

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX BATIMENT SIS 7-11 RUE ERIK SATIE A BOBIGNY

Entre les soussignés :

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil départemental agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la n°2021-VII-23 du Conseil départemental du 1<sup>er</sup> juillet 2021, lui donnant délégation permanente, [et de la décision n°](#) du

Ci-après dénommé « le Département »

Et

La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) de la Seine Saint Denis, représentée par Monsieur Stéphane Blanchet. Président de la commission exécutive de la MDPH, agissant au nom et pour le compte de ce Groupement d'Intérêt Public

MDPH»  
Ci-après dénommée « l'Occupante ou la

### EXPOSE

Sous l'impulsion de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les départements doivent assurer localement la mise en place de Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH), chargées de recevoir l'ensemble des demandes de compensation du handicap formulées par les personnes handicapées du département.

Une convention (convention constitutive) du 28 décembre 2005 conclue entre les membres de droit du groupement d'intérêt public a permis la création de cette structure et la définition des relations entre chacun des membres.

Le Département a acquis en octobre 2010, un immeuble de bureaux en copropriété, situé 7-11, rue Erik Satie à Bobigny et en devenue l'unique propriétaire le 16 décembre 2021.

Ce bâtiment, situé sur la parcelle cadastrée AF n°412, comporte 8 étages édifiés sur rez-de-dalle (étage 0), entresol (étage-1) et rez-de-voirie (étage -2) ; il comprend des bureaux, des locaux d'archives et des emplacements de stationnements situés aux deux niveaux les plus bas.

Par convention en date du 14 mai 2012, renouvelée le 17 avril 2015, le 21 novembre 2017 et le 14 décembre 2021, le Département a mis à disposition de la MDPH depuis le 1<sup>er</sup>

janvier 2012, une partie des locaux, pour une superficie totale de 2252,20 m<sup>2</sup> ainsi que 42 emplacements de stationnement.

Par un avenant en date du 9 janvier 2020, la superficie totale des locaux loués a été augmentée de 30,00 m<sup>2</sup> pour atteindre 2 282,20 m<sup>2</sup>, selon les modifications suivantes :

- augmentation de 24,00 m<sup>2</sup> au rez-de-dalle pour une régularisation de la superficie, passée de 423,60 m<sup>2</sup> à 447,60 m<sup>2</sup> (retrait d'un espace commun de 13,50 m<sup>2</sup> entre les ascenseurs et les escaliers, ajout des bureaux .02b de 13,00 m<sup>2</sup>, .03 de 13,50 m<sup>2</sup> et .03b de 11,00 m<sup>2</sup>),
- diminution de 19,20 m<sup>2</sup> au 7<sup>ème</sup> étage (retrait du bureau 7.09 de 19,20 m<sup>2</sup> mentionné dans les précédentes conventions, échangé un temps avec le bureau 5.19 de 19,50 m<sup>2</sup>),
- augmentation de 25,20 m<sup>2</sup> à l'entresol, correspondant à l'ajout du bureau 0.04.

La convention de mise à disposition échéant le 31 décembre 2023, il convient de la renouveler.

La MDPH ne souhaitant plus louer les deux places extérieures de stationnement difficiles d'accès, il convient de les retirer.

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités de ce renouvellement de mise à disposition.

Par ailleurs, les questions relatives à la gestion et aux personnels font l'objet de conventions distinctes.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOCAUX ET ACCESSOIRES**

Le Département met à la disposition de la MDPH, qui accepte, les locaux et accessoires désignés ci-après, situés dans le bâtiment départemental sis 7-11, rue Erik Satie à Bobigny :

- Une partie du rez-de-dalle pour une superficie de 447,60 m<sup>2</sup>
- La totalité du 1er étage soit 513,40 m<sup>2</sup>
- La totalité du 2ème étage soit 510,80 m<sup>2</sup>
- La totalité du 3ème étage soit 521,30 m<sup>2</sup>
- A l'entresol, le bureau 0.04 soit 25,20 m<sup>2</sup>
- Au rez de voirie, les locaux n° 00.04 et 00.05 destinés à une classothèque et le local n°00.06 destinés à une réserve pour une superficie de 263,90m<sup>2</sup>

Le tout pour une surface totale de 2 282,20 m<sup>2</sup> sur les 5 929,80 m<sup>2</sup> existants

Quarante-deux (42) emplacements de stationnement situés en sous-sol sont également mis à disposition. Ils portent les numéros suivants :

Au niveau 1 : places n°01 à 10 inclus  
places n° 23 à 25 inclus

places n° 29 à 36 inclus  
places n° 51 à 59 inclus

Au niveau 2 : places n° 66 à 73 inclus

Au niveau 3 : places n° 94 à 97 inclus.

Enfin, la MDPH partagera également avec les autres occupants les places n°27 et 28 (niveau 1) réservées aux deux roues.

Enfin, le Département met à disposition de la MDPH, à titre gratuit, à compter du 1er janvier 2024, les locaux suivants de l'immeuble Européen 3 (dénommé également Papillon), actuellement occupés par les agents du Centre de contact amenés à intégrer la MDPH :

- Au 6<sup>e</sup> étage, les bureaux A611, A612 et A613 soit 86,1 m<sup>2</sup>
- Au 6<sup>e</sup> étage, une partie du bureau A614 soit 18,25 m<sup>2</sup>

Il est à préciser que la mise à disposition de ces locaux supplémentaires de l'immeuble Européen3 est à titre provisoire et intervient dans le cadre du transfert du centre d'appel nommé Centre de contacts (CDC), actuellement géré par la DBL, à la MDPH. L'occupation provisoire de ces locaux par la MDPH durera le temps de la réalisation des travaux engagés dans les locaux de la Maison de l'Autonomie et des Aidants situés dans l'immeuble Picasso.

## **ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire a été dressé le 4 janvier 2012 entre les deux parties.

Un état des lieux sortant sera effectué au départ de la MDPH.

Le cas échéant, une liste des réparations locatives sera établie par comparaison entre les deux documents.

Les travaux de remise en état seront supportés par l'Occupante.

## **ARTICLE 3 : CHARGES ET CONDITIONS**

La présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier, notamment à celui des baux commerciaux régis par le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et ne relève que des dispositions du Code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que la MDPH s'oblige à exécuter et accomplir.

L'Occupante prendra les locaux et les installations dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exercer un recours contre le Département pour quelque cause que ce soit.

L'Occupante ne pourra apporter de changement de destination ni opérer de transformation ou modification intérieure aux lieux et installations sans l'accord préalable et écrit du Département sous peine de résiliation de plein droit de la présente convention.

La demande de changement de destination prendra la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception. La date de l'avis de réception fera courir un délai de 30 jours

durant lequel le Département signifiera son accord ou son refus à l'Occupante dans les mêmes formes. La décision du Département n'aura pas à être motivée.

Tous les travaux, embellissements, améliorations de toute nature apportées par l'Occupante dans les locaux deviendront propriété du Département, à la fin de l'occupation, sans qu'aucune indemnisation ne puisse être sollicitée par l'Occupante.

L'Occupante jouira paisiblement des locaux.

Elle s'engage à ne rien faire ou laisser faire dans les locaux qui puisse nuire à l'ordre, à l'aspect, à la propreté de l'immeuble ou à la tranquillité et à la jouissance des autres occupants des lieux.

#### **ARTICLE 4 : DUREE**

La présente mise à disposition est consentie à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2024 et pour une durée de trois ans soit jusqu'au 31 décembre 2026 ou jusqu'au déménagement de la MDPH en lien avec la création de la Maison de l'autonomie et des aidants (MDAA).

Six mois avant le terme fixé par la présente convention, les parties devront se rapprocher pour convenir des conditions d'un éventuel renouvellement de la convention.

#### **ARTICLE 5 : CONGE - RENOUELEMENT**

Pendant le cours de la convention, la MDPH pourra, à tout moment, notifier son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

De la même manière, le Département pourra notifier à l'Occupante son intention de reprendre les locaux, pour tout motif d'intérêt général, moyennant un délai de préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

#### **ARTICLE 6 : LOYER**

##### **6.1 LOCAUX**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel principal de **468 559,41 euros**

Il est précisé que le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Le loyer sera soumis en outre à une clause d'indexation. Il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations trimestrielles de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Si cet indice n'était pas connu à la date anniversaire du contrat, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

L'indice retenu est celui du 2<sup>er</sup> trimestre 2023 soit 130,64.

## 6.2 PARKINGS

Le loyer dû pour les 42 emplacements de stationnement s'établit à **29 749, 02 euros** soit un coût annuel à l'unité de **708,31 euros**.

Il évoluera selon les mêmes modalités que le loyer relatif aux bureaux.

## 6.3 PERIODICITE DU PAIEMENT – MODALITES DE REGLEMENT

Les loyers des locaux et des parkings seront payables trimestriellement à terme échu, dès réception de l'avis des sommes à payer émis par Monsieur le Payeur Départemental.

## ARTICLE 7 : REMBOURSEMENT DES CHARGES ET REGULARISATION

La MDPH devra supporter intégralement les charges et prestations et toutes dépenses d'exploitation, de copropriété, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que dans les parties réputées communes de l'immeuble.

La MDPH procédera au remboursement de sa quote-part des charges tant communes que privatives inhérentes à l'occupation de tous les locaux mis à sa disposition (y compris les locaux supplémentaires occupés provisoirement à l'immeuble Europeen3) , au prorata de la surface occupée.

Ces charges comprennent notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- les ascenseurs,
- les charges liées au parking,
- le chauffage,
- la plomberie, réseaux,
- l'électricité, les courants forts,
- la sécurité incendie,
- l'eau,
- l'entretien des équipements de toute nature,
- les petites réparations, fournitures,
- le nettoyage des parties communes les honoraires du syndic,
- l'assurance de l'ensemble immobilier.

Des provisions trimestrielles d'un montant de **14 987,00 euros**, feront l'objet d'un titre de recette émis par Monsieur le Payeur Départemental, en même temps que le loyer.

Le Département se réserve le droit, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.

Une régularisation en plus ou en moins interviendra en fin d'année et les provisions seront réajustées au vu des dépenses réelles sur l'exercice suivant.

## **ARTICLE 8: RESPONSABILITÉ - ASSURANCES**

A compter de la date d'entrée en jouissance, l'Occupante sera responsable tant vis-à-vis du Département que des tiers, de la bonne gestion de l'équipement mis à sa disposition. Elle utilisera les lieux et les biens sans souffrir qu'il y soit commis des dégradations ou détériorations, à peine d'en être tenue pour responsable.

Le Département fera garantir auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et solvable, les risques d'incendie, d'explosion, de dommages électriques, de dégâts des eaux, de bris de glace ainsi que la responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

Quant à l'Occupante, elle fera garantir l'ensemble des risques résultant de ses activités, notamment sa responsabilité civile en cas de dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements ou installations, soit du fait de ses préposés.

Elle justifiera de la souscription de cette assurance et du paiement des primes à la première réquisition du Département.

Elle devra informer immédiatement le Département de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendue responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Elle ne pourra exercer aucun recours contre le Département en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elle pourrait être victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

## **ARTICLE 9 : ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Le Département assurera les réparations autres que locatives, définies par l'article 1754 du Code Civil, nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été mis à disposition.

Pour sa part, la MDPH s'engage à maintenir les lieux mis à disposition en bon état d'entretien et de réparations locatives. Toute dégradation des locaux ou du matériel provenant d'une négligence grave de sa part ou d'un défaut d'entretien devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais.

## **ARTICLE 10 : CONTRIBUTIONS**

L'Occupante acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières et autres et satisfera à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont ordinairement tenus de façon que le Département ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### **ARTICLE 11 : IMPOTS ET TAXES**

L'Occupante acquittera ou remboursera au Département tous impôts, taxes et contributions et autres de toute nature auxquels les locaux loués pourraient être assujettis ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, redevances quelconques, assises où à asséoir sur lesdits locaux et dont les locataires sont les redevables légaux.

Elle acquittera ou remboursera de la même façon, tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créées sous quelque forme que ce soit, en supplément ou remplacement de ceux ci-dessus prévus.

#### **ARTICLE 12 : INCESSIBILITÉ DES DROITS**

Le présent contrat est conclu intuitu personae, l'Occupante ne pourra donc en céder les droits en résultant à qui que ce soit tant à titre gratuit qu'à titre onéreux.

#### **ARTICLE 13 : RÉSILIATION**

En cas de non-exécution par l'Occupante de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les réparations mises à sa charge et l'entretien des locaux faisant l'objet de la présente sous-location ou en cas de non-paiement à son échéance des loyers et/ou des charges, le Département aura la faculté, si bon lui semble, de résilier de plein droit le présent contrat, un mois après notification à l'Occupante d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure de respecter les stipulations du contrat, restés totalement ou en partie sans effet.

#### **ARTICLE 14 : PIECES ANNEXES**

- Plan des locaux
- Plan des parkings
- Attestation d'assurance de l'Occupante pour l'année 2023

#### **ARTICLE 15 : LITIGES**

Les parties conviennent en cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention d'épuiser toutes les voies de règlement avant de saisir le juge compétent.

#### **ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE**

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

- La MDPH , en les lieux loués,

- Le Département, en l'Hôtel du Département de la Seine Saint-Denis, 3, Esplanade Jean Moulin, 93000 BOBIGNY

Fait en trois exemplaires,

A Bobigny, le

| Pour le Président du Conseil [Général départemental](#)  
M.D.P.H  
Et par délégation  
| Le Directeur général [adjoint](#)  
des Services du Département

Pour la

Le Président

| ~~Côme Grevy~~ [Olivier Veber](#)  
Blanchet

Stéphane



Envoyé en préfecture le 26/03/2024

Reçu en préfecture le 26/03/2024

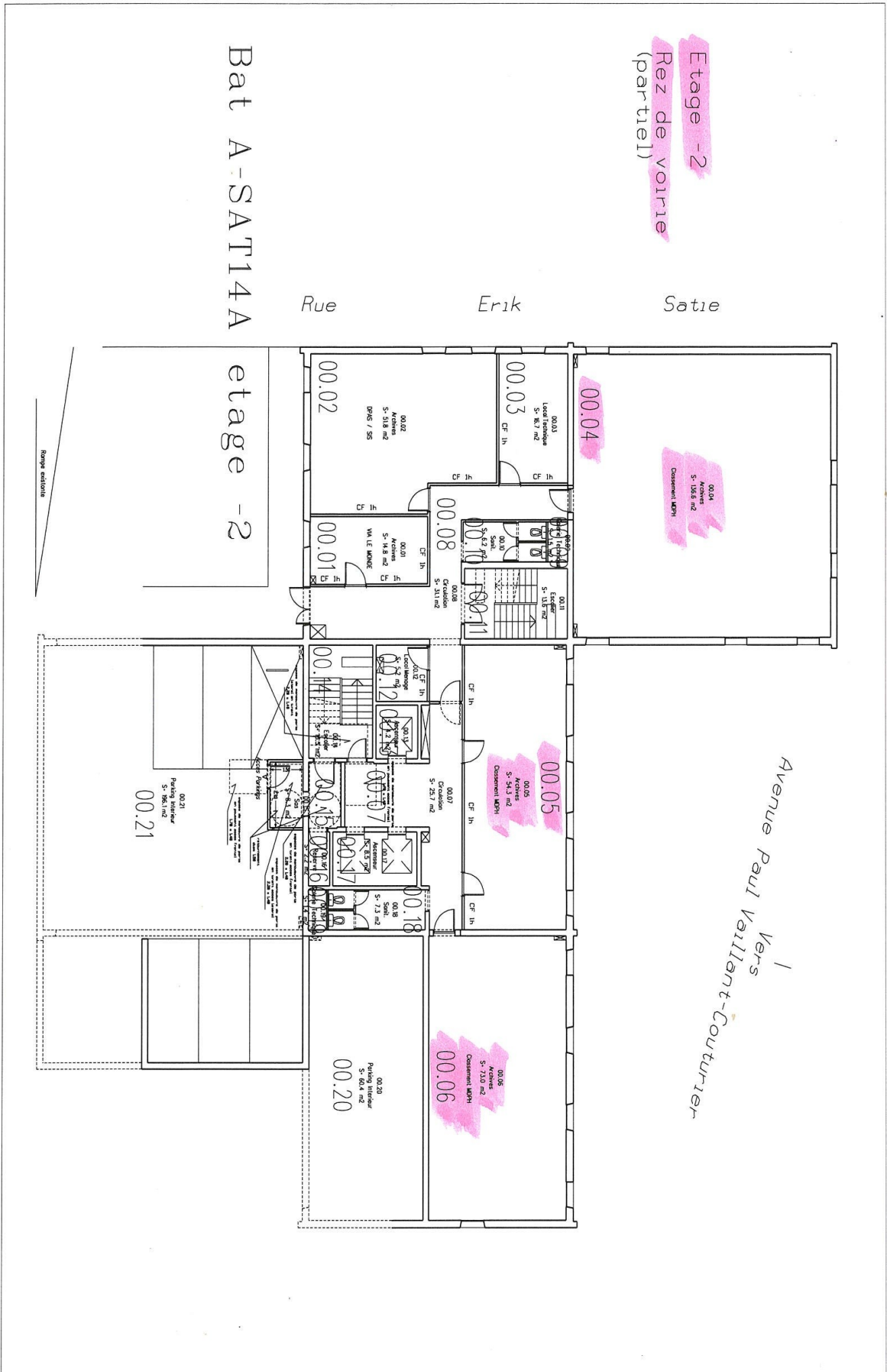
Publié le

ID : 093-229300082-20240322-D2024\_019-AR



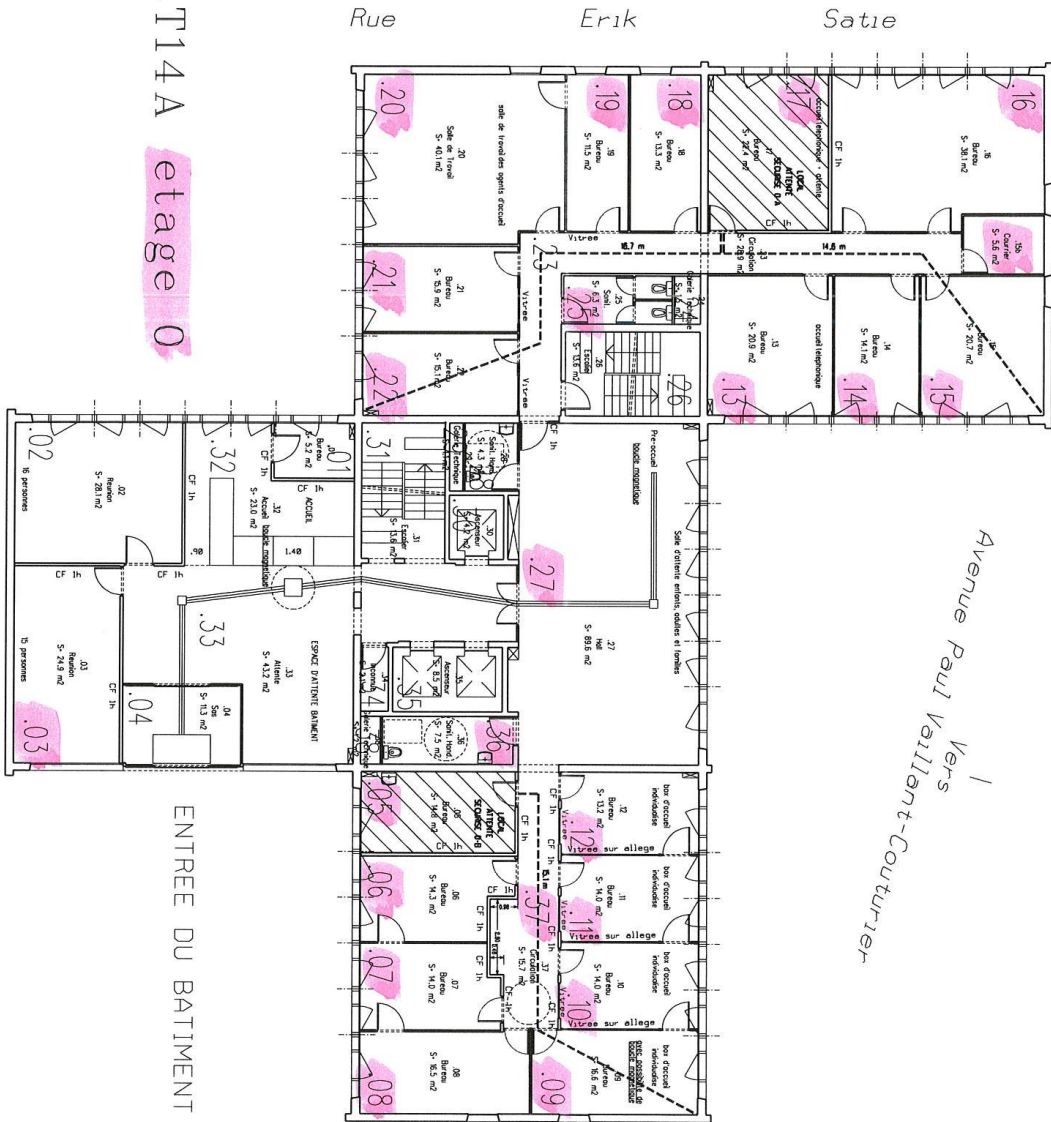
## Annexes

# Plan des Locaux



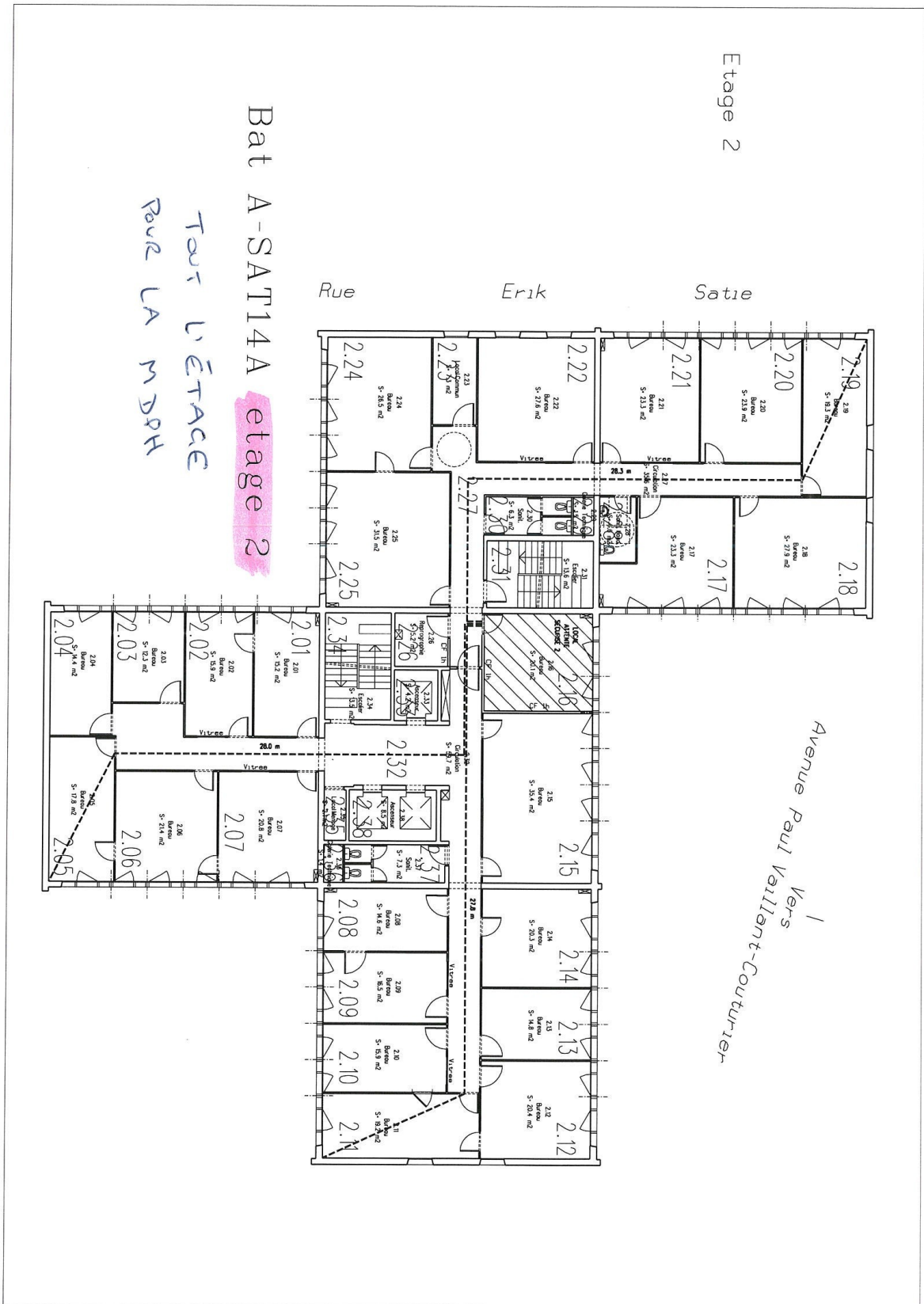
Etage 0  
Rez de dalle

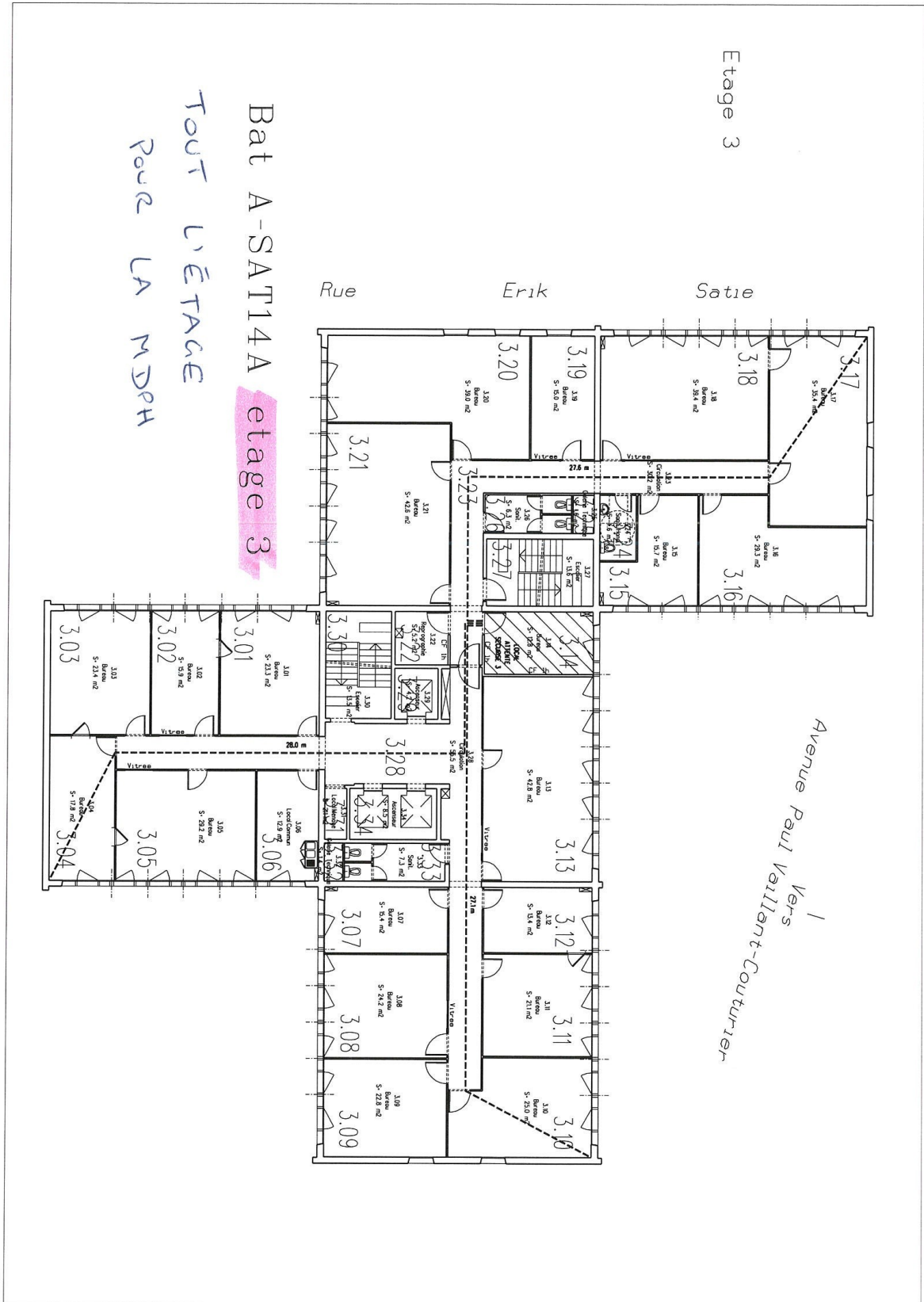
Bat A-SAT14A etage 0



Avenue Paul Vaillant-Couturier  
Vers 1



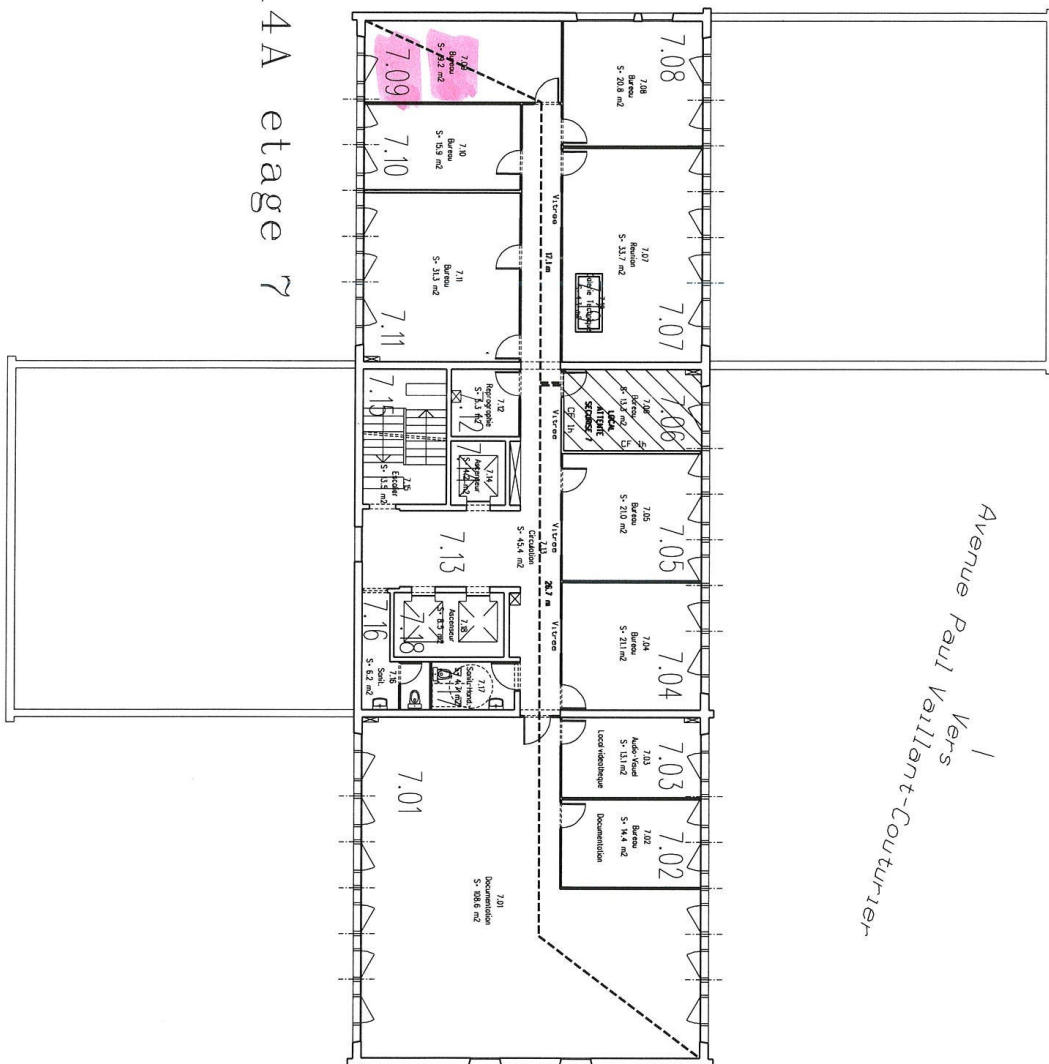




Etage 7

Bat A-SAT14A etage 7

Rue Erik Satie










Avenue Paul Vaillant-Couturier  
Vers 1

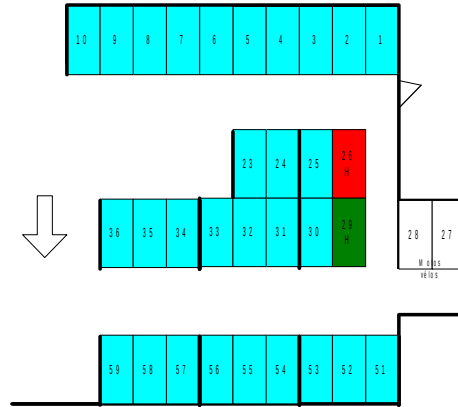




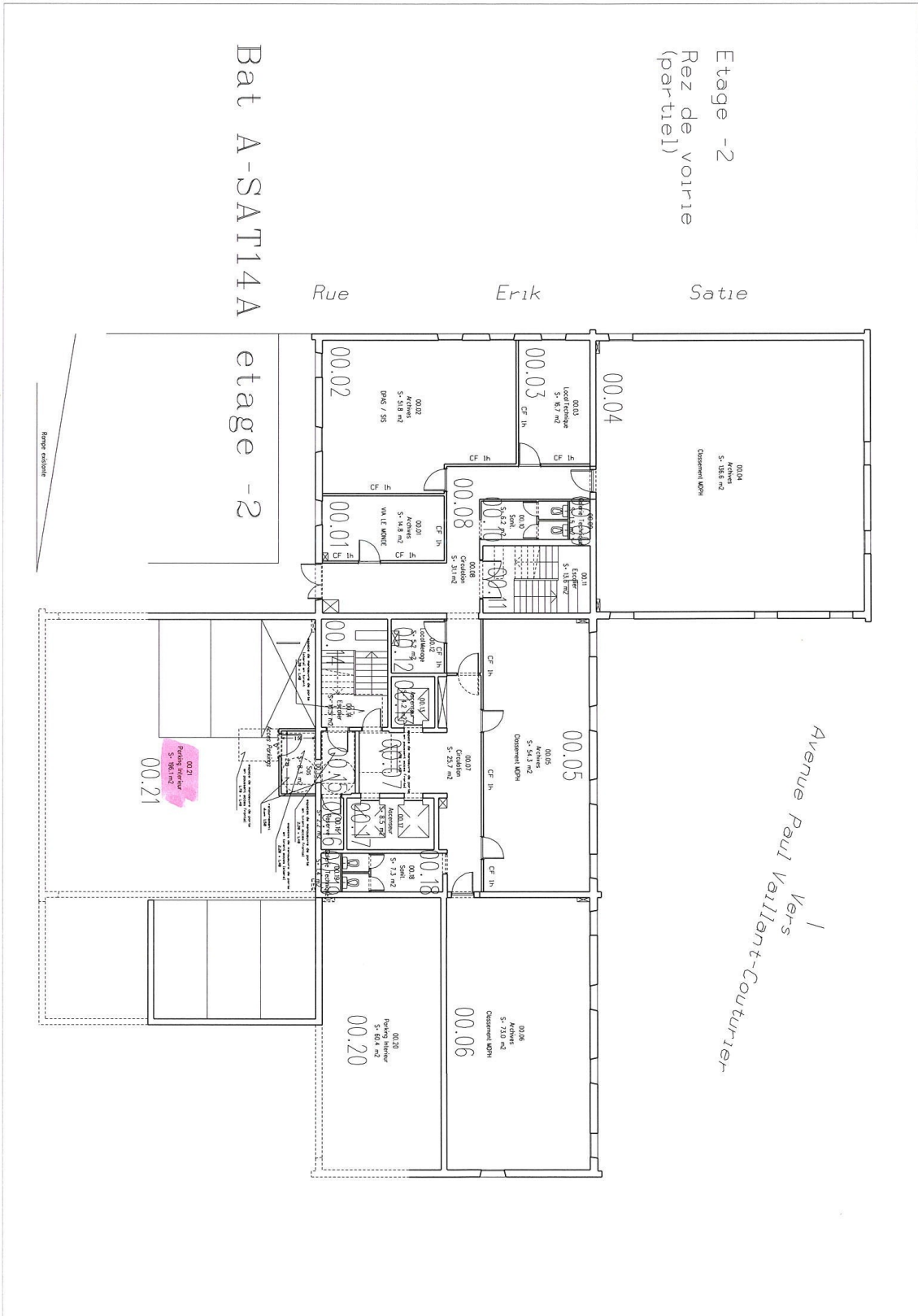
# Eric Satie parking intérieur

niveau 1

-  Véhicules de service
-  Syndicats
-  MDPH
-  DPASSIS
-  DAEIP
-  Places handicapés
-  Places handicapés potentielles










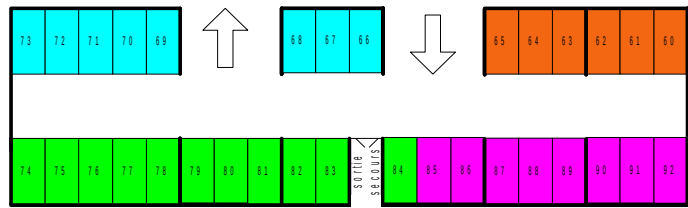
DBL/SVQS/SPBPLE octobre 2011



# Eric Satie parking intérieur

niveau 2

-  Véhicules de service
-  Syndicats
-  MDPH
-  DPASSIS
-  DAEIP
-  Places handicapés
-  Places handicapés potentielles



Envoyé en préfecture le 26/03/2024

Reçu en préfecture le 26/03/2024

Publié le

ID : 093-229300082-20240322-D2024\_019-AR



## Attestation d'assurance de la MDPH – année 2024