	43,0%	100,0%		63,0%	37,0%
310	Isolation thermique par l'extérieur	82,0%	18,0%	100,0%		83,0%	17,0%
320	Métallerie Serrurerie	84,0%	16,0%			84,0%	16,0%
400	Carrelage Faïences	60,0%	40,0%			60,0%	40,0%
420	Revêtements de sols souples	67,0%	33,0%	100,0%		72,0%	28,0%
450	Isolation soufflée et projetée	82,0%	18,0%	100,0%		91,0%	9,0%
470	Ascenseur	82,0%	18,0%			82,0%	18,0%
170	Chauffage ventilation sanitaire	82,0%	18,0%	100,0%		84,0%	16,0%
170B	Sondes géothermiques	82,0%	18,0%			82,0%	18,0%
190	Electricité	84,0%	16,0%	100,0%		86,0%	14,0%
Totaux DPGF		78,0%	22,0%	94,0%	6,0%	82,0%	18,0%

dont part Existant
dont pat NEUF

57%
25%

PROTOCOLE D'ACCORD

Portant sur le bail de location du 1^{er} décembre 2003

ENTRE

La **société Cristal Habitat, société d'économie mixte locale** au capital de 89 048 708 euros, dont le siège social est à CHAMBÉRY (73000), 1 Place du Forum, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 747 020 345, représentée par son Directeur Général Lucas BEAUJOLIN, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après-désignée « **Cristal Habitat** »
ou « **Le Propriétaire** »,

ET

Le **Centre Intercommunal d'Action Sociale Grand Lac**, enregistré sous le numéro de SIRET 267 303 428 00119 et dont le siège social est situé au 1500 Boulevard Lepic 73100 Aix-les-Bains, représenté par son Président Renaud BERETTI, dûment habilité par délibération du conseil d'administration en date du _____,

Ci-après désigné « **CIAS de Grand Lac** ».

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un contrat de location en date du 1^{er} décembre 2003, l'OPAC de Chambéry, aux droits duquel se trouve désormais la société Cristal habitat, a donné à bail au CIAS de Chautagne, un foyer pour personnes âgées situé à CHINDRIEUX (Savoie), lieudit « Les Fontanettes », à compter du 1^{er} décembre 2003. Le bail se terminera le 30 novembre 2058, en même temps que le bail emphytéotique consenti à l'origine par la Communauté de communes de Chautagne, en date du 1^{er} décembre 2003.

Suite à l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant fusion de la Communauté d'agglomération du Lac du Bourget, de la Communauté de communes du canton d'Albens et de la Communauté de commune de Chautagne, le gestionnaire et locataire de l'EHPAD « Les Fontanettes » est devenu le Centre Intercommunal d'Action Sociale de Grand Lac.

Il a été décidé lors de l'assemblée générale des copropriétaires « SDC Les Fontanettes » en date du 17 octobre 2022 d'effectuer des travaux dans l'ensemble immobilier et notamment :

- Agrandissement de l'EHPAD,
- Isolation thermique de l'ensemble immobilier,
- Changement de système de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- Aménagements des extérieurs,
- Travaux d'embellissements et d'aménagements dans les parties privatives.

Le CIAS de Grand Lac a été associé aux échanges sur ce projet de réhabilitation et d'extension de l'EHPAD et l'a validé avec la Communauté d'agglomération Grand Lac, copropriétaire.

Les parties se sont alors ensuite rapprochées afin de conclure le présent protocole.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le protocole d'accord a pour objet de préciser les futurs engagements de chacune des parties, entre le début des travaux d'extension de réhabilitation du bâtiment et la signature du nouveau de location ainsi que ceux dans le futur contrat de location, afin d'aboutir à la signature d'un nouveau contrat de location entre elles.

ARTICLE 2 : PROJET DE REHABILITATION – EXTENSION DE L'EHPAD

Article 2.1 : Description du projet

Les travaux prévus dans l'ensemble de l'immeuble consisteront en :

- Extension pour création de deux chambres supplémentaires au Nord
- Installation d'une pergola
- Agrandissement du parking Ouest et cheminement piéton
- Réhabilitation thermique et PMR :
 - ✓ Modification aération de la circulation chambres RDC
 - ✓ Remplacements de menuiseries extérieures
 - ✓ Création d'un ascenseur
 - ✓ Création de WC et douche PMR
 - ✓ Amélioration thermique des chambres et des parties communes en vide sanitaire, en combles et par ITE
 - ✓ Mise en conformité du bouclage ECS
 - ✓ Remplacement extracteur simple flux des chambres
 - ✓ Remplacement du système de chauffage existant au fioul par géothermie
- Réhabilitation architecturale :
 - ✓ Travaux intérieurs CES et CET dans extension des deux chambres supplémentaires
 - ✓ Transformation bain collectif existant pour création d'une chambre supplémentaire
 - ✓ Transformation espace médecin/ménage pour création d'une chambre supplémentaire

Accusé de réception en préfecture 073-267303428-20240530-DELIB6-DE Date de télétransmission : 03/06/2024 Date de réception préfecture : 03/06/2024

4/6 sur 7
Paraphes

- ✓ Travaux intérieurs CES et CET dans existants
- ✓ Agrandissement terrasses chambres
- ✓ Aménagement terrasse RDC
- ✓ Travaux de charpente sur avant toit

Les plans du projet sont annexés au protocole (annexe 1).

Article 2.2 : Planning prévisionnel de l'opération

A titre indicatif, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Obtention du permis de construire : 27/03/2023
- Démarrage des travaux : fin février 2024
- Réception du bâtiment : 2ème trimestre 2025

ARTICLE 3 : MONTAGE JURIDIQUE ET MODALITES FINANCIERES

Durant la durée des travaux, le CIAS de Grand Lac continuera d'exploiter les lieux loués conformément au contrat de location susvisé en cours.

Des libérations de tout ou partie des locaux de l'EHPAD seront nécessaires au gré de l'avancement du chantier et du phasage des travaux proposé par la maîtrise d'œuvre. Ce phasage sera susceptible d'évolution suivant les contraintes et aléas du chantier.

Cristal Habitat s'engage de mettre à disposition du CIAS Grand Lac, les locaux de manière progressive, au gré des réceptions partielles de travaux.

Un nouveau contrat de location sera établi à la réception des travaux afin de prendre en compte les modifications apportées au bail du 1^{er} décembre 2003.

Dans le cadre de ce nouveau contrat, le calcul du montant du loyer de la première année sera réalisé au prorata du temps d'occupation effective des locaux. Le nouveau loyer s'applique à compter du mois suivant la réception des travaux.

Le prix de revient de l'opération est estimé à ce jour à 2 283 545 euros TTC pour la partie concernant l'EHPAD propriété de Cristal et gérée par le CIAS (annexe 2) :

	Hors subventions	Subventions déduites
Prix de revient TTC Cristal Habitat	2 283 545,24 €	1 328 023,02 €
Prix de revient TTC Grand Lac	494 328,88 €	284 580,10 €
Prix de revient TTC total	2 777 874,11 €	1 612 603,11 €

Il tient compte, sur la partie « neuf », d'une TVA à taux réduit.

Sur la base de ce coût prévisionnel, le loyer applicable à réception est estimé à 101 915 Euros pour la première année de location, hors charges et hors impôts fonciers. Pour rappel, ce premier loyer est déterminé en sommant les charges prévisionnelles supportées pour l'exploitation future du bâtiment en année « 1 ». Ces charges prévisionnelles comprennent notamment l'annuité de l'emprunt mobilisé pour le financement du nouveau projet, l'annuité de l'emprunt résiduel en cours, les frais de gestion du bailleur, le coût de l'assurance ainsi qu'une estimation des charges de maintenance. Le loyer sera ensuite révisé chaque année selon l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

Le loyer définitif sera ajusté dans le cas où le prix de revient définitif de l'opération serait amené à évoluer significativement tant à la hausse qu'à la baisse.

Dans l'hypothèse d'une évolution significative des subventions obtenues, le bailleur procédera à un recalcul du loyer sur la base de l'approche retenue pour fixer le loyer énoncé ci-dessous.

Compte tenu de la spécificité de l'opération, qui porte sur un ensemble immobilier existant et à édifier, détenu en copropriété par Cristal Habitat et par Grand Lac et dans laquelle Cristal Habitat intervient par ailleurs comme mandataire pour la réalisation des travaux portant sur les parties privatives de Grand Lac, il est convenu que l'arrêté de prix de revient définitif sera établi sur la base des clés de

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024
486 sur 7
Paraphes

ventilation établies dans la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage conclue entre Cristal Habitat et Grand Lac et rappelées ci-après :

- Pour chacun des lots de travaux : clés de ventilation telles que définies dans l'annexe 3, ces clés étant calculées sur la base des retours d'offres des entreprises.
- Pour les marchés de maîtrise d'œuvre et les dépenses hors marché : ventilation sur la part Cristal Habitat à 82% et sur la part Grand Lac à 18%.

ARTICLE 4 : DEFINITION DES CONDITIONS ESSENTIELLES DU FUTUR CONTRAT DE LOCATION

Les parties s'engagent à signer un contrat de location au plus tard à l'achèvement des travaux aux conditions ci-après énoncées.

Il est précisé que le CIAS de Grand Lac s'engage à poursuivre la location jusqu'à son terme initialement fixé, soit jusqu'au 30 novembre 2058, avec un loyer de départ estimé à 101 915 euros par an.

ARTICLE X : DUREE DE LA LOCATION

La présente location est consentie à compter de la date de signature de la convention par les parties, jusqu'au 30 novembre 2058.

Il est précisé que cette durée couvre la durée du financement souscrit par le propriétaire pour l'opération de construction.

ARTICLE X : LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer annuel fixé à la somme de **101 915 €uros** hors charges et hors impôts fonciers.

Le loyer est payé par mois et d'avance.

ARTICLE X : REVISION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Si cet indice retenu venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il sera déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord.

ARTICLE X : CHARGES

Le gestionnaire réglera au propriétaire, en sus du loyer, toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué, ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables une fois par an et comprennent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE X : DEFAUT DE PAIEMENT

A défaut de paiement dans le délai prévu, 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 APL.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente convention pourra être 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 disposition du propriétaire.

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024
4864 sur 7
Paraphes

Le gestionnaire sera alors tenu au paiement du montant le plus élevé entre le capital restant dû de l'emprunt ou des loyers restant à percevoir jusqu'au terme du bail, sauf à ce qu'il propose un successeur dans le bail, agréé par le propriétaire.

ARTICLE X : TRAVAUX ET REPARATIONS

X.1 Grosses réparations et travaux d'entretien de l'immeuble

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.

Le propriétaire s'engage, pour les travaux lui incombant, à les réaliser dans des délais raisonnables afin de ne pas compromettre l'exploitation de la résidence par le gestionnaire.

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 (annexe x). Le propriétaire ou le gestionnaire effectuera les travaux.

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 est 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 personne prudente et raisonnable 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 ne pouvant être inférieur à 15 jours.

Conformément aux dispositions de la convention tripartite APL, un « carnet d'entretien et de grosses réparations » sera tenu par le propriétaire et le gestionnaire, chacun ayant à 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 ci-avant. Ce document fera l'objet d'une mise à jour annuelle lors d'une réunion d'échange d'informations techniques.

X.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 en application de la réglementation en vigueur.

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

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 ou amélioration lorsqu'elles relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire. De ce fait, la redevance intégrera les charges financières s'y afférant. Cette modification de la redevance supposera la conclusion d'un avenant.

ARTICLE X : CONTRATS D'ENTRETIEN OBLIGATOIRES

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

ARTICLE X : ASSURANCE

Il est précisé que les relations entre les parties sont régies selon les règles issues du droit commun.

Le CIAS de Grand Lac est tenu :

- D'assurer :
 - ✓ les risques dont il doit répondre du fait de son occupation (risques locatifs et recours des voisins et des tiers) ;
 - ✓ sa responsabilité civile pour l'ensemble des activités exercées au sein des locaux occupés ;
- De maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les cotisations ;
- De justifier du tout à toute réquisition du propriétaire et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail pourra être résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le CIAS de Grand Lac s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le propriétaire de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les lieux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le propriétaire de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

Le propriétaire est tenu d'assurer la totalité des biens assurés pour les risques lui incombant normalement ainsi que la responsabilité civile pour les dommages causés par l'immeuble tant au locataire qu'aux tiers.

ARTICLE X : RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention pourra être résiliée de plein droit :

- 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 restées infructueuses ;
- En cas de retrait de l'agrément.

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.

Le gestionnaire sera alors tenu au paiement du montant le plus élevé entre le capital restant dû de l'emprunt ou des loyers restant à percevoir jusqu'au terme bail, sauf à ce qu'il propose un successeur dans le bail, agréé par le propriétaire.

ARTICLE 5 : DUREE DU PROTOCLE

Le présent protocole est valable jusqu'à la signature du contrat de location et de la remise des clés de l'extension.

ARTICLE 6 : MODIFICATION DU PROTOCOLE

Les parties conviennent que toute modification du présent protocole fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif tel que mentionné à la page 1 des présentes.

ARTICLE 8 : LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une issue amiable.

En l'absence d'accord, les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole seront soumis au tribunal judiciaire de Chambéry.

ARTICLE 9 : LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Plans du projet

Annexe n°2 : Bilan prévisionnel

Annexe n°3 : Clés de ventilation des travaux

Fait à Chambéry

En deux exemplaires originaux,

Le _____,

Pour Cristal Habitat

M. Lucas BEAUJOLIN
Directeur Général de Cristal
Habitat

Le _____,

Pour le CIAS Grand Lac,

M. Renaud BERETTI
Président du CIAS Grand Lac

Accusé de réception en préfecture
073-267303428-20240530-DELIB6-DE
Date de télétransmission : 03/06/2024
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Page 7 sur 7
Paraphes

Acte à classer**DELIB6**

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2024-06-03T10-05-03.00 (MI253323668)

Identifiant unique de l'acte : 073-267303428-20240530-DELIB6-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))Objet de l'acte : Protocole d'accord portant sur le bail de location
conclu entre Cristal Habitat et le CIAS Grand Lac

Date de décision : 30/05/2024



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.3. Locations
3.3.4. Autres baux

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [6 DELIB Protocole accord Cristal
Habitat.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[6-1 PLANS PRO-DCE
12072023.PDF](#) Type PJ : 99_DE - Délibération[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[6-2 Synthèse prix de
revient prévisionnel.PDF](#) Type PJ : 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[6-3 Clés de ventilation.PDF](#) Type PJ : 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[6-4
Projet_Protocole_transac...](#) Type PJ : 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[Page de garde CA
30052024.PDF](#) Type PJ : 21_RP - Rapport de présentation[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Classer

Annuler

Préparé

Date 03/06/24 à 10:04

Par [BORRELY DUBINI Muriel](#)

Transmis

Date 03/06/24 à 10:05

Par [BORRELY DUBINI Muriel](#)

Accusé de réception

Date 03/06/24 à 10:11