

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LA SALLE OSTERMEYER

9 RUE JEAN BOUIN- 93220 GAGNY

AU PROFIT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA SEINE SAINT DENIS

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération n° 2020-04 du Conseil municipal en date du 25 mai 2020 portant délégation de compétence du Conseil municipal au Maire au titre de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 2021-VII-23 du 1^{er} juillet 2021 du Conseil Départemental de Seine Saint Denis portant délégation du Département à son Président,

Vu la décision n°

Entre les soussignés :

La **commune de Gagny**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Rolin CRANOLY, par délibération 2020-04 du 25 mai 2020 portant délégation de compétences du Conseil Municipal au Maire, d'une part, dénommée ci-après la commune,

Et

Le Département de la Seine Saint Denis, d'autre part, représenté par Monsieur Stéphane TROUSSEL, Président du Conseil Départemental agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la décision n° du , dénommé ci-après l'occupant,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE I - OBJET

La commune met à la disposition de l'occupant, qui accepte et déclare le connaître, la salle Ostermeyer située au 9 rue Jean Bouin à Gagny. La surface louée représente 166,71 m²

L'occupant s'engage sur l'honneur à observer les clauses et conditions décrites dans la présente convention, toutes de rigueur.

ARTICLE II - DURÉE DE LA LOCATION

La présente convention prendra effet, à compter du 1^{er} mars 2024, pour une durée d'un an renouvelable au maximum une fois. Néanmoins, il est convenu entre les parties que la présente convention étant conclue à

titre précaire, celle-ci prendra fin dès lors que la commune devra récupérer le local pour tout motif d'intérêt général.

L'éviction ne donnera alors droit à aucune indemnité.

ARTICLE III - REDEVANCE & CHARGES

Article 3.1 - REDEVANCE

L'occupation du présent local est soumise à une redevance mensuelle de 2 333,94 euros (deux mille trois cent trente-trois euros et quatre-vingt-quatorze cents).

Article 3.2 - CHARGES

La commune prend à sa charge l'ensemble des frais et charges des lieux occupés, soit l'eau, l'électricité, le chauffage, la climatisation. La téléphonie et l'internet restent à la charge de l'occupant.

ARTICLE IV - ÉTAT DES LIEUX

L'occupant déclare connaître la salle mise à sa disposition et la prendre en l'état.

Ce dernier assurera l'installation des objets pour l'exposition ainsi que leur enlèvement.

Afin de mettre en application les dispositions de l'article I de la présente convention, **un état des lieux sera effectué à l'entrée et à la sortie de l'occupant.** Sans état des lieux entrant, l'occupant sera réputé responsable de toutes les dégradations constatées à sa sortie.

Les clés (et le code de l'alarme anti-intrusion) seront remises à l'occupant après l'état des lieux d'entrée de l'occupant de la salle. Puis les clés seront récupérées par la commune après l'état des lieux de sortie de l'occupant.

ARTICLE V - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la commune et l'occupant font élection de domicile.

- La Ville de Gagny représentée par le Maire en exercice en l'Hôtel de Ville - 1, Esplanade Michel Teulet - 93220 Gagny Cedex.
- L'occupant au siège du Conseil Départemental de Seine Saint Denis - 94 rue Carnot - 93000 Bobigny

ARTICLE VI - REGLEMENT

Article 6.1 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune est tenue aux obligations principales suivantes :

- La commune délivrera à l'occupant le bien en bon état d'usage,
- La commune s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage. Les réparations occasionnées par le fait de la négligence de l'occupant seront à la charge de celui-ci,

Il est entendu entre les parties, que la commune n'est pas responsable des réparations non faites par elle, alors que l'occupant n'avait pas signalé celles-ci comme étant à faire. Elles seront pécuniairement imputées à l'occupant.

La commune a en charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil,

Article 6.2 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'occupant est tenu aux obligations principales suivantes :

- Occuper personnellement les lieux loués ou mis à disposition, la convention étant conclue *intuitu personae*. Il ne pourra sous-louer, céder, échanger ou transporter son droit au présent engagement, ni mettre gratuitement à la disposition des tiers, en meublé ou non, tout ou partie des lieux,
- Jouir paisiblement des lieux loués, les entretenir continuellement en bon état, et les rendre tels en fin de location
- N'avoir dans les lieux ni appareils bruyants, dangereux ou incommodes, ni produits explosifs ou inflammables,
- Permettre, en fin d'occupation, la visite des lieux loués par un représentant de la commune,
- Remettre les lieux en l'état, à ses frais et sous sa responsabilité,
- Remettre les clés des locaux le jour de la fin de l'occupation. Un état des lieux de sortie contradictoire sera dressé avant la remise des clés.
- Les conséquences dommageables pouvant résulter de l'inobservation de ces prescriptions seraient entièrement à la charge de l'occupant.

ARTICLE VII - ASSURANCE

Dès la signature du présent engagement l'occupant devra faire garantir pendant toute la durée de la location ses propres biens et les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à l'égard de la commune.

ARTICLE VIII - RESPONSABILITES

L'occupant s'engage à conserver le bien mis à disposition en l'état. Il s'engage également à informer la commune en cas de dégradation et à en assurer la réparation.

L'occupant est responsable de toute dégradation résultant de son fait ou de toute personne ou toute chose dont elle à la garde, et devra dès lors répondre de ces dommages.

Cette responsabilité n'exonère pas la commune de sa responsabilité administrative en cas de dommage ou de préjudice causé qui ne relèverait pas de la faute de l'occupant ou de l'usure normale du bien, exception faite de tout cas de force majeure.

La commune s'engage à répondre des éventuels dommages causés par sa faute ou sous sa responsabilité, mais également à répondre auprès des tiers, de tout dommage pouvant résulter de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE IX - CLAUSE RELATIVE A LA PROTECTION DES DONNEES

Il est convenu entre les parties que la loi informatique et libertés de 1978, telle que modifiée par le règlement général de protection des données est respectée dans le cadre de la présente convention.

La commune, en tant que responsable de traitement de ces dites données, s'engage à appliquer, et faire appliquer par les services de la ville, la réglementation relative à la protection des données.

Les données personnelles traitées le seront avec l'accord des personnes concernées, et ces dernières seront également informées de leurs droits.

ARTICLE X - RESILIATION

En cas de départ anticipé à l'initiative de l'occupant ou de la commune, la partie à l'initiative de ce départ anticipé informera l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle devra alors l'informer de la date à laquelle elle compte mettre fin à la convention, et ce dans un délai minimum de trois mois avant cette date.

L'inobservation par l'occupant des délais de libération du local en application des dispositions du présent article est susceptible d'entraîner l'application par la commune des dispositions de l'article IX de la présente convention.

Toute somme imputable à la commune en cas de détérioration ou de remise en état d'un bien mis à disposition, (outre l'usure normale du bien) sera automatiquement récupérable auprès de l'occupant. Un titre de recette sera émis.

Par ailleurs, tout manquement à la présente convention, constaté par les services municipaux de la commune, entraîne la résiliation de la présente convention selon les conditions suivantes.

Une mise en demeure est notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Si l'occupant n'a pas régularisé la situation dans les 15 jours qui suivent cette mise en demeure, la commune se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente convention en notifiant sa décision de résiliation à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'éviction dans ce cadre ne donne droit à aucune indemnité pour l'occupant.

Sans préjudice de cette clause, la commune conserve un droit de résiliation unilatérale en raison d'un impératif d'intérêt général, l'occupant devant alors quitter les lieux dans un délai fixé par la commune.

ARTICLE XI - AVENANTS

La présente convention peut être modifiée par avenant. Ce dernier est alors rédigé par la partie à l'initiative de la modification et soumis à la signature de la commune et de l'occupant.

En cas d'absence d'accord de l'une des parties, la présente convention reste valable de plein droit jusqu'à son terme.

ARTICLE XII - LITIGES

En cas de litige, il est convenu entre les parties qu'elles chercheront à régler ce différend à l'amiable. Et en cas d'échec, le litige sera porté devant les juridictions compétentes.

Annexes :

- Annexe 1 - Plan des locaux
- Annexe 2 - Dossier Technique Amiante (DTA)
- Annexe 3 - Avis en date du 1^{er} mars 2024 sur le loyer par la direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis Générale des Finances Publiques (pôle évaluation domaniale).

Fait à Gagny, le

En trois exemplaires originaux contenant 5 pages

<p>La Commune Le maire Rolin CRANOLY</p>	<p>Le Département Le Président du Conseil Départemental et par délégation, le Directeur général des services Olivier Veber</p>
---	---

**INNAX France**

« ANTIPOLIS 1 » 2B rue du Pâtis Tatelin 3

Tél : 02 99 69 98 63. Fax : 02 99 69 11 28

SAS INNAX capital 37 730 € RCS Rennes 439 685 421

Compagnie d'assurance : Groupe APRIL RCPDIAG0000003

B

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»**RAPPORT DE REPERAGE 2011-145-DI / AMIANTE-7
ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 29/08/2011****Objet**

La présente mission consiste à établir le constat de repérage en vue de la constitution du dossier technique « amiante » dénommé mission « DTA »

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur la liste de matériaux et produits en annexe du code de la santé publique (annexe 13-9).

Cela correspond au « Dossier Technique Amiante » (article R.1334-25 du Code de la Santé Publique)

Bien objet de la mission :

Adresse : BATIMENT 07
 9 rue Jean Bouin
 93220 Gagny

Année de construction Non communiquée

Date de visite : Juillet 2011

CONCLUSION :

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptible de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

Mission de repérage des matériaux contenant de l'Amiante

Sommaire

1.	Renseignements concernant la mission	2
2.	Résultats détaillés du repérage	4
3.	Attestation sur l'honneur	9
4.	Attestation d'assurance	10
5.	Certificat de compétences	11
6.	Annexe A : Cartographie	12
7.	Annexe B : Analyses	14

1. Renseignements concernant la mission

1.1. Désignation du ou des bâtiments

Type de bâtiment : Locaux sportifs/ club house/ appartement
 Numéro (indice) : 2011-145-DI-A/7
 Adresse complète : 9 rue Jean Bouin
 93220 Gagny
 Bâtiment : Locaux sportifs/ club house/ appartement

1.2. Désignation du client

Désignation du Propriétaire :

Nom : **Ville de Gagny**
 Adresse : 1 Place Foch
 93220 Gagny

1.3. Désignation de l'opérateur de repérage

Nom : PICHEROT Jerome
 N° du certificat : 109
 Certification de compétence : Délivrée par : CATED
 Le : 22/07/2007
 Expire le : 22/07/2012

1.4. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : INNAX
 Adresse : ANTIPOLIS 1 □ 2B Rue du Pâtis Tatelin - - 35700 RENNES
 Numéro SIRET : 439 685 421 000 26
 Compagnie d'assurance : Nom de la compagnie : APRIL
 N° de police : RCPDIAG0000003
 Valide jusqu'au : 30/06/2012

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

1.5. Désignation du laboratoire d'analyse

Nom : ITGA RENNES
 Adresse : 118 Bis Rue Eugène Pottier
 CS 46537
 35065 RENNES Cedex

1.6. Avertissement

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des composants de la construction directement visibles et accessibles sans investigation destructive (cf annexe 13-9 de la première partie réglementaire du Code de la Santé Publique reprise ci-dessous).

Le programme de repérage est par conséquent le suivant :

ANNEXE 13-9 du code de la santé publique

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1- Parois verticales intérieures et enduits	
Murs	Flocages, projections et enduits, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment)
Poteaux	Flocages, enduits projetés, entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre)
Cloisons	Flocages, projections et enduits, panneaux de cloisons
Gaines et coffres verticaux	Flocages, enduits projetés, panneaux de cloisons
2- Planchers, plafonds et faux plafonds	
Plafonds	Flocages, enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Poutres et charpentes	Projections et enduits
Gaines et coffres verticaux	Flocages, enduits projetés, panneaux
Faux plafonds	Panneaux
Planchers	Dalles de sol
3- Conduits, canalisations et équipements	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, calorifuges, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4 - Ascenseurs, monte-charge	
Trémies	Flocages

La présente mission est réalisée selon la norme NFX 46-020 de décembre 2008 « Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis » et les exigences du Code de la Santé Publique.

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux. Il n'a pas été effectué de prélèvements sur des matériaux nécessitant des sondages destructifs (colle de faïence, plinthe, carrelage, peinture, joints...)

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

2. Résultats détaillés du repérage

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptible de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.

2.1. Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Néant.

2.2. Liste des prélèvements effectués contenant de l'amiante

Néant

2.3. Liste des prélèvements effectués ne contenant pas d'amiante

TYPE D'ECHANTILLON	REFERENCE DE L'ECHANTILLON	SITE DU PRELEVEMENT	LOCALISATION DU PRELEVEMENT
faux plafond	2011-145-DI-P18	9 Jean Bouin	club house+salles jeux(rdc)

2.4. Pièces ou parties de l'immeuble visitées

Bâtiment	Locaux
Installations sportives	Cours de Tennis, matériel, sanitaires, accueil, local technique , machinerie.
Club house :	Accueil, sanitaires, dégagement
Salle de jeux-3eme age	Salle de jeux, réserves, sanitaires.
Appartement gardien	Dégagement, salle de bains,, cuisine, chambres
Sous-sol :	Salle de squash

2.5. Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Néant.

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

2.6. Obligations réglementaires

Obligations de communication

(Article R 1334-28 du Code de la Santé Publique et décret n° 2006-1072)

« Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Il est communiqué, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives, aux agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 1312-1, à l'article L. 1421-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 1422-1, ainsi que des inspecteurs et contrôleurs du travail ou aux inspecteurs d'hygiène et sécurité, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics, aux agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation, aux inspecteurs de la jeunesse et des sports ainsi qu'aux personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L. 514-5 du code de l'environnement. Il est aussi communiqué, à la demande de cette instance, à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R 1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour. »

Obligations de tenue à jour du dossier technique amiante

Il est de la responsabilité du propriétaire de tenir à jour l'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ainsi que le contenu de la fiche récapitulative du dossier technique amiante.

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

2.7. Consignes générales de sécurité

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié.

Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...).

Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Consignes générales de sécurité

Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits

Mission de repérage des matériaux contenant de l'Amiante

situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;

- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante – Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Mission de repérage des matériaux contenant de l'Amiante

2.8. Méthodologie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :

L'opérateur de repérage procède à un examen visuel des ouvrages en vue de rechercher puis de recenser et identifier les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

La mission est réalisée selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46 020 de décembre 2008.

A l'issue de cette inspection sont recensés les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

En fonction de sa connaissance, de son expérience et du type de matériau ou produit (annexe A de la Norme NF X 46 020 de décembre 2008), l'opérateur de repérage peut conclure à la présence d'amiante sans recourir aux prélèvements et analyses.

En cas de doute sur la présence d'amiante (absence d'informations documentaires, produits non identifiés), un ou des prélèvements pour analyses sont réalisés sur les matériaux et ou produits susceptibles de contenir de l'amiante pour conclure à l'absence ou à la présence d'amiante.

Les prélèvements concernent tout ou une partie de l'épaisseur des matériaux conformément aux prescriptions de l'annexe A de la norme NF X 46-020 de décembre 2008.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 de décembre 2008:

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
 - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement.
 - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.
- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Mission de repérage des matériaux et produits con**3. Attestation sur l'honneur**

Je, soussigné PICHEROT Jerome, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir le présent diagnostic.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification, ainsi que mon attestation d'assurance.



Mission de repérage des matériaux et produits co

S²LO**4. Attestation d'assurance****ATTESTATION D'ASSURANCE**

Contrat n° RCPDIAG0000003

Assuré : INNAX FRANCE

Nous soussignés April Entreprise Est, 200 avenue de Colmar, 67100 STRASBOURG attestons par la présente que la Société :

INNAX FRANCE
5 rue Kepler
75016 PARIS Arr. 16

A souscrit auprès de la Compagnie Hiscox un contrat de responsabilité civile n° RCPDIAG0000003 garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incombent en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de ses activités de :

- Diagnostic amiante avant travaux ou démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Dossier technique amiante
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic gaz
- Diagnostic thermique
- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat parasitaire
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat des lieux

Les garanties sont acquises selon les conditions particulières, le module de garantie n° RCPDIAGMOD1-2008 ainsi que les conditions générales n° RCPDIAGCG1-2008.

Cette attestation est valable pour la période du 01/07/2011 au 30/06/2012 sous réserve du paiement de la prime correspondante des possibilités de suspension ou de résiliation de la police en cours d'année, pour les cas prévus par le code des assurances ou par le contrat.

La présente attestation ne saurait engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Strasbourg, le 24 juin 2011.
Pour valoir ce que de droit et pour la Compagnie

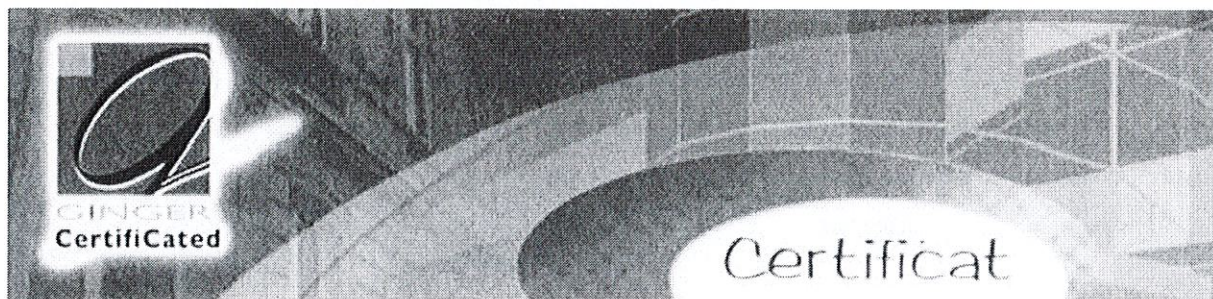
april entreprise Est
200, Avenue de Colmar
67100 STRASBOURG
☎ 03 88 65 86 40 FAX 03 88 39 62 45
✉ ORIAS : 0 20 20 676
N° SIRET : 448 091 861 00003

Contrat souscrit auprès d'Hiscox Insurance Co. Ltd via sa succursale française et par l'intermédiaire de Hiscox Europe Underwriting



Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante

5. Certificat de compétences



Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par le CATED à

Jérôme PICHEROT sous le numéro 109

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

Amiante Prise d'effet : 10/09/2007 Validité : 09/09/2012

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic visuel dans les immeubles bâties et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Plomb Prise d'effet : 10/09/2007 Validité : 09/09/2012

Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou experts pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Termites Prise d'effet : 09/10/2007 Validité : 08/10/2012

Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état initial à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

DPE Prise d'effet : 09/10/2007 Validité : 08/10/2012

Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Gaz Prise d'effet : 09/10/2007 Validité : 08/10/2012

Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Le Directeur
Francis VICHERY

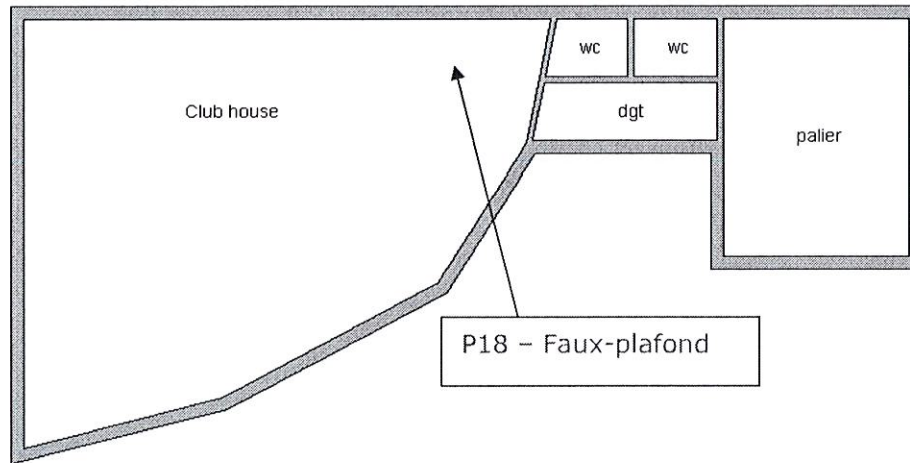
B2a v1.0 du 27/10/07

CATED



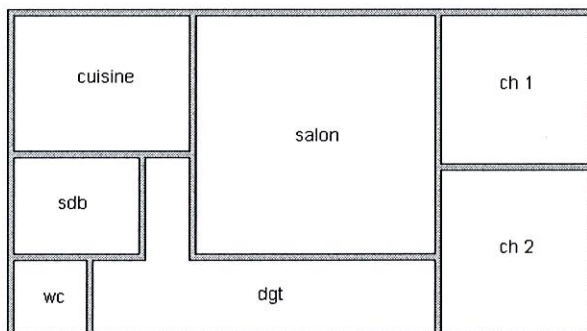
6. Annexe A : Cartographie

Club House tennis

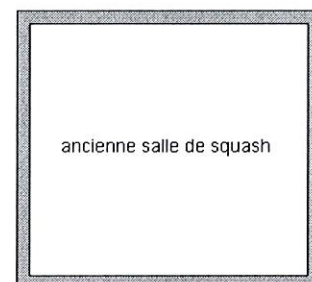


9 rue Jean Bouin

appartement gardien

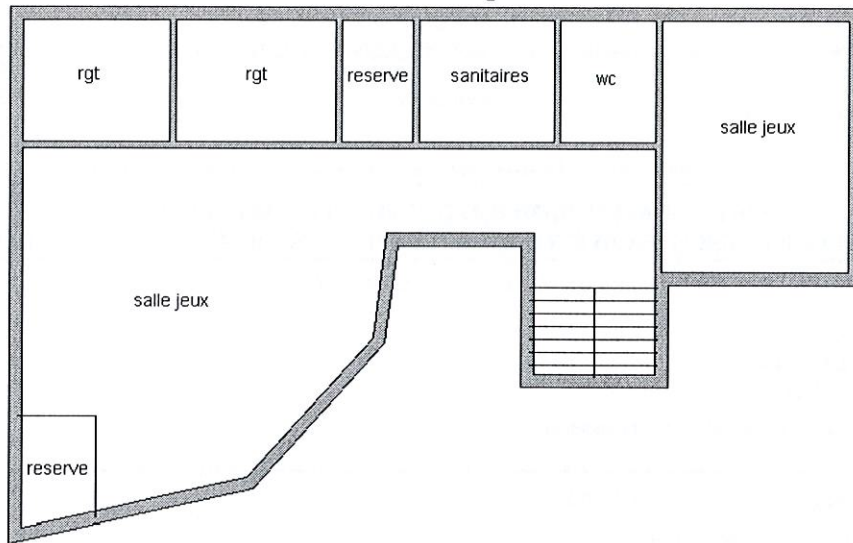


Sous-sol



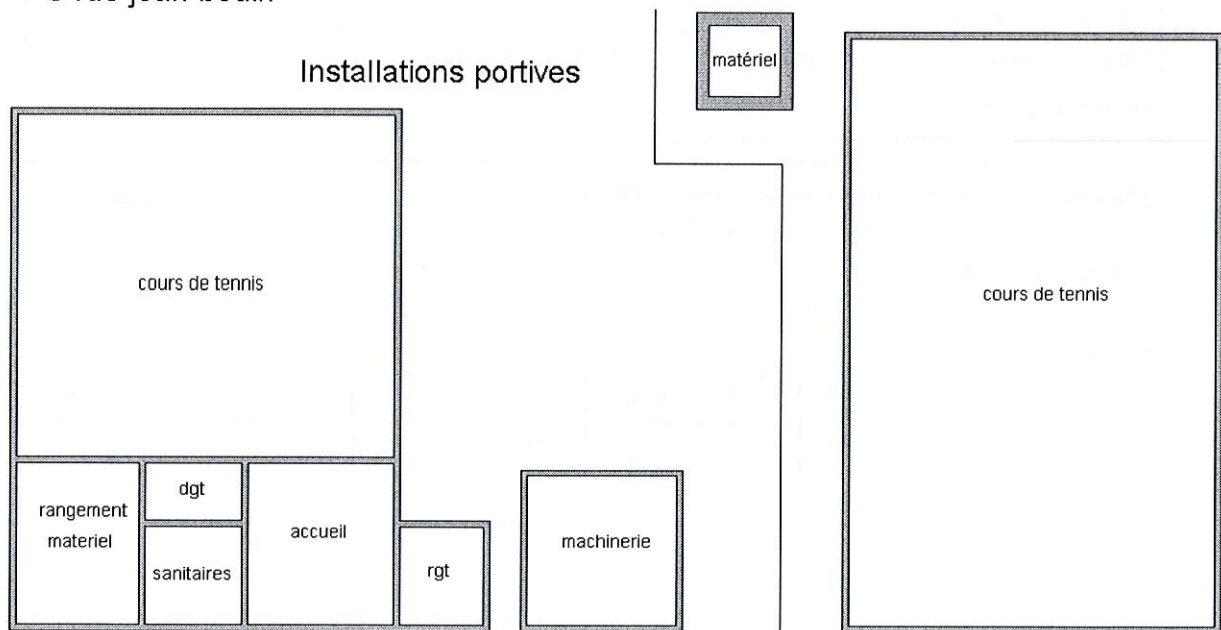
9 rue jean bouin

Activités 3eme age - RdC



-9 rue jean bouin -

Installations portives



7. Annexe B : Analyses

ITGA est membre de l'Union des Laboratoires Santé Bâtiment

ITGA
3, rue Amand Herpin Lacroix - CS n° 46537 33065 RENNES CEDEX Tel : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation.

RAPPORT D'ANALYSE NUMERO IT071109-3541 EN DATE DU 15/09/2011
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'analyse comporte 1 page, il ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse.

Client : INNAX FRANCE
2B, rue du Pâtis Tatelin
35700 RENNES

Prélèvement : Reçu au laboratoire le : 13 septembre
2011

Réf. Commande Client :	2011-145-DI-A/Gagny		
Réf. Dossier Client :	9 Jean Bouin		
Référence Client de l'échantillon :	P18 - Faux plafond Club housse + salle jeux (rdc)		
Réf. Commande ITGA :	IT0711-12293	Réf. Echantillon ITGA :	IT071109-3541
Description ITGA :	Faux plafond beige fibreux homogène avec peinture blanche		

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon
- pour une analyse au Microscopie Optique à Lumière Polarisée (MOLP) : pas de traitement thermique ou mécanique

Technique Analytique :
- Microscopie Optique à Lumière Polarisée (Guide HSG248 - appendix 2)

Résultat :

Fraction Analyisée	Technique analytique et date d'analyse	Résultat	Type d'amiante	Nbre de Prépa.
Faux plafond beige fibreux homogène avec peinture blanche	MOLP le 14/09/2011	Amiante non détecté	---	2

ITGA Page 1/1	Validé par : Rachel MERHAND Analyste		
-------------------------	---	--	--

La reproduction de ce rapport d'analyse n'est autorisée que sous sa forme intégrale; ce rapport ne doit pas être reproduit partiellement sans l'approbation du laboratoire.
Sauf demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 6 mois et les rapports pendant 2 ans.

En liaison avec : DTR n°24

DTA 164 rev 04

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 093-229300082-20240413-D2024_027-AR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Le 01/03/2024

Pôle d'Evaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Leïla CILIRIE

Téléphone : 01 88 50 93 88

Courriel : leila.cilirie@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16300941

Réf. OSE : 2024-93032-11825

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Seine-Saint-Denis

A

Département de Seine-Saint-Denis
M. Mamoud BENAHMED

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

9 Rue Jean Bouin 93220 Gagny

Valeur :

24 673 €/an

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Affaire suivie par : M. Mamoud BENAHMED

2 - DATES

De consultation :	14/02/2024
De visite de l'immeuble	29/02/2024
Du dossier complet :	29/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Prise à bail

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Le département sollicite une estimation de la valeur locative de bureaux mis à disposition par la mairie, dans le cadre d'une relocalisation d'urgence d'un centre de Protection Maternelle Infantile (PMI) situé à Gagny car leurs locaux sont devenus insalubres à la suite d'inondations successives. Prix négocié : 2 333,94 euros dont 333,42 € de charges soit un prix hors charge de **2 000,52 €/mois**.

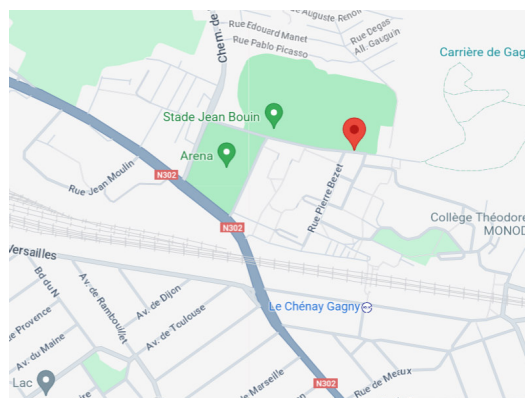
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

GAGNY est une ville située à 8 km de l'est de PARIS par l'A3

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les locaux sont situés à 7mn à pied de la gare RER E Le Chenay Gagny





4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
GAGNY	CE-8	9 rue Jean Bouin	3514



4.4. Descriptif

La prise à bail concerne des locaux à usage de bureaux situés au rez-de chaussée de la salle Ostermeyer située à Gagny.

Il s'agit d'un immeuble ancien, utilisé principalement par le club de tennis de la ville. L'entrée s'effectue par une barrière donnant accès aux terrains de tennis, puis un immeuble en R+2.

La porte principale sera à usage exclusif des occupants du RDC. Un digicode sera mis en place.

Un hall d'entrée donne accès, sur la droite une grande salle qui sera aménagée mais dont la destination ne sera pas modifiée, afin de permettre l'accueil du public de la PMI.

En face de celle-ci une petite pièce type bureau, un espace de stockage, un cagibi, des WC femmes, WC femmes, WC Pmr, sur la gauche une autre salle plus petite que la première, équipée d'un évier.

Un escalier intérieur, sera condamné car permet l'accès au premier étage, qui ne sera pas exploité par la PMI.

Les locaux répondent aux normes ERP d'après les informations communiquées.

Fenêtres double vitrages, bonne luminosité, vue par endroit sur terrain de tennis.

Ce bien est en bon état d'usage.

4.5. Surfaces du bâti

Local à évaluer : 166,71 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété présumée de l'immeuble : Commune de Gagny

5.2. Conditions d'occupation : évalué libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles : Document d'urbanisme : PLU du 26/09/2017 annulé par décision de TA de Montreuil du 11/06/2019 ; le Règlement National d'Urbanisme s'applique depuis.

Observation : s'agissant d'une valeur locative, l'information sur le zonage n'a pas d'importance pour l'évaluation.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur locative correspond à la valeur qui est déterminée par le revenu le plus probable qu'il est possible de tirer de la location d'un bien dans un lieu et à un moment déterminé, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective et complète des locations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du loyer à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

à titre principal

à titre de recoupement avec

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources externes à la DGFIP

Relevé de valeurs locatives récentes pour les bureaux sur la commune de Gagny
 Site Seloger.com au 01/03/2024

n°	Adresse/ référence	Surface	Loyer annuel €/m ² /HT/HC	Observations
1	Noisy-le-Grand Mont d'Est CRENO REAL ESTATE Référence : 1266871-OL	200 m ²	135 €	Immeuble moderne, Site sécurisé, locaux en très bon état, cafétériat, gardien, ERP: 5è cat
2	Neuilly Plaisance à proximité RER A Réseau Brokers Référence : LP26612-BROKERS	194 m ²	130 €	3è étage d'un immeuble rénové, divisé en 7 espaces distincts, incluant une grande salle et des bureaux de taille variée, d'environ 15 m ² chacun. Bâtiment conforme aux normes pour les personnes à mobilité réduite

3	Bondy Référence : 10981680W-0006L	300m ²	180€	Site clos : Interphone et accès sécurisé par badge Locaux divisibles Travaux à prévoir Locaux aménagés en bureaux cloisonnés
4	Le Raincy centre-ville Evolis Idf Est Référence : non communiquée	100 m ²	250€	Bureaux dans un ensemble immobilier neuf. Les Bureaux sont en parfait état et sont accessibles par un ascenseur adapté aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et bénéficient d'une luminosité traversante.
5	Neuilly-sur-Marne EVOLIS Commerce Référence : 11415550-0006L	145 m ²	248 €	Immeuble d'habitation neuf , Local d'angle : Accès PMR, Accès privatif sur rue Espace ouvert, Mezzanine Locaux E.R.P. Surface RDC : 145
6	Bondy Evolis Idf Est Référence : 11427940W-0006L	353,5 m ²	220 €	Site clos accessible par un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR), récemment rénovés, Accès PMR Contrôle d'accès, Interphone, Accès sécurisé par badge, Sas d'entrée Possibilité ERP

8.1.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Analyse de marché :

Aucun terme ne ressort sur la commune de Gagny.

La moyenne des termes de comparaison des communes voisines, est d'environ 194 € m²/an/HT/HC.

La fourchette de prix est comprise entre 130 et 250 €/m²/an/HT/HC.

Le local à évaluer est aux normes ERP, et permettra une installation immédiate de la PMI. Toutefois, les locaux des termes de comparaison, pour la plupart sont plus récents/modernes que le bien à évaluer avec un accès direct sur rue.

Il est proposé de retenir comme valeur de référence la moyenne basse arrondie de l'étude, soit les trois premiers termes : 148 €/m²

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRECIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à **24 673 €/an soit 2 056,08 €/mois**

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Le prix négocié à 2 000,52 €/mois soit 24 006,24 €/an n'appelle aucune observation, car est conforme à la valeur du marché.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Leïla CILIRIE

Inspectrice des Finances publiques