

SYNDICAT MIXTE HAUTS DE FRANCE MOBILITES

COMITE SYNDICAL DU 28 MARS 2022
DE 10 H 00 à 12 H 00

DELIBERATION N° 2022 – 14



Objet : Renouvellement 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 28 Mars 2022,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

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

Vu le Budget Primitif 2022 voté 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, le montant des travaux à hauteur de 250 000€ et le projet de convention d'occupation lié,

Vu la délibération n° 2020-18 du 8 juillet 2020 validant le nouveau projet de convention pour la location de ces locaux, à effet du 15 novembre 2014 pour une durée de 7 ans et devenue caduque le 14 novembre 2021,

Considérant le remboursement des charges (eau, électricité, chauffage) au prorata des m² occupés à rétribuer au lycée Eiffel d'Armentières,

Considérant le loyer annuel de 27 580,59 € TTC, redevance révisable annuellement en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE

DECIDE

- D'approuver la convention jointe en annexe à cette délibération
- De rembourser les charges (eau, électricité, chauffage) au prorata des m² occupés
- D'acquitter une redevance annuelle constituée d'un loyer de 27 580,59 € TTC, redevance révisable annuellement, pour une surface de 376 m²

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

**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° 2020.01247 de la Commission Permanente du Conseil Régional en date du 24 novembre 2020 modifiant le projet de convention de mise à disposition de locaux au sein desdits locaux,
Vu la délibération n° 2020-18 du Comité Syndical du Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités en date du 8 juillet 2020 approuvant le nouveau projet de convention de mise à disposition de locaux au sein desdits locaux,
Vu la délibération n° 2021.01288 de la Commission Permanente du Conseil Régional en date du 2 juillet 2021 portant délégation d'attributions du Conseil Régional à son Président
Vu la convention de mise à disposition des locaux, à effet du 15 novembre 2014 devenue caduque le 14 novembre 2021,
Vu le courrier du Syndicat Mixte Hauts-de-France en date du 26 octobre 2021 sollicitant le renouvellement de la convention,

Entre les soussignés :

La Région HAUTS DE FRANCE, représentée par Monsieur Xavier BERTRAND, Président du Conseil Régional, agissant en exécution d'une délibération du Conseil Régional en date du 2 juillet 2021, numéro 2021 01288, et ayant son siège 151 avenue du Président Hoover à Lille,

Ci -après dénommé
« la Région » ou « le Propriétaire »

LE SYNDICAT MIXTE HAUTS-DE-FRANCE MOBILITES,

Représenté par Monsieur Franck DHERSIN, sis 2 rue du Priez – 59000 LILLE
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'une part,

ET

L'Etablissement Public Local d'Enseignement Gustave Eiffel d'Armentières, sis 96 rue Jules Lebleu à Armentières

Représenté par Madame Cécile TREMOLIERES, Proviseure, en vertu de la délibération de la Commission Permanente du 15 novembre 2021 autorisant Madame la Proviseure à signer la convention

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

d'autre part,

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.

C'est dans ce cadre que la Région Hauts-de-France accueille, depuis 2014, le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités dans ses locaux, situés au sein du Lycée Gustave Eiffel, 96 rue Jules Lebleu à Armentières.

La convention arrivant à son terme, le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités, par courrier du 26 octobre 2021, a sollicité son renouvellement auprès de la Région, qui l'a accepté.

Cette convention a pour objet de définir les modalités d'occupation des locaux à compter du 15 novembre 2021.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 – DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation privative 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'une 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, des locaux, au sein du Lycée Gustave Eiffel, 96 rue Jules Lebleu 59280 à Armentières, destinés à accueillir le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités.

Ces locaux sont situés 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 désignés :

- 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

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 5 années entières et consécutives. Elle prendra effet à compter du **15 novembre 2021** pour se terminer le 14 novembre 2026.

A l'issue de cette période, une nouvelle convention sera établie par le Propriétaire, à la demande du Preneur, par courrier, dans le délai de 6 mois précédant le terme de la présente convention.

ARTICLE 5 – RESILIATION :

En outre, 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 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, sans qu'aucune indemnité ne soit due à l'Occupant.

La résiliation à l'initiative de la Région ou 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 – 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 sans indemnité.

Il sera toutefois respecté un délai de prévenance de 6 mois afin de permettre à l'occupant de quitter les lieux, et ce, tenant compte de la spécificité de son activité.

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX :

Le bénéficiaire a pris les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance en 2014.

Un état des lieux sera dressé à la restitution des locaux par le Preneur.

ARTICLE 8 – CONDITIONS FINANCIERES

8/1 – Redevance :

L'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle hors charges de 27 580,59 € TTC, payable d'avance et annuellement.

8/2 – Révision de la redevance :

La redevance est révisable annuellement en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base de départ est celui du 2^{ème} trimestre 2021 publié par l'INSEE le 26 septembre dont la valeur s'établit à 1821.

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

Il appartiendra au propriétaire, chaque année à la date anniversaire de la convention, d'établir le mémoire correspondant au montant de la redevance révisée.

Dans l'hypothèse où l'indice cesserait d'être publié, et à défaut de nouvel indice officiel, les parties conviennent de remplacer ledit indice par un autre. Ce nouvel indice sera choisi à l'amiable par les parties ou, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise effectuée par un seul expert choisi d'un commun accord par les parties ou à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire.

8/3 - Charges :

A partir de la date de prise d'effet de la convention, l'occupant acquittera l'ensemble des charges des locaux qu'il occupe.

Les circulations des fluides ne pouvant être individualisées, l'occupant s'engage à rembourser à l'établissement les charges de viabilisation (eau, électricité, chauffage) correspondant à ses consommations, calculées au prorata des m² occupés, en l'absence de décompteurs. L'installation de décompteurs pourra être envisagée sous réserve de faisabilité.

Cette facturation interviendra annuellement, sur la base des consommations réelles. 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.

8/4 – Impôts et taxes :

Toutes les impositions ou contribution de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux occupés sont à la charge du propriétaire, à l'exception de celles relevant habituellement de l'occupant.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

L'ensemble immobilier, propriété de la Région, est garanti par les assurances souscrites par la Région.

L'Occupant 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 ainsi que du paiement des primes chaque année à la demande de la Région.

Tout le mobilier, matériel, marchandises entreposés dans les locaux occupés, devront être assurés ou garantis par le L'Occupant pendant toute la durée de l'occupation des lieux, afin que la Région ne puisse en aucun cas être inquiétée à cet égard.

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 mis en dépôt temporaire.

Tous les risques susvisés sont à la charge de l'Occupant.

L'Occupant adressera à la Région une attestation d'assurance, au plus tard le 15 janvier de chaque année.

ARTICLE 10- CONDITIONS D'OCCUPATION

Article 10/1 cession et sous-occupation :

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 10/2 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 10/3 Accès au parking :

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

Article 10/4 Accès au restaurant scolaire :

L'Etablissement autorise le Preneur à prendre ses repas au restaurant scolaire, au tarif en vigueur réservé aux « passagers ».

Article 10/5 Moyens d'accès :

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

Article 10/6 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 préviendra 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 10/7 - 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 10/8 Obligations liées à la sécurité :

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. Le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités s'engage à assurer la sécurité et la surveillance des bâtiments mis à sa disposition

4. L'Etablissement s'assure de permettre l'accès aux locaux, tant durant les périodes scolaires qu'en dehors de celles-ci.

Article 10/9 - Bâtiment classé ERP :

Il est précisé que ce bâtiment est classé ERP 5ème catégorie type W.

L'Occupant déclare et s'oblige en conséquence à se conformer aux règlements en la matière et fera son affaire des obligations qui en découlent et obtiendra les autorisations nécessaires en cas de changement de destination des locaux.

Article 10/10 - 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, sans versement d'aucune indemnité de sa part.

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 en état après cet enlèvement.

ARTICLE 11 – REGIME FISCAL

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 739 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 12– EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 13 – LITIGES

En cas de litige dans l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, et à défaut d'accord amiable entre les parties, le différend sera porté devant le Tribunal Judiciaire de Lille.

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 HDF Mobilités, en son domicile sus-indiqué,
- L'EPLÉ Gustave Eiffel, en son domicile sus-indiqué

Fait à Lille, en deux exemplaires, 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