

Annexe 1

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre le propriétaire (ENEAL) et gestionnaire (CCAS de Cestas)

Table des matières

A - Préambule	2
B - Définitions	2
C - Grille de répartition par nature d'Ouvrages	4
01 - Structure, clos et couvert, distribution	4
01-A_Gros œuvre	4
01-B_Maçonnerie intérieure	5
01-C_Couverture - Charpente - Terrasse.....	5
01-D_Façades - Peintures extérieures.....	7
01-E_Menuiseries extérieures.....	8
01-F_Menuiseries intérieures.....	10
01-G_Serrurerie - Métallerie	11
02 - Equipements techniques	11
02-A_Production chauffage, ECS et froid.....	11
02-B_Plomberie sanitaire - réseaux	13
02-C_Ventilation	14
02-D_Installations électriques.....	15
02-E_Autres équipements techniques	18
03 - Embellissements	19
03-A_Revêtements de sols	19
03-B_Revêtements muraux	19
03-C_Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)	20
04 - Aménagements extérieurs	20
05 - Sécurité - Partie Habitation	22
06 - Sécurité - Partie ERP	24
07 - Equipements divers, mobiliers.....	27
08 - Ordures ménagères et déchets	28
09 - Désinsectisation, désinfection et dératisation	29
10 - Remise en l'état suite à relocation.....	29
D - Durée de Vie des composants	30
E - Conditions particulières	32

A - Préambule

Le présent document précise la répartition des obligations de réparation et d'entretien entre le propriétaire et le gestionnaire.

Le présent document ne traite pas des notions de création d'installations, de mise en place de nouveaux équipements ou de réhabilitation partielle ou totale à qui doivent faire l'objet d'un accord préalable technique et financier entre les parties donnant lieu à la signature d'un avenant.

La répartition RC, GE et EC s'analysera en fonction du montant des travaux suivant les règles IFRS (International financial Reporting Standard), normes comptables applicables depuis 2005.

Toute intervention non recensée dans le présent document pourra faire l'objet d'un accord complémentaire entre les parties, en termes de répartition, de responsabilité et de financement.

B - Définitions

▪ Abréviations :

- RC : Renouvellement de Composants
- NC : Nouveaux Composants
- GE : Gros Entretien
- EC : Entretien Courant

▪ Vétusté et remplacement :

La notion de vétusté implique qu'aucune réparation ne soit possible. Le remplacement s'entend à l'identique et lorsque le produit a atteint sa durée de vie normale telle que défini à l'article D du présent document. Il est entendu que seule l'atteinte de la durée de vie ne permet de valider de façon automatique le remplacement d'un composant. C'est le cumul de la durée de vie, de la vétusté, de la nécessité du remplacement et de la viabilité économique qui permet au Propriétaire de valider un éventuel remplacement.

▪ Réfection :

La notion de réfection complète ou partielle est à analyser par rapport à la totalité des logements de l'établissement ou des chambres de l'établissement et ne s'analyse pas logement par logement ou chambre par chambre.

La réfection complète ou généralisée, quand elle est à la charge du propriétaire, reste liée à une vétusté généralisée d'un même composant technique ou équipement sur l'ensemble de l'établissement. Cette vétusté doit concerner plus de 50% des équipements du même type.

Suivant le même principe, **la réfection partielle**, quand elle est à la charge du propriétaire, doit concerner plus de 25% des équipements du même type sur l'ensemble de l'établissement.

La **réfection ponctuelle** concerne, quand elle est à la charge du propriétaire, le remplacement ponctuel d'un composant unitaire.

Il est également précisé que la réfection totale ou partielle, qui serait à la charge du propriétaire, ne doit pas être induite par un défaut d'entretien ou de réparation du gestionnaire. Si tel est le cas, cette réfection reviendrait à la charge du gestionnaire.

- **Réparation :**

Réparer signifie remettre en état

- **Renouvellement, réfection, remplacement :**

Renouvellement, réfection, remplacement suppose que l'on fait la chose ou qu'on change entièrement.

- **Accord préalable du propriétaire :**

Signifie que le Gestionnaire doit obtenir l'accord écrit du Propriétaire au préalable de toutes interventions

C - Grille de répartition par nature d'Ouvrages

01 - Structure, clos et couvert, distribution

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
01-A_Gros œuvre							
01-A-01	Fondations	Structure	*			P	
01-A-02	Sous-sol	Structure	*			P	
01-A-03	Vide sanitaire	a Remplacement accès (trappe, porte)		*		P	
		b Réparation accès (trappe, porte)			*	G	
		c Entretien			*	G	
		d Création accessibilité à l'intérieur du vide sanitaire		*		P	
01-A-04	Murs porteurs	a Structure	*			P	
01-A-05	Génie civil locaux techniques	a Structure	*			P	
01-A-06	Façades (y compris bandeaux et acrotères...)	a Structure	*			P	
01-A-07	Planchers (dalles, etc.)	a Structure	*			P	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition				Affectation	Observations
			RC	GE	EC			
01-A-08	Escaliers (y compris escalier de secours...)	a Structure	*				P	
01-A-09	Rampe d'accès handicapés et rampe accès parkings sous-sol	a Structure	*				P	
01-B_Maçonnerie intérieure								
01-B-01	Cloisons de distribution "non" porteuses	a Modification du cloisonnement liée à une mise aux normes	*				P	
		b Modification du cloisonnement non liée à une mise aux normes					G	Avec l'accord préalable du Propriétaire
		c Réfection		*			G	Avec l'accord préalable du Propriétaire
01-B-02	Isolation par l'intérieur	a Modification		*			G	Avec l'accord préalable du Propriétaire
		b Réfection		*			G	Avec l'accord préalable du Propriétaire
01-C_Couverture - Charpente - Terrasse								
01-C-01	Charpente	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle		*			P	
		c Réparation, entretien			*		P	
01-C-02	Couverture	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle, remaniage		*			P	
		c Entretien (démoussage, balayage, ...)			*		G	
01-C-03	Toiture terrasse : étanchéité	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle		*			P	
		c Entretien			*		G	Peut être pris en charge par le propriétaire avec refacturation au gestionnaire
01-C-04	Toiture terrasse : isolation	a Réfection complète, pose ou mise aux normes	*				P	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition				Affectation	Observations
			RC	GE	EC			
		b Réfection partielle		*			P	
		c Réparation ponctuelle			*		G	Peut être pris en charge par le propriétaire avec refacturation au gestionnaire
01-C-05	Acrotères, pénétrations, etc.	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle		*			P	
		c Réparation ponctuelle			*		G	
01-C-06	Joints de dilatation (étanchéité)	a Réfection		*			P	
		b Réparation ponctuelle			*		P	
01-C-07	Descentes EP, chéneaux	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle		*			P	
		c Réparation ponctuelle		*			G	
		d Entretien			*		G	
01-C-08	Edicules techniques, souches, cheminées, sorties conduits de fumée, de ventilation, skydome	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle		*			P	
		c Réparation ponctuelle, entretien			*		G	
		d Ramonage			*		G	
01-C-09	Protections sécurité, garde-corps, point d'ancrage, échelle d'accès, trappe	a Mise en place ou mise aux normes	*				P	
		b Remplacement	*				P	
		c Entretien, vérification			*		G	
01-C-10	Verrière	a Réfection complète	*				P	
		b Réfection partielle		*			P	
		c Réparation ponctuelle			*		P	
		d Entretien, balayage, démaillage			*		G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition				Affectation	Observations
			RC	GE	EC			
01-C-11	Dépigeonnage	a Mise en place de dispositif b Elimination		*			P G	
01-C-12	Terrasse végétalisée : complexes filtre, drainage substrat, cheminement gravillon	a Réfection complète b Réfection partielle c Entretien	*				P	
01-C-13	Terrasse végétalisée : végétaux	a Remplacement complet b Remplacement partiel c Jardinage, nettoyage, entretien		*			P P G	
01-C-14	Terrasse végétalisée : système d'irrigation	a Remplacement complet b Remplacement partiel c Entretien	*	*			P P G	
01-C-15	Panneaux photovoltaïques : panneaux	a Réfection complète b Réfection partielle c Réparation ponctuelle d Entretien, vérification, nettoyage	*	*			P P P G	
01-C-16	Panneaux solaires : panneaux	a Réfection complète b Réfection partielle c Réparation ponctuelle d Entretien, vérification, contrôle	*	*			P P P G	Peut être inclus dans un contrat P2 chauffage à charge du Gestionnaire
01-D_Façades - Peintures extérieures								
01-D-01	Revêtement de façades avec ou sans isolation extérieure	a Réfection / Ravalement complet	*				P	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
		b		*		G	
		c			*	G	
		d			*	G	Dégradations de type tags, vandalisme, absence d'entretien, ...
01-D-02	Parement de façades type vêtements y compris ossature	a	*			P	
		b		*		P	
		c			*	G	
		d			*	G	Dégradations de type tags, vandalisme, enfoncement, arrachage, ...
01-D-03	Isolant par extérieur	a	*			P	
		b		*		P	
		c			*	G	
		d			*	G	Dégradations de type arrachage, enfoncement, vandalisme, absence d'entretien, ...
01-D-04	Peinture de tous éléments en façades ou extérieur : menuiseries extérieures, volets, gardes corps bois ou métal, portes, murets	a		*		P	
		b		*		P	
		c			*	G	Dégradations de type tags, vandalisme, ...
01-E_Menuiseries extérieures							
01-E-01	Menuiseries extérieures : fenêtres, portes palières	a	*			P	
		b		*		P	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
01-E-02	Protections (volets, etc.), occultations extérieures	c Remplacement ponctuel		*		P	
		d Remise en état suite dégradations		*		G	Dégradations type arrachage, enfouissement, vandalisme, tags, ...
		e Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
		a Remplacement généralisé	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
01-E-03	Motorisations stores, volets	c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Remise en état suite dégradations		*		G	Dégradations type arrachage, enfouissement, vandalisme, tags, ...
		e Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
		a Remplacement généralisé	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
01-E-04	Joints, quincaillerie, poignée	c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Remise en état suite dégradations			*	G	Dégradations type arrachage, enfouissement, vandalisme, tags, ...
		e Entretien			*	G	Peut-être couvert dans le cadre d'un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		a Remplacement			*	G	
		b Réparation, entretien			*	G	
01-E-05	Fermetures à rez de chaussée, portes de hall, etc.	a Remplacement généralisé		*		P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Remise en état suite dégradations			*	G	Dégradations type arrachage, enfouissement, vandalisme, tags, ...
		e Réparation, entretien			*	G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
01-E-06	Stores intérieurs isolants installés en lieu et place de VR par le propriétaire	a Remplacement généralisé		*		P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
01-E-07	Occultations intérieures (rideaux, stores, ...)	a Remplacement généralisé		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Réparation ponctuelle			*	G	
		e Entretien			*	G	
01-F_Menuiseries intérieures							
01-F-01	Portes intérieures hors portes CF et portes palières	a Remplacement généralisé		*		P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Réparation		*		G	
		e Entretien			*	G	
01-F-02	Locaux techniques et autres gaines techniques	a Remplacement généralisé		*		P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Remise en état suite dégradations			*	G	Dégradations type arrachage, enfoncement, vandalisme, tags, ...
		e Entretien			*	G	
01-F-03	Joints, quincaillerie, poignée	a Remplacement			*	G	
		b Réparation, entretien			*	G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
01-G_Serrurerie - Métallerie							
01-G-01	Quincaillerie	a Remplacement généralisé		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
01-G-02	Garde-corps	a Remplacement généralisé		*		P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		P	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	

02 - Equipements techniques

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
02-A_Production chauffage, ECS et froid							
02-A-01	Panneaux solaires	a	Remplacement généralisé			P	Se référer au 01-C-15
		b	Remplacement partiel			P	
		c	Remplacement ponctuel (*)			P	(*) sauf si intégré dans P2 / P3 du gestionnaire
		d	Entretien et réparation ponctuelle (*)			P	(*) sauf si intégré dans P2 / P3 du gestionnaire

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
02-A-02	Comptage général de l'énergie	a Réfection complète et partielle		*		G	Le Gestionnaire doit se référer à son contrat avec son fournisseur d'énergie
		b Réparation, entretien et relevés			*	G	Le Gestionnaire doit se référer à son contrat avec son fournisseur d'énergie
02-A-03	Production de chauffage ou production d'eau chaude sanitaire ou production de froid	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance P2-P3 à la charge du Gestionnaire
		c Remplacement ponctuel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance P2-P3 à la charge du Gestionnaire
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2-P3 à la charge du Gestionnaire
02-A-04	Distribution intérieure, réseaux (intérieurs ou extérieurs) depuis la chaufferie ou production de froid, y compris les vannes de commandes, d'équilibrage, les colonnes montantes	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
		c Remplacement ponctuel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
02-A-05	Emetteurs terminaux (radiateurs, boucle au sol, ballons d'eau chaude, unité intérieure de climatisation, ...), appareils de régulation, régulation et équilibrage	a Remplacement total et généralisé	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
02-B_Plomberie sanitaire - réseaux							
02-B-01	Réseaux intérieurs, eau froide, ECS évacuation EU, EV, eaux pluviales	a	*			P	
		b		*		P	
		c		*		G	
		d			*	G	
02-B-02	Appareils sanitaires et robinetterie	a	*			G	
		b			*	G	
		c			*	G	
		d			*	G	A couvrir par un contrat d'entretien robinetterie à la charge du Gestionnaire
02-B-03	Pompes, appareils de traitement d'eau, pot à boue, dispositif anti-légionelle	a		*		G	
		b					
		c					
		d					
02-B-04	Prévention légionellose et dispositif de suivi des températures d'ECS	a			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2-P3 à la charge du Gestionnaire
		b			*	G	
		c			*	G	
		d			*	G	Contrat de maintenance Gestionnaire
02-B-05	Traitement des eaux usées : (ex : pompes, relevage bac dégraisseur, etc.)	a		*		G	
		b		*		G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
02- B-06	Réseaux extérieurs enterrés EU, EV, E froide, E pluviale, gaz, chaleur	a Remplacement total et généralisé	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		P	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	Exemple : EU, EV = Débouchage/désinfection)
02-C_Ventilation							
02-C-01	Ventilation extracteurs en toiture, en terrasse, y compris échangeur VMC double flux	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
02-C-02	Réseaux ventilation extérieurs (en toiture) et intérieur	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel				G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
02-C-03	Appareillage : bouches d'extraction et entrée d'air, bouches d'insufflation	a Remplacement complet		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance P3 à la charge du Gestionnaire

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
02-C-04	Ventilations spécifiques : cuisines, foyers, etc. Hors hotte de cuisine	a Remplacement complet		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
02-D_Installations électriques							
02-D-01	Transformateur, TGBT	a Remplacement complet	*			P	Sauf si les travaux sont engendrés par un changement de tarification ou de fournisseur à l'initiative du gestionnaire, ces travaux lui incombent
		b Remplacement partiel	*			P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-02	Comptage général de l'énergie	a Réfection complète et partielle		*		G	Le Gestionnaire doit se référer à son contrat avec son fournisseur d'énergie
		b Réparation, entretien et relevés			*	G	Le Gestionnaire doit se référer à son contrat avec son fournisseur d'énergie
02-D-03	Protection électrique (disjoncteurs) de l'alimentation générale, tableaux divisionnaires, tablotins	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel	*			G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
02-D-04	Distribution Courants forts - parties communes	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel	*			P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-05	Distribution Courants forts - parties privatives	a Remplacement complet	*			P	Avec l'accord préalable du Propriétaire
		b Remplacement partiel	*			G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien, création ponctuelle et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-06	Appareillage parties communes et privatives	a Remplacement complet	*			G	Avec l'accord préalable du Propriétaire
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel			*	G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-07	Appareillages spécifiques (hottes et plaques) - parties privatives	a Remplacement complet	*			G	Avec l'accord préalable du Propriétaire
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel			*	G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-08	Convecteurs électriques	a Remplacement complet	*				
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel			*	G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-09	Eclairage extérieur (hors domaine public)	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel			*	G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition				Affectation	Observations
			RC	GE	EC			
		b Remplacement partiel		*			G	
		c Remplacement ponctuel			*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*		G	
02-D-10	Distribution courants faibles	a Remplacement complet		*			G	
		b Remplacement partiel		*			G	
		c Remplacement ponctuel			*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*		G	
02-D-11	Appareillage parties communes et privatives (courants faibles), visio, caméra, contrôle accès, digicode, interphonie, sonorisation, bornes WIFI, relais	a Remplacement complet	*				G	
		b Remplacement partiel		*			G	
		c Remplacement ponctuel			*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*		G	
02-D-13	Appel malade ou service de téléassistance	a Remplacement complet	*				G	
		b Remplacement partiel		*			G	
		c Remplacement ponctuel			*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*		G	
02-D-14	Standard téléphonique, téléphonie interne, dispositif "homme mort", cabine téléphonique, cabine "télé médecine"	a Remplacement complet		*			G	
		b Remplacement partiel		*			G	
		c Remplacement ponctuel			*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*		G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
02-D-15	Réseaux informatiques filaires ou sans fil y compris baies de brassage	a Remplacement complet		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel			*	G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
02-D-16	Panneaux photovoltaïques : organes électriques, onduleur	a Réfection complète	*			P	
		b Réfection partielle		*		P	
		c Réparation ponctuelle			*	P	
		d Entretien, vérification, contrôle			*	G	
02-E_Autres équipements techniques							
02-E-01	Ascenseurs et monte handicapés, monte-escalier, machineries, cabines, portes palières, téléalarme	a Remplacement complet	*			P	y compris modernisation
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
02-E-02	Groupe électrogène et stockage cuve fioul	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		c Remplacement ponctuel				G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire

03 - Embellissements

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
03-A_ Revêtements de sols							
03-A-01	Parties communes	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel, entretien			*	G	
03-A-02	Locaux techniques et autres	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel, entretien			*	G	
03-A-03	Parties privatives	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel (chambre, logement)		*		G	
		d Entretien			*	G	
03-B_ Revêtements muraux							
03-B-01	Parties communes	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel, entretien				G	
03-B-02	Locaux techniques et autres	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel, entretien			*	G	
03-B-03	Parties privatives	a Remplacement total		*		G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
	b	Remplacement partiel		*		G	
	c	Remplacement ponctuel (chambre, logement), entretien				G	
03-C Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)							
03-C-01	Parties communes	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel, entretien			*	G	
03-C-02	Locaux techniques et autres	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel, entretien			*	G	
03-C-03	Parties privatives	a Remplacement total		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel (chambre, logement), entretien			*	G	

04 - Aménagements extérieurs

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
02-A-01	Panneaux solaires	a Remplacement généralisé				P	Se référer au 01-C-15
04-A-01	Clôture ou murs d'enceinte	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel			*	G	
		c Entretien et réparation ponctuelle			*	G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
04-A-02	Barrière automatique, portail automatique, plots rétractables, ...	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel	*			G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance P3 à la charge du Gestionnaire
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance P2 à la charge du Gestionnaire
04-A-03	Voirie et stationnement (en surface)	a Réfection totale	*			P	
		b Réfection partielle		*		G	
		c Réparation ponctuelle			*	G	
		d Entretien			*	G	
04-A-04	Stationnement fermé (box, garages)	a Réfection complète	*			P	
		b Réfection partielle		*		G	
		c Réparation			*	G	
		d Entretien			*	G	
04-A-05	Équipements extérieurs (mobilier, bancs...)	a Changement totalité équipements		*		G	
		b Changement ponctuel		*		G	
		c Réparation, entretien			*	G	
04-A-06	Espaces verts	a Remplacement généralisé ou transformation		*		G	
		b Remplacement ponctuel (une essence)		*		G	
		c Entretien (tonde, tailles arbustes bas et massif...)		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		d Dessouchage, traitement racines (taille et élagage grande hauteur, abattage)		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
04-A-07	Dispositif d'arrosage des espaces verts	a Remplacement complet		*		G	
		b Remplacement partiel		*		G	
		c Remplacement ponctuel		*		G	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	

05 - Sécurité - Partie Habitation

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
05-A-01	Isolation coupe-feu, encloisonnement	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		P	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	
05-A-02	Isolation coupe-feu assurée par des éléments mobiles, portes CF, ...	a Remplacement complet	*			P	
		b Remplacement partiel		*		P	
		c Remplacement ponctuel		*		P	
		d Entretien et réparation ponctuelle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
05-A-03	Désenfumage	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement		*		P	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
05-A-04	RIA, Colonnes sèches, sprinklage	c Réparation, entretien, contrôle		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
05-A-05	Alarmes incendie SSI (déclencheur manuel, sirène, centrale alarme)	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement centrale		*		P	
		c Remplacement ponctuel équipements		*		G	Exemple : déclencheur, sirène
		d Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
05-A-06	Détection incendie et DAAF	a Changement complet	*			G	
		b Remplacement ponctuel		*		G	
		c Entretien, contrôle			*	G	
05-A-07	Eclairage de sécurité	a Changement complet	*			P	
		b Remplacement ponctuel		*		G	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
05-A-08	Signalisation (plans d'évacuation, signalétique réglementaire, ...)	a Création	*			G	
		b Réparation, remplacement		*		G	
		c Entretien, contrôle			*	G	
05-A-09	Extincteurs	a Installation	*			G	
		b Remplacement		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
		c Entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
05-A-10	Equipements à l'extérieur (bornes incendies, bâches incendie, ...)	a Installation	*			P	
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation, entretien, contrôle		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire

06 - Sécurité - Partie ERP

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
06-A-01	Isolation coupe-feu, enclousonnement	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation		*		P	
		d Entretien, contrôle			*	G	
06-A-02	Isolation coupe-feu assurée par des éléments mobiles, portes CF, ...	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-03	Désenfumage	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-04	RIA, colonnes sèches	a Réfection complète	*			P	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-05	Alarmes incendie, S.S.I., (Système de Sécurité incendie)	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement centrale		*		P	
		c Remplacement ponctuel équipements		*		G	Exemple : déclencheur, sirène
		d Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-06	Détection incendie	a Réfection complète	*			P	
		b Remplacement ponctuel		*		G	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-07	Eclairage de sécurité	a Changement complet	*			P	
		b Remplacement ponctuel		*		G	
		c Réparation, entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-08	Signalisation	a Création	*			G	
		b Réparation, remplacement		*		G	
		c Entretien, contrôle			*	G	
06-A-09	Obligation de l'Exploitant dans l'ERP et les locaux assujettis au Code du Travail (liste non exhaustive)	a Exercices périodique incendie			*	G	
		b Tenue et gestion du Registre de Sécurité			*	G	
		c Aménagement lieux travail			*	G	
		d Ramonage conduits cheminée			*	G	

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
06-A-10	Vérifications Périodiques (liste non exhaustive)	a Vérifications électriques			*	G	
		b Vérifications gaz			*	G	
		c Vérifications Ascenseur (si ERP)			*	G	
06-A-11	Extincteurs	a Installation	*			G	
		b Remplacement		*		G	
		c Entretien, contrôle			*	G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire
06-A-11	Equipements à l'extérieur (bornes incendies, bâches incendie, ...)	a Installation	*			P	
		b Remplacement		*		P	
		c Réparation, entretien, contrôle		*		G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire

07 - Equipements divers, mobiliers

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
07-A-01	Laverie	a Création, remplacement	*			G	Avec accord préalable du propriétaire
		b Réparation		*		G	
		c Entretien			*	G	
07-A-02	Cuisines : four, hotte, piano, matériel de réfrigération, plonge, etc..	a Création, remplacement	*			G	Avec accord préalable du propriétaire
		b Réparation		*		G	
		c Entretien			*	G	
07-A-03	Salle de bains thérapeutique, espaces multisensoriel, salle de soins, salon de coiffure, ...	a Création, remplacement	*			G	Avec accord préalable du propriétaire
		b Réparation		*		G	
		c Entretien			*	G	
07-A-04	Moblier des parties collectives, banque d'accueil, tables, chaises, fauteuil, etc.	a Création, remplacement	*			G	Avec accord préalable du propriétaire
		b Réparation		*		G	
		c Entretien			*	G	
07-A-05	Moblier des parties privatives, réfrigérateur, lit, etc.	a Création, remplacement	*			G	
		b Réparation		*		G	
		c Entretien			*	G	

08 - Ordures ménagères et déchets

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
08-A-01	Gaines de vide-ordures	a Réfection complète	*			P	
		b Réfection ponctuelle		*		G	
		c Réparation			*	G	
		d Entretien, désinfection			*	G	
08-A-02	Evacuation des ordures ménagères et déchets spécifiques					G	
08-A-03	Locaux déchets spécifiques, ordures ménagères, DASRI	a Réfection complète	*			P	
		b Réfection ponctuelle		*		G	
		c Réparation			*	G	
		d Entretien, désinfection			*	G	
08-A-04	Evacuation des déchets spécifiques	a				G	A couvrir par un contrat de maintenance à la charge du Gestionnaire

09 - Désinsectisation, désinfection et dératisation

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
09-A-01	Ensemble bâtiment y compris sous-sol, vide ordures, gaines)	Entretien			*	G	
09-A-02	Traitement anti-termites et insectes xylophages	a Mise en place de pièges			*	G	
		b Entretien			*	G	
09-A-03	Traitement anti volatiles	a			*	G	
09-A-04	Traitement anti punaises	a			*	G	

10 - Remise en l'état suite à relocation

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Maintenance Répartition			Affectation	Observations
			RC	GE	EC		
10-A-01	Remise en état suite à départ locataire/résident et remise en l'état avant relocation	a Tous types de travaux			*	G	

D - Durée de Vie des composants

Le tableau suivant liste les durées de vie prises en référence par Énéal dans le cadre du remplacement des composants. Il est entendu que seule l'atteinte de la durée de vie ne permet de valider de façon automatique le remplacement d'un composant. C'est le cumul de la durée de vie, de la vétusté, de la nécessité du remplacement et de la viabilité économique qui permet au Propriétaire de valider un éventuel remplacement.

Composant	Durée de vie
Façade - Nettoyage	15
Façade - Traitement esthétique (peinture)	20
Façade - Traitement esthétique et technique (reprise béton, entoilage, peinture)	25
Façade - bardage	35
Façade - isolation extérieure	35
Façade - bardage avec isolation	35
Menuiseries - BOIS - peinture ou lasure	10
Menuiseries - PVC Double vitrage	35
Menuiseries - BOIS Double vitrage	35
Menuiseries - ALU Double vitrage	35
Occultations - VOLET	35
Occultations - VOLET ROULANTS	35
Occultations - STORES	15
Garde-Corps - BOIS ou METAL	40
Couverture - CHARPENTE BOIS	50
Couverture - Peintures boiseries (planche de rive, passée de toit)	15
Couverture - ARDOISES	50
Couverture - TUILES	50
Couverture - Bac acier	30
Couverture - Isolation de comble	30
Terrasse - relevé d'étanchéité	10
Terrasse - couvertines	25
Terrasse - Sécurisation des accès - ligne de vie	25
Terrasse avec isolation	25
Terrasse - Végétalisation	25
Hall d'entrée peinture	10
Hall d'entrée - sols PVC	20

Composant	Durée de vie
Hall d'entrée - porte d'entrée	20
Hall d'entrée - peinture porte d'entrée	10
Hall d'entrée - carrelage, éclairage	30
Interphonie - portier	15
Interphonie - interphonie	15
Boîtes aux lettres	15
Divers Parties Communes - CELLIERS : porte de cave	40
Divers Parties Communes - CELLIERS : cloison parpaing & porte pleine	40
Cage d'escalier peinture	10
Cage d'escalier sols PVC	20
Cage d'escalier éclairage	30
Locaux techniques/Sous-sols - SOUS-SOLS / CAVES : Installation électrique	30
Locaux techniques/Sous-sols - SOUS-SOLS / CAVES : Isolation des planchers bas	30
Chauffage - chaufferie	25
Chauffage - colonnes de chauffage	30
Chauffage - électricité base et appoint	30
Chauffage - Passage au gaz	25
Chauffage - radiateurs	30
Chauffage - Travaux suite DTS	30
Chauffage - Bouclage ECS	25
Electricité - éclairage de secours	10
Electricité - colonne de terre	50
Electricité - tableaux des communs	25
Electricité - éclairage	10
Gaz : colonne montante	50
Réseau Eau - Colonne eau	50
Colonnes - EU EV EP	50
TV/Câble - TV (installation collective Terrestre)	25
TV/Câble - TV (installation collective Satellite)	25
TV/Câble - réseau câblé	25
Ascenseur - cabine	20
Ascenseur - habillage de la cabine	15
Ascenseur – Machinerie, armoire	30
Ascenseur - Machinerie treuil	30
Ascenseur - portes palières	30
Menuiserie/plâtrerie - portes palières	35
Menuiserie/plâtrerie - Logt PLACARDS	20
Logt revêtements muraux	15
Logt revêtements plafonds	20

Composant	Durée de vie
Sols logt PVC	20
Sols logt carrelage	50
Plomberie logt – Logt cuisine évier + meuble sous évier	15
Plomberie logt robinetterie (économe, chasse 2 flux, ...)	15
Plomberie logt salles de bain, WC	20
Plomberie logt cuisine	20
Electricité logt -30 mA	40
Electricité logt - tableau/disjoncteur	40
Electricité logt - tableau et pièces humides	30
Gaz logt - installation gaz	30
Ventilation logt - bouches d'extraction / E.A.	20
Ventilation logt - moteur, bouches, etc.	25
Chauffage & ECS individuel - chaudière individuelle gaz	15
Chauffage & ECS individuel - radiateurs	15
Chauffage & ECS individuel - chauffage électrique (convecteurs)	15
Chauffage & ECS individuel - ballon électrique	15
Chauffage & ECS individuel - chaudière à condensation	15
Chauffage & ECS individuel - chauffage électrique (accu)	15
Chauffage & ECS individuel - ECS solaire	25
Voirie/parking - Enrobé	30
Voirie/parking - Marquage au sol	15

E - Conditions particulières

Cet article préciser les éventuelles dispositions particulières adoptées entre le propriétaire et le gestionnaire venant déroger aux dispositions ci-dessus.

- Réfection et protection des têtes de murets des logements à réaliser post réhabilitation sous un délai de 1 an.
- Réfection partielle, par tronçons, des trottoirs sous coursives, à réaliser selon plan de localisation ci-joint en Annexe 2.

Court terme : dans l'année qui suit la réception de la réhabilitation

Moyen terme : entre 2 et 3 ans qui suit la réception de la réhabilitation

Réfection à cours terme

Réfection à moyen terme



Coursive dégradée
Réfection moyen terme



Coursive dégradée
Réfection moyen terme



Coursive en bon état



Chaussée dégradée
Réfection moyen terme



RESIDENCE GINESTEY

33610 CESTAS



MAÎTRE D'OUVRAGE
ENERGIE
33500 ANDIGNAN



MAÎTRE D'ŒUVRE
REGAUD Maîtrise d'Œuvre
2 rue du Maréchal - 33100 Lormont

PHASE APS

ILOT A PROJET

Echelle 1/200ème

21/10/2024

Inform. Date
A 21/10/2024

B
C
D
E
F

Commentaires

1

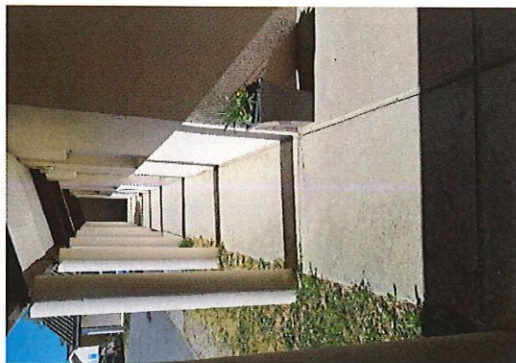
ILOT A
PROJET

Réfection à cours terme

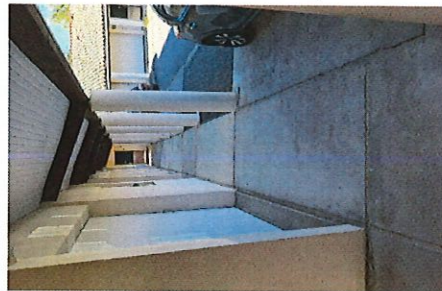
Réfection à moyen terme



Coursive bon état



Coursive bon état



Chaussée dégradée
Réfection cours terme



ILOT B PROJET



RESIDENCE GINESTEY

33610 CESTAS

MAÎTRE D'OUVRAGE

ENEA L 17 Rue Courmont

MAÎTRE D'ŒUVRE

REGAUD Maîtrise d'Œuvre

7 rue du Marais - 33310 Lormont

PHASE APS

ILOT B PROJET

Echelle 1/200ème

Date 21/10/2024

Author Commentaires

A

B

C

D

E

F

Réfection à cours terme Réfection à moyen terme



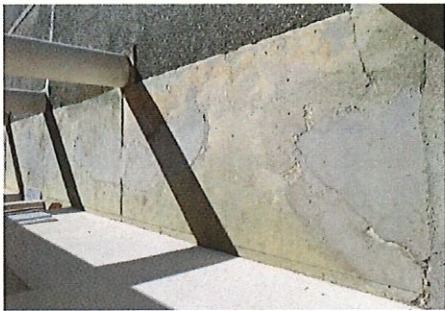
Chaussée
Réfection moyen terme



Coursive
Réfection moyen terme



Coursive
Réfection cours terme



Coursive
Réfection cours terme



RESIDENCE GINESTEY

33610 CESTAS



MAÎTRE D'OUVRAGE
ENEA

MAÎTRE D'OUVRAGE
REGAUD Maîtrise d'Oeuvre

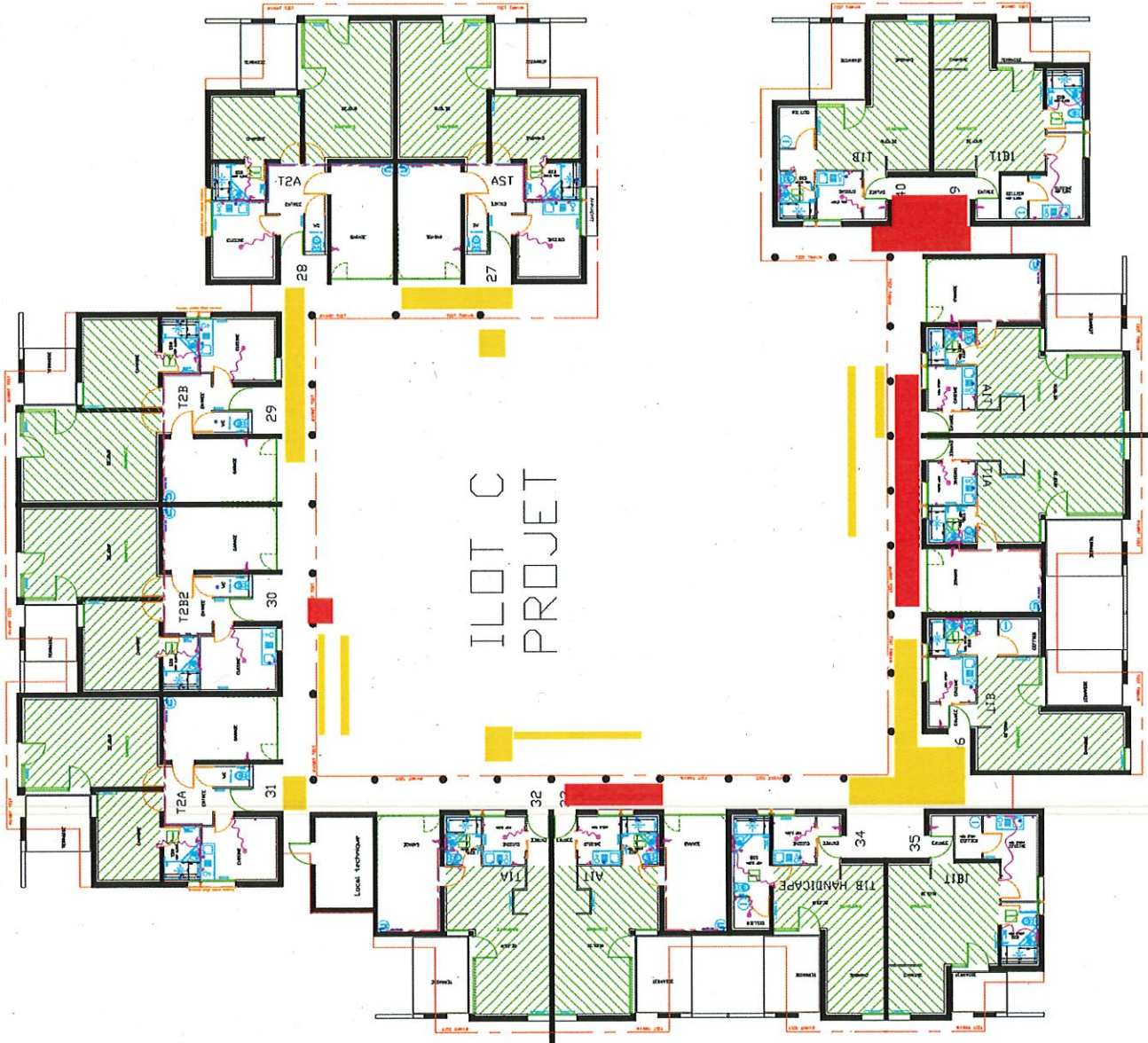
2 rue du Maréchal - 33100 Lormont

PHASE APS

ILOT C PROJET

Echelle 1/200ème 21/10/2024

Indice	Couleur	Commentaires
A		
B		
C		
D		
E		
F		



Département :
GIRONDE

Commune :
CESTAS

Section : BT
Feuille : 000 BT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

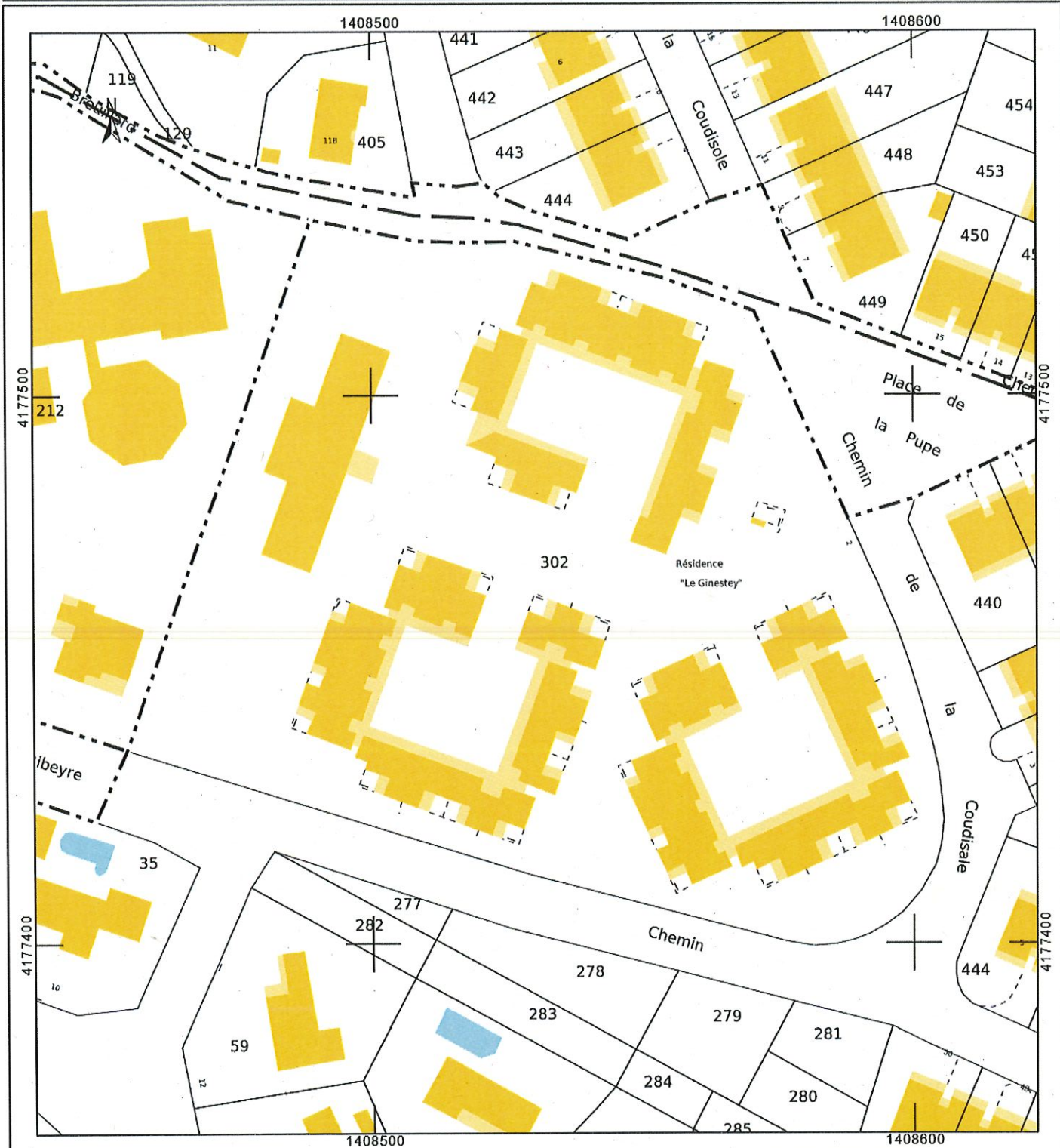
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative
33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Groupe ActionLogement

Charte de Valeurs partagées

Entre **Énéal** et le **gestionnaire**

Énéal, foncière médico-sociale du Groupe Action Logement, a l'ambition de "Réinventer l'habitat des aînées et des aînés" dans le but de garantir des conditions d'accueil, de vie et de soins de qualité, ainsi que pour améliorer l'environnement des équipes professionnelles qui y travaillent, le tout s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Énéal a, ainsi, vocation à proposer une nouvelle offre d'hébergement aux salariés vieillissants et aux personnes retraitées à revenus modestes, à travers l'acquisition et la rénovation du bâti de résidences autonomie et d'établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Dans cette perspective, Énéal a sélectionné, en cohérence avec les lignes directrices et exigences du Groupe Action Logement (cf. annexe), des partenaires gestionnaires publics ou privés, à but non lucratif, en qui elle place sa confiance pour accomplir cette ambition.

Forts de cette vision et de ces convictions communes, l'objectif partagé est de créer une communauté d'acteurs engagés vers le même idéal de qualité.

Par la présente charte, Énéal et le gestionnaire déclarent ainsi placer au cœur de leur partenariat le respect de **cinq valeurs essentielles et d'égale importance**, afin de guider leur action vers leur mission commune, au service du bien-être des personnes âgées, de leur famille et des équipes professionnelles.

1. Utilité sociale

Grâce à une politique volontariste de tarifs raisonnés, Énéal et le gestionnaire s'engagent à proposer une offre d'hébergements sociaux de qualité permettant un

accès au plus grand nombre de séniors, dans un esprit de solidarité financière et humaine.

Les partenaires s'engagent à œuvrer ensemble pour le succès de ce projet à fort impact d'utilité sociale, tant sur le plan collectif qu'individuel, en veillant notamment à donner ou redonner du sens à la vie des personnes résidentes et des équipes professionnelles impliquées.

Par un accompagnement adapté à toutes les étapes de la vie, les partenaires favoriseront la liberté et les capacités des personnes dans un cadre sécurisé, ainsi que la prévention en matière d'autonomie et de santé, tout en contribuant à lutter contre les exclusions et les inégalités, en cohérence avec les besoins du territoire.

2. Respect

Le respect de la dignité de chaque personne et l'éthique dans les pratiques et les relations individuelles, collectives et commerciales sont des enjeux essentiels qu'Énéal et ses partenaires s'engagent à honorer, en plaçant le respect des droits et libertés fondamentales au cœur de leurs priorités.

L'intégrité et la loyauté dans le cadre de leur partenariat constitueront le socle de leur confiance réciproque, avec la volonté commune et simultanée de tendre vers l'exemplarité en matière de responsabilité sociale, sociétale et comportementale.

Les initiatives en faveur de la création d'un lieu où il fait bon vivre, avec un accueil chaleureux où les équipes seront heureuses de travailler, seront encouragées.

L'objectif de qualité sera décliné dans tous les domaines, de la qualité de vie des résidentes, des résidents et de leurs proches, à la qualité de vie au travail des équipes aidantes, en passant par la qualité des relations et des prestations et services proposés au-delà de celle du bâtiment.

3. Ouverture

Énéal et le gestionnaire s'engagent à œuvrer pour que les résidents et résidentes soient pleinement intégrés dans leur environnement de proximité.

A cet effet, les projets devront systématiquement inclure une réflexion sur la configuration des espaces afin de favoriser ou, si nécessaire, améliorer les échanges avec l'extérieur.

Les initiatives visant à proposer des équipements et des services accessibles aux habitantes et habitants du quartier (télémédecine...), ainsi que des collaborations (associations, professionnels de santé et autres acteurs médico-sociaux ...) seront favorisées pour faire des résidences et des établissements des lieux de vie propices à l'épanouissement, au lien social et au **partage**.

Énéal et le gestionnaire s'engagent à promouvoir la **diversité**, en apportant une attention particulière au respect des différences dans un esprit de convivance, dans une logique de **curiosité** et d'**enrichissement mutuel**.

4. Innovation

Énéal et le gestionnaire ont la volonté commune de proposer des solutions innovantes d'habitat (projets neufs ou de réhabilitation) répondant aux besoins, d'aujourd'hui et de demain, des territoires et des seniors qui y résident.

Dans cet esprit de **créativité** et de **progrès** permanent, Énéal et le gestionnaire favoriseront l'innovation à tous les niveaux, depuis la conception et l'aménagement des espaces jusqu'à l'organisation du travail par exemple.

Elles privilégieront également **l'expérimentation** de **technologies** stimulantes au service du bien-vivre ensemble et de la qualité de vie, dans le respect des droits et libertés ainsi que l'innovation sociale partagée ou la mise en œuvre de programmes de réhabilitation dans le cadre de la transition écologique.

Ensemble, les parties donneront ainsi une impulsion nouvelle vers l'émergence d'un nouveau modèle d'habitat pour les seniors, avec **agilité**, qui aura vocation à impacter et influencer positivement la société.

Pour cela, Énéal et le gestionnaire s'engagent à s'orienter vers une modification à la fois des modes de production et de consommation de l'énergie, des conceptions en harmonie avec l'environnement, l'utilisation de matériaux recyclables ou biosourcés.

5. Coopération

Énéal et le gestionnaire s'engagent à développer un **partenariat** de **confiance** dans un esprit **collaboratif**.

A cet effet, des temps d'échanges dédiés à l'écoute et au **dialogue**, entre les parties et avec la communauté de partenaires, seront organisés chaque année, avec le souhait commun de trouver des solutions aux éventuelles difficultés rencontrées, de **partager**

des bonnes pratiques dans une perspective d'amélioration continue avec bienveillance et volonté d'entraide.

Par leur coopération et au travers de cette Charte, Énéal et le gestionnaire prennent, ensemble, l'engagement de coconstruire un nouveau modèle d'hébergement et d'accompagnement des personnes âgées, œuvrant ainsi pleinement au service de l'intérêt général et des personnes âgées les plus vulnérables.

Direction des Actions Sociales
et de Santé

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

- VU la loi n°75.535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales modifiée,
- VU la loi n° 82.213 modifiée du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des communes, des départements, et des régions,
- VU la loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
- VU la loi n° 83.663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83.8 susvisée et en particulier l'article 43,
- VU la loi n° 86.17 du 6 janvier 1986 adaptant la législation sanitaire et sociale aux transferts de compétence en matière d'aide sociale et de santé,
- VU le décret n° 76.838 du 25 août 1976 relatif aux commissions nationale et régionales des institutions sociales et médico-sociales et à la procédure d'examen des projets de création et d'extension des établissements énumérés à l'article 3 de la loi du 30 juin 1975 susvisée,
- VU le décret n° 83.1067 du 8 décembre 1983 relatif aux transferts de compétence en matière d'action sociale et de santé,
- VU l'arrêté ministériel du 21 mars 1978 modifié, relatif aux caractéristiques techniques et aux prix des logements-foyers à usage locatif bénéficiant des prêts aidés par l'Etat,

VU la demande enregistrée le 23 août 1986 et présentée par
Société d'H.L.M. "L'Habitation Economique" 25-27 rue Francis
Martin à BORDEAUX pour créer à CESTAS un logement-foyer au
lieu-dit "PUJEAU",

VU l'avis favorable émis par la section III - personnes âgées -
de la Commission régionale des institutions sociales et médico-
sociales dans sa séance du 8 octobre 1986,

VU l'avis de M. le Directeur des Actions Sociales et de Santé,

SUR proposition de M. le Directeur Général des Services du
Département,

A R R E T E.

ARTICLE 1er

L'autorisation visée aux articles 3 & 9 de la loi du 30
juin 1975 modifiée est accordée à la Sté d'H.L.M. "L'Habitation
Economique" 25-27 rue F. Martin à BORDEAUX pour créer à CESTAS au
lieu-dit "PUJEAU" un logement-foyer comprenant :

- 40 logements dont 4 conçus pour handicapés
 - . 26 " de type 1 BIS
 - . 14 " de type II
 - . 1 " de fonction de type IV avec garage
- des services collectifs
26 garages
12 celliers.

ARTICLE 2

L'établissement est autorisé à accueillir des
personnes des deux sexes âgées de plus de 60 ans.

ARTICLE 3

La gestion est assurée par le Centre Communal d'action
sociale de la ville de CESTAS.

ARTICLE 4

Les conditions légales et les caractéristiques techni-
ques du projet accepté par l'Administration devront être
observées.

ARTICLE 5

L'autorisation visée à l'article 1er ci-dessus prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté mais ne vaut pas habilitation à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Elle est subordonnée à un commencement d'exécution des travaux avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la réception de l'avis de la C.R.I.S.M.S. par l'Administration.

Toutefois, cette autorisation ne deviendra définitive que lorsque l'établissement aura satisfait au contrôle de conformité organisé dans les conditions prévues à l'article 32 du décret n° 76.838 du 25 août 1976.

ARTICLE 7

M. le Directeur Général des Services du Département de la Gironde est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

BORDEAUX, le 29 OCT. 1986

Application de l'article 45 de la loi n° 82.213 du
2 Mars 1982, modifiée «Droits et Libertés»

Certifié exécutoire

Ce document a été reçu en Préfecture le 13 NOV 1986

Pour le Président du Conseil Général
de la Gironde et par délégation,
Le Directeur des Actions Sociales
et de Santé,

Pour le Directeur
Le Directeur Adjoint

L. Chapeau
L. CHAPEAU

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

J. Valade
DOYEN JACQUES VALADE
SENATEUR DE LA GIRONDE

