

SYNDICAT MIXTE HAUTS DE FRANCE MOBILITES

COMITE SYNDICAL DU 8 JUILLET 2020 DE 10 H 00 à 12 H 00

DELIBERATION N° 2020 – 18

Objet : Validation de la convention HDFM / REGION concernant la location du local de la PFR au Lycée Gustave Eiffel d'Armentières.

Le Comité Syndical du Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités réuni sous la présidence de son Président, Franck Dhersin, le 08 Juillet 2020,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu les statuts du Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités,

Vu le Budget Primitif voté le 27 Janvier 2020,

Vu l'ensemble des décisions budgétaires de l'exercice 2020 adoptées jusqu'à ce jour,

Vu l'instruction budgétaire et comptable de la M14,

Vu la délibération initiale n°2013 – 08 du 14 Juin 2013 approuvant l'installation de la plateforme de tests d'interopérabilité au sein du Lycée Gustave Eiffel à Armentières et le projet de convention lié, en attente de validation,

Considérant l'impact négatif pour le syndicat suite à l'absence d'installation de la fibre, et la renégociation du loyer pour une redevance hors charges de 1 000 € TTC du 15/11/2014 au 30/06/2017,

Considérant les charges à hauteur de 15 € le m² par an à rétribuer au lycée Eiffel d'Armentières, et à régulariser depuis le 15/11/2014,

Considérant le loyer annuel de 24 551.42€ repris en considération à compter de l'installation de la fibre au 1^{er} juillet 2017,

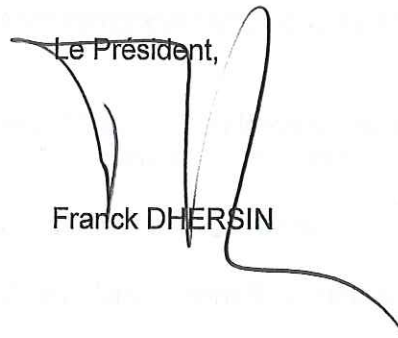
DECIDE

- D'approuver la convention jointe en annexe à cette délibération
- De verser à la Région Hauts-de-France les 1000€ de loyer de la PFR issus de la négociation pour la période du 15/11/2014 au 30/06/2017,
- D'acquitter une redevance annuelle constituée d'un loyer de 24 551,42 € et de 5 640€ de charges, pour une surface de 376m² occupée sur la base des justificatifs au réel
- De régulariser les loyers antérieurs du 15/11/2014 au 30/06/2017 soient 88 513,30 € au bénéfice de la Région
- De régulariser les charges du 15/11/2014 au 31/12/2020 soit 28 670€ au bénéfice du Lycée Gustave Eiffel
- De demander à la paierie l'étalement des loyers de 2020 à 2022

AUTORISE

Monsieur le Président du Syndicat Hauts de France Mobilités à finaliser et signer les engagements juridiques, financiers et comptables nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,



Franck DHERSIN

Correspondance administrative : HDFM - Siège de Région - 151 Avenue du Président HOOVER 59555 LILLE CEDEX
Email : b.courty@hdfmobilités.fr - téléphone : 03 20 14 62 00



Région
Hauts-de-France

**CONVENTION D'OCCUPATION DU BÂTIMENT « ATELIERS »
AU LYCÉE EIFFEL À ARMENTIÈRES
AU PROFIT DU SYNDICAT MIXTE HAUTS-DE-FRANCE MOBILITES**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.4111-1 et suivants ainsi que les articles R. 4311-1 et suivants,
Vu le Code de l'Éducation notamment son article L 214-6,
Vu la délibération n° 20060925 du 29 mai 2006 décidant l'adhésion au Syndicat Mixte Intermodal Régional de Transports (SMIRT) et l'approbation des statuts,
Vu la délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte Intermodal Régional de Transports (SMIRT) du 14 juin 2013 décidant la mise en œuvre d'une plate- forme de tests d'interopérabilité billettique,
Vu la délibération n° 20132285 du 7 octobre 2013 portant sur la désaffectation de 3 locaux situés sur la parcelle CD 238 du Lycée Gustave Eiffel d'Armentières,
Vu la délibération n° 20132593 du 7 octobre 2013 approuvant le projet de convention de mise à disposition de locaux au sein desdits locaux,
Vu la décision en date du 5 novembre 2013 présentée par le Conseil d'Administration du lycée « Gustave Eiffel » à Armentières visant à obtenir la désaffectation du bâtiment « Ateliers »,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2014 portant sur la désaffectation desdits locaux,
Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-De-Calais, Pôle Gestion Publique, en date du 10 octobre 2014, fixant la valeur vénale de l'immeuble,
Vu la délibération n°2018 - 14 du 2 juillet 2018 relative à la désignation du Président du Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités,
Vu la délibération n° 2018 – 37 du 20 décembre 2018 approuvant les statuts révisés du Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités,
Vu la délibération n° 2020XXXX du 30 juin 2020 modifiant le projet de convention de mise à disposition de locaux au sein desdits locaux

Entre les soussignés,

LA REGION HAUTS-DE-FRANCE

Représentée par Monsieur Xavier Bertrand,
Agissant au nom et pour le compte de la Région Hauts de France en sa qualité de Président du Conseil Régional,
Ci-après dénommée « le Propriétaire » ou la « Région »,

D'une part,

LE SYNDICAT MIXTE HAUTS-DE-FRANCE MOBILITES,

Représenté par Monsieur Franck DHERSIN,
Agissant au nom et pour le compte du Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités en sa qualité de Président,
dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « L'occupant » ou « Le Preneur »,

D'autre part,

ET

L'Etablissement Public Local d'Enseignement Gustave Eiffel d'Armentières, sis 96 rue Jules Lebleu à Armentières
Représenté par Madame Cécile TREMOLIERES, Provisseure,

Agissant en vertu d'un avis du Conseil d'Administration en date du XXXXXXXXXXXX,

Ci-après dénommé « L'Etablissement » ou « Le Lycée »,

PREAMBULE :

Dans le cadre de la recherche de la création d'une tarification coordonnée et de titres de transports uniques ou unifiés et du déploiement du support unique PASS PASS au sein de la Région Hauts-de-France, de l'arrivée de nouveaux réseaux (Lille en juin 2013, Dunkerque et Cambrai en 2014) et de nouveaux services (location de vélos en ville, bornes de recharges électrique, etc...), le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités conduit la mise en œuvre d'une plate-forme commune à l'ensemble des partenaires, dédiée aux tests d'interopérabilité.

La Région Hauts-de-France accueille le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités dans ses locaux, situés au sein du Lycée Gustave Eiffel, 96 rue Jules Lebleu à Armentières.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation du domaine public, sans constitution de droits réels.

En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, le titre objet des présentes étant par détermination de la loi, précaire et révocable.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

La Région Hauts-de-France met à disposition du preneur qui l'accepte, un ensemble immobilier, situé 96 rue Jules Lebleu 59280 à Armentières, destiné à accueillir le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités.

Cet ensemble immobilier est situé au sein de l'ensemble immobilier cadastré, en partie, section CD 20 d'une superficie de 19 745 m², particulièrement au sein du bâtiment « Ateliers » ci-après désigné :

La zone dédiée au rez-de-chaussée du bâtiment pour une surface de 376 m² composée d'une :

- salle de tests de 292 m² (sanitaires créés compris),
- de bureaux de 66 m²,
- d'une salle de serveur de 18 m².

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir visités, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, et les accepte tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes leurs dépendances.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

L'occupant ne pourra utiliser les lieux à une destination autre que celle relevant de sa mission : mise en place d'un système multimodal d'information à l'intention des usagers et la recherche de la création d'une tarification coordonnée et de titres de transports uniques ou unifiés.

La Région pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter du **15 novembre 2014 pour une durée de 7 ans.**

A l'issue de cette première période, la convention sera renouvelable expressément par période d'an. La décision de reconduction est établie par le Propriétaire, à la demande du Preneur.

ARTICLE 5 – RESILIATION

En cas d'inexécution ou manquement de l'occupant à l'une ou l'autre de ses obligations prévues à la présente convention, celle-ci sera résiliée par la Région par simple lettre recommandée avec accusé de réception un mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet dans ce délai.

La résiliation à l'initiative de la Région devra faire l'objet d'un dépôt de préavis de 6 mois avant la date d'échéance annuelle avec envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation à l'initiative de l'Occupant devra faire l'objet d'un dépôt de préavis de 6 mois avant la date d'échéance annuelle avec envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 – ETAT DES LIEUX

L'occupant est réputé avoir une connaissance parfaite des lieux, pour les avoir vus et visités : l'ensemble est mis à sa disposition dans l'état dans lequel il se trouve à la prise de possession.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à la signature de la convention.

Un nouvel état des lieux contradictoire sera dressé au terme de la présente convention.

ARTICLE 7 – MODALITES FINANCIERES

Article 7/1 Redevance :

L'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle hors charges de : 24 551,42 € TTC.

Au regard du retard dans l'installation de la fibre optique ayant généré une perte d'activité (installation en date du 1er juillet 2017 et non lors de la prise des locaux, le 15 novembre 2014) et de ses conséquences (neutralisation des investissements réalisés pour l'implantation de la plateforme régionale de test d'interopérabilité engendrant une perte de réseaux partenaires, paiement du prestataire en charge de la réalisation des tests selon le dimensionnement initial du marché, coûts supplémentaires engendrés afin d'héberger les tests de la centrale passpass.fr), le Propriétaire accorde à l'Occupant, une compensation financière d'un montant de 62 192 €.

Le montant intégral de la redevance sera reversé à la Région d'avance et annuellement.

Article 7/2 Indexation :

La redevance est révisable annuellement selon l'indice du coût de la construction du trimestre qui précède la date d'entrée en vigueur de la convention.

L'indice de base et de départ est l'indice 1621 (2ème trimestre 2014 – INSEE J.O du 19/09/2014), dernier indice paru à la date d'entrée en vigueur de la convention.

L'indice de révision sera celui du 2ème trimestre de l'année de révision.

Chaque année, à la date d'anniversaire de la présente convention, un mémoire correspondant au montant de la redevance révisée sera établi.

Article 7/3 Charges :

A partir de la date de prise d'effet de la convention, l'occupant acquittera directement à l'Etablissement une provision pour charges.

Cette provision annuelle est fixée à 15 € le m² et sera payable annuellement d'avance.

Une régularisation sera ensuite effectuée au vu du décompte définitif des charges afférentes à ladite occupation et le montant de la provision sera révisé chaque année en fonction de l'évolution constatée de ces charges. L'Etablissement adressera à l'occupant un mémoire détaillé de ces dépenses.

L'occupant pourra, s'il le souhaite, se rapprocher de l'Etablissement, afin de consulter les justificatifs desdites charges.

Ces charges sont calculées au prorata de la surface occupée en l'absence de décompteurs. Des décompteurs pourront s'envisager sous réserve de faisabilité. Ces charges comprennent :

- Chauffage,
- Eau,
- L'électricité.

Article 7/4 Impôts et taxes :

L'occupant supportera tous les frais inhérents à la présente autorisation, ainsi que les impôts auxquels il pourrait éventuellement être assujéti en sa qualité d'occupant.

Article 7/5 Dépôt de garantie :

Le propriétaire renonce à exiger de l'occupant le versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 8 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Article 8/1 Travaux réalisés à l'initiative de l'occupant :

Toutes les améliorations et installations apportées aux locaux requièrent l'autorisation écrite préalable de la Région. Ils resteront au terme de la présente convention, propriété de la Région en tant qu'affectataire, sans versement d'aucune indemnité de sa part.

Si elle le juge nécessaire ou utile, la Région pourra demander à l'occupant qu'il rétablisse, à ses frais et sous sa seule responsabilité, les lieux dans l'état dans lequel ils étaient avant la réalisation desdits travaux.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout le matériel fixé mais spécifique à l'activité, qui étaient propriété de l'occupant à son entrée dans les lieux, devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour ce dernier de remettre en état les lieux après cet enlèvement.

Article 8/2 Accès aux locaux :

L'occupant peut utiliser les locaux durant la période scolaire ainsi que pendant les vacances scolaires.

L'accès des usagers de l'occupant reste limité aux seules zones de circulation permettant l'accès aux locaux de l'occupant.

Article 8/3 Accès au parking :

L'Etablissement autorise le locataire à stationner à l'intérieur de l'enceinte du bâtiment scolaire, sur les emplacements prévus à cet effet.

Article 8/4 Accès au restaurant scolaire :

L'Etablissement autorise le locataire (soit deux personnes) à prendre ses repas au restaurant scolaire, au tarif en vigueur réservé aux « passagers ».

Article 8/5 Clefs et badges :

4 jeux de clefs ainsi que 50 badges ont été attribués au locataire afin de permettre l'accès au portail ainsi que l'accès au bâtiment.

Article 8/6 Bâtiment classé ERP :

Il est précisé que ce bâtiment est classé E.R.P 5ème catégorie type W.

L'occupant déclare et s'oblige en conséquence, à se conformer aux règlements en la matière, et fera son affaire de toutes les obligations qui en découlent.

Article 8/7 Déclaration relative à l'amiante :

Le bien immobilier objet de l'occupation entre dans le champ d'application de l'article L 1334-13 du Code de la Santé Publique.

En conséquence, et conformément à l'article R 1334-24 du Code de la Santé Publique, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe 13-9, ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux est produit.

Le dossier technique Amiante est transmis à l'occupant (annexe 1).

Article 8/8 Déclaration relative au plomb :

Le bien immobilier objet de l'occupation, n'étant pas à usage d'habitation, n'est pas soumis à l'obligation d'établir un constat de risque à l'exposition au plomb. De plus, sa réhabilitation est postérieure au 1^{er} janvier 1949.

Article 8/9 Déclaration relative aux termites :

L'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition aux termites.

Article 8/10 Diagnostic de Performance Energétique :

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L.134-1 à L-134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (instaurés par la loi du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1^{er} juillet 2007 l'obligation pour le propriétaire de biens et droits immobiliers de fournir au locataire un diagnostic de performance énergétique.

Le Diagnostic de Performance Energétique est transmis à l'occupant (annexe 2).

Article 8/11 Déclaration relative à l'état des risques naturels et technologiques :

8/11/1 Etat des risques :

Par arrêté du 21 avril 2011, le Préfet du Nord a défini la liste des communes du département du Nord soumises à l'obligation d'information telle qu'elle est définie par l'article L.125-5 du Code de l'Environnement imposant au vendeur ou au propriétaire d'un bien immobilier de tenir informé l'acquéreur ou l'occupant des risques technologiques ou naturelles reconnues ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné.

La Ville d'Armentières est concernée par le présent arrêté.

Aussi, la présente occupation a fait l'objet d'un état des risques naturels et technologiques qui demeurera annexé à la présente convention (annexe 3).

8/11/2 Déclaration relatives aux sinistres :

En application de l'article L.125-5 IV du code de l'Environnement, la Région déclare qu'à ce jour, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances et que par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS RECIPROQUES

Article 9/1 Les obligations de l'occupant :

L'occupant devra user des lieux mis à sa disposition raisonnablement, suivant leur destination, conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil.

1. L'occupant aura à sa charge toutes les réparations locatives et d'entretiens des locaux qu'il occupe à titre privatif telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du code civil.

2. Il jouira des lieux raisonnablement et veillera à la propreté constante des locaux et de leurs abords immédiats.
3. Il souffrira que le propriétaire fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de l'occupation quelque incommodité qu'elles lui causent.
4. Il prendra toutes les précautions nécessaires afin que l'exercice de son activité ne puisse nuire à l'entretien, la tranquillité ou au bon aspect de l'immeuble. Il s'interdit d'introduire dans l'immeuble des matières dangereuses et d'utiliser dans les locaux loués des installations ou machines bruyantes.
5. Il souffrira, sans pouvoir prétendre à indemnisation ni diminution de redevance, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, quelles qu'en soient l'importance et la durée, sauf dans les limites prévues à l'article 1724 du code civil.
6. Il signalera toute réparation à la charge de ce dernier sous peine d'être tenue responsable de l'éventuelle aggravation résultant de son silence ou de son retard.
7. Il devra laisser visiter les lieux loués par la Région, au moins une fois par an, pendant toute la durée de la convention afin de s'assurer de leur état et à tout moment en cas de force majeure.
8. Il se conformera aux modalités d'accès définies par le Lycée.
9. Aucun dépôt de matériel, objet quelconque ne pourra être établi en dehors des locaux visés à l'article 2.
10. L'occupant s'engage à satisfaire l'ensemble des obligations, de quelque nature qu'elles soient, afférentes à l'activité énoncée à l'article 3, de telle sorte que ni la Région, ni l'établissement public local d'enseignement ne soient en aucun cas susceptibles d'être mis en cause à cet égard.
11. L'occupant devra en outre fournir, à la première demande de la Région, toutes pièces justificatives relatives à la bonne exécution des conditions d'occupation.
12. L'occupant est seul responsable de son fonctionnement, en particulier de tous les dommages, accidents ou défaillances qui pourraient résulter de son activité. Il ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux mis à disposition, et prévendra sans retard la Région par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être tenu personnellement responsable de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux.

Article 9/2 Obligations du propriétaire :

1. La Région s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts, selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité conformément au règlement d'utilisation susvisé.
2. Elle assurera à l'occupant une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée de la convention.
3. Elle s'oblige à effectuer toutes les réparations autres que locatives nécessaires prévues à l'article 1720 du code civil et toutes les grosses réparations.

La Région dispose de la faculté d'entreprendre, dans les locaux mis à disposition, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la durée, qu'elle estimerait nécessaire et utile de faire exécuter.

Article 9/3 Obligations de l'Etablissement :

1. La personne responsable de l'Etablissement, Proviseur ou Proviseur-Adjoint, assure les fonctions de Directeur Unique pour la Commission de Sécurité.
2. Le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités assure et prend à sa charge l'entretien des éléments de sécurité, extincteurs en particulier.
3. L'Etablissement s'assure de permettre l'accès aux locaux, tant durant les périodes scolaires qu'en dehors de celles-ci.
4. Le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités s'engage à assurer la sécurité et la surveillance des bâtiments mis à sa disposition.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

L'ensemble immobilier, propriété de la Région, est garanti par une assurance « Multirisques » souscrite par la Région.

Le preneur assurera et maintiendra assurée pendant toute la durée de l'occupation sa responsabilité civile au titre de ses activités pour l'ensemble de ses membres, personnels, préposés, bénévoles, ainsi que tous les usagers de l'ensemble immobilier.

L'occupant s'engage à s'assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la foudre et en général tous les risques locatifs dont il doit répondre, justifier de cette assurance avant la prise de possession des lieux et du paiement des primes chaque année à la demande de la Région.

Tout le mobilier, matériel, marchandises entreposées dans les locaux occupés, devront être assurés ou garantis par le preneur pendant toute la durée de l'occupation des lieux, afin que la Région ne soit en aucun cas inquiétée.

Le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable des pertes, détériorations et dégâts relatifs aux matériels et mobiliers placés dans les locaux mis à disposition et, en général, de tout objet mobilier, même prêté ou de passage. Tous les risques susvisés sont à la charge de l'occupant.

ARTICLE 11– CARACTERE DE L'OCCUPATION-CESSION

La présente autorisation est consentie à titre tout à fait personnel ; toute substitution et sous-occupation est formellement interdite.

L'occupation temporaire ne pourra être affectée à une destination autre que celle reprise dans la présente convention.

ARTICLE 12 – RETRAIT – REVOCATION DE L'AUTORISATION

Nonobstant la durée prévue à l'article 4 ci-dessus et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'autorisation peut toujours être retirée ou révoquée à tout moment et sans indemnité.

ARTICLE 13– EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 14- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- La Région en son domicile sus indiqué,
- Le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités en son domicile sus indiqué,
- Le Lycée Gustave Eiffel en son domicile sus indiqué.

En conséquence, toutes difficultés dans l'exécution des présentes qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal Administratif de Lille.

Fait en trois exemplaires.

A Lille, le

Pour la Région Hauts-de-France
Et par délégation du Président
du Conseil Régional

Pour le Syndicat Mixte
Hauts-de-France Mobilités

Gilles RUYSSCHAERT
Directeur Général Adjoint
Pôle Supports Techniques

Franck DHERSIN
Président

Pour le Lycée Gustave Eiffel d'Armentières
La Chef d'Etablissement

Cécile TREMOLIERES

ANNEXES

Annexe 1 – Dossier technique amiante

Annexe 2 – Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 3 – Déclaration relative à l'état des risques naturels et technologiques