

N° CTR2018000867

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

ESPACE PLURIEL DE LA ROCADE

Entre

La Ville d'AVIGNON représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020 elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n° 25-0015 en date du 10 mars 2025,

ci-après dénommée "**La Ville**",
d'une part,

Et

Le C.C.A.S. D'AVIGNON (Centre Communal d'Action Sociale), dont le siège social est situé 4 avenue de Saint-Jean, 84045 AVIGNON Cedex 9, représenté par **Madame Anne-Catherine LEPAGE**, en sa qualité de **Vice-Présidente** en exercice,

ci-après dénommée "**Le Preneur**",
d'autre part,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2122-1 et suivants,

PREAMBULE

Le centre social et culturel Espace Pluriel de la Rcade est une structure municipale gérée par le CCAS. Il est ouvert à l'ensemble de la population habitant à proximité, offrant accueil, animations, activités et services, en collaboration avec de nombreuses associations et autres partenaires. Lieu de rencontre et d'échange entre les générations, il favorise le développement des liens sociaux et familiaux, de la petite enfance au 4e âge. Il invite le public à porter des initiatives dans un esprit d'ouverture, de respect et de tolérance.

La Ville a initié d'importants travaux de réhabilitation du bâtiment, inscrits au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le chantier de rénovation fonctionnelle et énergétique, débuté en février 2020, s'est achevé en octobre 2021, pour un montant d'environ 1,5 millions d'euros.

Le centre social Espace pluriel de la Rcade réhabilité, bénéficiant d'une nouvelle entrée face à l'arrêt de tram "Trillade - Médiathèque", a été inauguré en octobre 2021. Il rejoint la liste des équipements culturels municipaux réinventés par la Ville et qui ancrent la volonté de cette dernière de faire d'Avignon une terre solidaire au sein de laquelle chacun trouve sa place.

Il convient donc d'établir une convention afin d'encadrer les modalités d'occupation.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

De convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 concernant les baux commerciaux et aux dispositions duquel les parties peuvent se prévaloir.

Article 1er : OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, la Ville attribue au Preneur, à titre précaire, pour centre social et culturel Espace Pluriel de la Rocade, les locaux situés **1 rue Paul Poncet**, 84000 AVIGNON, d'une surface totale de **857 m²**, propriété de la Ville d'Avignon (réf. Cadastre HN 647) comprenant (*annexe 1*):

- Au rez-de-chaussée :
 - . **Centre social** d'une surface de 608 m² : hall d'accueil, bureaux, salle de réunion et/ou d'activités, gymnase, salle d'expositions, salle informatique, atelier cuisine, vestiaires, sanitaires, rangements, locaux techniques, patio.
 - . **Lieu d'Accueil Parents-Enfants** d'une surface de 119 m² : salle de jeux, salle d'activité, lingerie-change, buanderie, sanitaires, rangements, jardin avec terrasse.
- Au 1^{er} étage :
 - . Une surface de 97 m² : bureaux, salle de réunion, tisanerie, sanitaires, rangement, escalier, hall d'entrée, dégagement, balcon.

Ainsi qu'un jardin de 700m² attenant au bâtiment, situé sur le domaine public communal.

Code de la Propriété L05001 - Code du BIEN B03004

Sous les charges et conditions ci-après décrites dont le Preneur déclare avoir pris connaissance et qu'il déclare accepter.

Il est ainsi expressément stipulé que le bien mis à disposition du Preneur fait partie du domaine public de la Ville et que, par conséquent, le Preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions législatives et réglementaires relatives aux baux privés, commerciaux et professionnels.

Article 2 - DUREE

Cette mise à disposition est consentie au Preneur, à compter de la date de signature de la convention, pour une durée de **6 ans**, renouvelable 1 fois.

Article 3 – SOUS-LOCATION, CESSION, MISE A DISPOSITION

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est prohibée, à l'exception d'un accord exprès et écrit de la Ville en réponse à une demande officielle formulée par le Preneur.

Article 4 - CONDITIONS FINANCIERES

Article 4.1 – VALEUR LOCATIVE

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

La contribution gratuite retenue est fixée à 90 € le m² par an.

Paraphes

L'estimation annuelle des valeurs allouées au preneur, au jour de la signature de la convention, est de 857 m² x 90 € soit 77 130 € (soixante-dix-sept mille cent trente euros).

Le preneur aura l'obligation de valoriser dans ses comptes la mise à disposition des locaux, par la Ville, basée sur la valeur locative du local.

Article 4.2 - CHARGES

Le Preneur prendra en charge les frais d'abonnement et de consommation d'eau, d'électricité, et d'entretien des locaux.

Il fera son affaire personnelle des contrats d'abonnement téléphonique, d'Internet et frais inhérents.

Le Preneur prendra en charge les dépenses d'entretien et de maintenance des installations électriques et techniques de chauffage et de climatisation, des ascenseurs, du dispositif d'alarme anti-intrusion, des équipements liés à la sécurité incendie (SSI, extincteurs, désenfumage etc), afin que ces derniers soient toujours tenus en bon état de fonctionnement et de respect des normes. Il assurera également le bon entretien et nettoyage des toitures terrasses du bâtiment.

Enfin, le Preneur devra respecter les obligations réglementaires de maintenance et d'entretien des équipements de la cuisine pédagogique (fours, hottes de ventilation, laveuses etc).

Article 5 – ASSURANCES

Le Preneur s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance solvable de son choix :

1. **Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs)**, contre les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins.
2. **Ses propres biens, agencements, mobilier, matériel, marchandises** lui appartenant ou dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques encourus et notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALIMSE, BRIS DE GLACE etc.
3. **Sa responsabilité civile**, pour les dommages de toutes natures occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel et de son personnel.

Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre la Ville d'Avignon et ses assureurs, pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnées aux biens leur appartenant.

Il est rappelé qu'en cas de sinistre ou de dégradation dans le local il vous incombe de prévenir votre assureur, mettre en œuvre les mesures conservatoires et d'informer la Ville (cf. art 13).

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances est transmise par le Preneur lors de l'état des lieux entrant, (*annexe 2*) puis chaque année au Service Administration de l'Immobilier.

En cas de non-présentation du justificatif ou de défaut d'assurance, la Ville se réserve le droit de procéder à la résiliation de la présente convention.

Article 6 - SECURITE

6.1 Classification ERP

Cet établissement recevant du public du type L avec activités R, X et W de la 3^{ème} catégorie, soumis au décret du 31/10/1973 codifié sous les numéros R 123-1 à R 123-55 et R 152-4 à R 152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et au règlement de sécurité approuvé par les arrêtés du 25/06/80 modifié, du 05/02/2007, du 04/06/82, du 21/04/83 modifié, relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. (cf *annexe 3*)

Paraphes

A raison d'une personne/m² dans les salles (salon, club ado), l'effectif maximal de personnes susceptibles d'être admis est de 75 personnes ;

A raison d'une personne/2m² dans la salle informatique (15m²), l'effectif maximal de personnes susceptible d'être admis est de 8 personnes ;

A raison de 3 personnes/m² dans les salles activités, expo temporaire (60m²), l'effectif maximal de personnes susceptible d'être admis est de 180 personnes ;

A raison d'une personne/10m² aménagés (hall-accueil), l'effectif maximal de personnes susceptible d'être admis est de 15 personnes ;

Sur déclaration du chef d'établissement, l'espace activité ACF, ALSH, LAEP, ateliers cuisine et gymnastique peuvent recevoir 105 personnes ;

Auquel s'ajoutent les 33 membres du personnel, soit un effectif total de 416 personnes.

Conformément aux dispositions de l'article R*123-21 du Code de la Construction de de l'Habitation, **le Responsable Unique de Sécurité (RUS) nommé est le directeur du centre social et culturel.**

Des missions de coordination et de contrôle, d'information et des missions administratives lui incombent.

Lors des Commissions de sécurité pour les visites de contrôles -que le RUS doit préparer et coordonner- le Preneur s'engage à présenter le registre de sécurité à jour, à justifier des exercices d'évacuation, à justifier d'une procédure d'évacuation pour les Personnes à mobilité réduite, et à présenter les attestations de maintenance et vérifications périodiques des équipements (extincteurs, ascenseurs, installations électriques, chaufferie, équipements de cuisine...)

Ces documents à jour devront être communiqués à la Ville dès lors que cette dernière en fera la demande.

6.2 SSI

La Ville fournit des extincteurs suffisants et adaptés à l'activité du centre social.

Article 7 – CONDITIONS GENERALES

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'application de tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

Le Preneur s'engage à ne pas troubler la tranquillité du voisinage et à faire respecter par tous ceux qui seront amenés à fréquenter les lieux une stricte observation des règlements en vigueur, de manière à ne susciter de la part des autres occupants de l'immeuble ou des voisins aucune plainte pour quelque motif que ce soit.

La façade de l'immeuble ayant bénéficié d'une rénovation de qualité, le Preneur s'engage à n'apposer sur celle-ci ni panneau, ni banderole, ni affiche, en dehors bien entendu des plaques habituelles pour signaler les occupants ou locataires des lieux.

Le Preneur laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire, les représentants de la Ville.

Le Preneur souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville, ou ses représentants, des réparations urgentes même si les travaux excèdent 21 jours.

Article 8 – USAGES

Le Centre social et culturel a vocation à accueillir plusieurs activités dans différents espaces

Paraphes

- Accueil : accueillir, informer, orienter et accompagner les habitants dans leurs demandes (médiation administrative ou simple information) ;
- Accueil avec Point relais CAF : les usagers peuvent consulter leur compte CAF soit en autonomie, soit accompagnés par un agent d'accueil ;
- Salle d'exposition avec piano : cours de piano et salle réservée aux expositions (photos, art plastique, etc)
- Accueil Jeunes pour les jeunes de 12 à 17 ans pour des activités de loisirs (ping-pong, jeux de société...) mais aussi pour l'accompagnement à la scolarité des collégiens ;
- Animations Collectives Familles (ACF) : accueillir les familles pour des activités variées (café des parents, café culturel, groupes de paroles avec des intervenants extérieurs comme le Planning Familial, le CODES, etc) ;
- Bureau des animatrices des ALSH ;
- Bureau des animateurs de l'Accueil Jeunes ;
- Salle informatique : pour ateliers d'initiation et de perfectionnement à l'informatique pour tous publics (séniors, jeunes, etc) ;
- Gymnase : cours de gym, hip-hop, ateliers motricité du LAEP, et en projet arts martiaux ;
- Cuisine professionnelle pour organiser des ateliers cuisine ;
- Lieu accueil enfants parents (LAEP) ;
- A l'étage : bureaux administratifs et un bureau mis à disposition des partenaires qui souhaitent tenir des permanences.

Article 9 – TRAVAUX ET ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra possession des locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà.

Les locaux mis à disposition étant conformes aux normes en vigueur, il est interdit au Preneur de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon.

Le Preneur devra, pendant tout le cours du présent contrat, maintenir en bon état d'entretien les locaux mis à disposition, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature qui s'avèreraient nécessaires.

La Ville assurera seulement le clos et le couvert.

Au terme de la convention ou au départ prématuré du Preneur, tous les travaux qui auront été entrepris, ainsi que tous les aménagements intérieurs importants, resteront, sans indemnités, propriété de la Ville, sauf faculté pour celui-ci d'exiger la remise en état des lieux dans leur état primitif, notamment pour ce qui concerne les installations électriques, de chauffage et de plomberie, étant entendu que les frais engagés à cette occasion seraient à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ces locaux soient tenus en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

Le Preneur répondra des dégradations survenues dans les locaux et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans l'immeuble.

Le Preneur s'engage à ne procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville.

En tout état de cause, le Preneur sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

Paraphes

Article 10 - RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, le Preneur devra se rapprocher du service compétent, **au moins 3 mois à l'avance**, afin de formuler son souhait de renouveler la présente convention.

Article 11 - RESILIATION

Le Preneur s'engage à notifier à la Direction de l'Immobilier son intention de libérer les locaux, 6 (six) mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite des locaux pour l'établissement d'un état des lieux « sortie » et de la remise des clefs.

En cas d'inexécution par le CCAS de l'une quelconque de ses obligations, la convention de mise à disposition pourra être résiliée de plein droit, si bon semble à la Ville, 1 (un) mois après une sommation d'exécuter, délivrée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, demeurée sans effet et énonçant l'intention de la Ville de se prévaloir de la présente clause.

En outre, le présent contrat pourra être résilié de plein droit par la Ville, si l'intérêt général l'exige, moyennant un préavis minimum d'6 (six) mois à compter de la réception, par le Preneur, d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'en informant.

Article 12 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien l'informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Un état des risques, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, est annexé à la présente convention (*cf. annexe 4*).

Article 13 - MODIFICATION ET EXTENSION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, fera l'objet d'un avenant.

Article 14 - VIE DE LA CONVENTION

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, le Preneur est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

La Mairie Annexe référente est celle du quartier : mairie.annexe.sudrocade@mairie-avignon.com

Les coordonnées de l'Espace Pluriel sont :

Centre social et culturel Espace Pluriel Rocade — Barbière

04 90 88 06 65

espacepluriel@ccasavignon.org

Article 15 - LITIGES, RECOURS ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La Ville d'AVIGNON ne pourra en aucun cas être mise en cause dans les litiges qui résulteraient de l'exploitation des locaux mis à disposition.

En cas de litige, dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable.

Paraphes

Cependant, pour tout différend relatif à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, le Tribunal Administratif compétent sera celui du domicile de la personne publique.

Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique « *Télérecours citoyens* » accessible par le site internet *www.telerecours.fr*

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

Fait à Avignon, en deux exemplaires, le

Le C.C.A.S. d'Avignon,
La Vice-Présidente

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, et par délégation,
Le Conseiller Municipal,

Anne-Catherine LEPAGE

Joël PEYRE

PJ : Annexe 1 : Plans
Annexe 2 : Attestation d'assurance
Annexe 3 : notice de sécurité
Annexe 4 : ERNMT

Paraphes