

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
RÉGISSANT LA MISE A DISPOSITION
D'UN LOCAL DEPARTEMENTAL
SIS DANS LE PARC FORESTIER DE LA POWDRERIE
(1 allée Eugène Burlot, 93410 Vaujours)**

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 délibération n° 2021-VII-23 du 1^{er} juillet 2021,

Ci-après dénommé «**le Département**»

D'une part,

Et

Association Etudes et Chantiers Ile-de-France, représentée par Madame Nadia Merzguioui, dont le siège social se situe 1 rue de l'Orge 91000 Evry Courcouronnes,

Ci-après dénommé «**l'occupant**»

D'autre part,

Préambule

Le ministère de la transition écologique et solidaire est propriétaire du parc forestier de la Poudrerie situé sur les communes de Sevran, Livry-Gargan, Vaujours et Villepinte. Depuis le décret du 21 avril 1994, le site est classé « en raison de son caractère historique et pittoresque ». En 2006, il a été intégré au multi-site Natura 2000 du Département de la Seine-Saint-Denis, inclus dans le périmètre de la zone de protection spéciale (ZPS) et a obtenu, en 2018, le label « Patrimoine d'Intérêt Régional » et est soutenu par la Fondation du Patrimoine.

Suite à l'arrêté préfectoral n°2017-3736 et conformément à la convention de transfert de gestion en date du 21 décembre 2017, le Département a repris, pour une période illimitée, la gestion du parc. En conséquence, il est compétent pour élaborer les conventions avec divers tiers dans un objectif de protection, de dynamisation et de promotion du site.

Etudes et Chantiers Ile-de-France est une association d'éducation populaire et d'économie sociale et solidaire qui porte en Ile-de-France 16 ateliers et chantiers d'insertion sur diverses thématiques et 3 entreprises d'insertion. Au sein du Parc forestier de la Poudrerie, l'association Etudes et Chantiers Ile-de-France porte un atelier et chantier d'insertion en espace vert et espace naturel qui accueille 24 salariés en parcours et l'équipe d'encadrement et accompagnement.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1: Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département met à la disposition de l'occupant, qui accepte les lieux ci-après désignés, en vue de son usage en tant que « base de vie » (bureaux, vestiaires, salle de repos au sein du bâtiment L, ainsi que deux containers et de 3 places de stationnement en zone technique au sein du parc forestier de la Poudrerie.

Article 2 : Désignation des lieux mis à disposition

Le bâtiment L est situé sur la parcelle cadastrée section AE n°2 de la commune de Villepinte (Cf : Annexe 1 : Plan masse).

Le Département met à la disposition de l'occupant, qui accepte les lieux, ci-après désignés (Annexe 2 : Plan des locaux) :

Bâtiment L :

- **Rez-de-chaussée :**
 - ✓ Entrée : 9,66 m²
 - ✓ Dégagement : 4 m²
 - ✓ Bureau : 9,23 m²
 - ✓ Cuisine / Salle de repos : 19,91 m²
 - ✓ Sanitaires : 1,2 m² (aveugle)
 - ✓ Douche : 3 m² (aveugle)

- **1^{er} étage :**
 - ✓ Sanitaires : 1,4 m² (aveugle)
 - ✓ Bureau 10,4 m²
 - ✓ Petit vestiaire : 10,6 m²
 - ✓ Grand vestiaire : 26,4 m²

Soit **95,7 m²** au total

Zone technique :

- Deux containers (14,58 m² chacun, l'un appartenant au Département et le second prêté par Vincin)
- Places de stationnement (nombres 3)
- Places pour les engins (3 remorques, 3 véhicules)
- Local à tondeuses
- Local à essence partagé avec le Département

L'occupant ne peut affecter les lieux à une destination autre que celles mentionnées dans le cadre de la présente convention. Toute autre utilisation des espaces mis à sa disposition entraînera sa résiliation.

Article 3 : Incessibilité des droits

La présente convention est conclue « intuitu personae », l'occupant ne pourra donc en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

Article 4 : État des lieux

L'occupant utilise déjà les locaux. Toutefois, un état des lieux d'entrée et inventaires, contradictoire et contresigné a été réalisé le 13 décembre 2023. Il énumère les biens, ouvrages et équipements mis à sa disposition par le Département. Il est annexé à la présente convention (Cf : Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée).

Au départ de l'occupant, un état des lieux de sortie contradictoire et contresigné par les parties sera dressé. Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives sera établie par comparaison entre les deux documents.

L'occupant doit conserver en bon état d'entretien et de réparations locatives les locaux mis à sa disposition. Lors de l'état des lieux de sortie, si d'éventuels dégâts étaient constatés, dus à un manque d'entretien des locaux et équipements confiés, à des actes relevant de la malveillance ou à la réalisation de travaux réalisés sans l'autorisation préalable du Département, l'occupant devra effectuer les réparations nécessaires, sous un délai de 30 (trente) jours. A défaut, le Département se réserve le droit de réaliser les réparations nécessaires et d'imputer les frais de remise en état à l'occupant.

Afin d'accéder, à la zone technique et au parc, 15 badges d'accès seront remis à l'occupant. En cas de perte de l'un des badges, il sera facturé 50 € par badge.

Article 5 : Durée et prise d'effet de la convention

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire et révocable, à compter du 1^{er} janvier 2023, et jusqu'à la fin du marché d'entretien de l'occupant (28/11/2027).

Article 6 : Modalités financières de la mise à disposition (Cf : Annexe 4 : Note sur l'évaluation du loyer)

La direction des affaires juridiques, immobilier et des assemblées (DAJIA) du Département a estimé la valeur locative du bien. Le loyer a été estimé à **7 347 € HT/HC/an**.

Les locaux au bâtiment L seront mis à disposition **gratuitement** en contrepartie de formations effectués auprès des agents et ou des personnes désignées par le Département sur le parc forestier de la Poudrerie (Cf : Annexe 5 – Bilan d'animation).

L'occupant effectuera l'entretien de l'ensemble immobilier précité défini à l'article 2 et réalisera un programme d'accueil et d'animations, objet de l'article 8.

Article 7 : Les fluides

L'occupant prendra à sa charge les fluides :

1. Eau : A partir des factures du compteur identifié n° D12MA220881, contrat n° 6780980 au prorata des jours de présence et des surfaces utilisées ;
2. Electricité : Le calcul du montant des charges pour l'électricité sera réalisé annuellement, sur la base des montants finaux de factures (N-1) dont le Département se sera acquitté sur l'ensemble du parc. Le montant sera calculé au prorata des jours de présence et et des surfaces utilisées.

Les appels de fonds auront lieu en début de chaque année sur la base du coût des fluides de l'année précédente.

L'occupant effectuera le règlement des charges annuellement, à terme échu, dans les 30 jours suivant réception de la facture transmise par la Paierie départementale sise 1 avenue Youri Gagarine, 93016 Bobigny Cedex.

Article 8 : Programme de formation sur le Parc

Le programme d'accueil et de formations sera défini conjointement entre l'occupant et le Département.

Il est prévu les activités suivantes :

- *Accueil de scolaires ou groupe*
- *Formation métier pour les agents du Département*

Afin de faciliter la prise en charge de la sécurité des publics reçus par l'occupant dans le parc de la Poudrerie et pour des questions de responsabilité par rapport à l'équipement, il est convenu que l'occupant fournisse, à l'équipe du parc, un planning des formations en précisant l'objet et le lieu de la formation. En cas de problème ou de dysfonctionnement, l'occupant est tenu d'en informer le gestionnaire du parc.

Article 9 : Le règlement intérieur du Parc (Cf : Annexe 6 : règlement intérieur du Parc forestier de la Poudrerie)

L'occupant doit se conformer au règlement intérieur du parc forestier de la Poudrerie.

L'occupant doit également avoir un règlement intérieur qui doit être compatible avec celui du parc.

A titre dérogatoire, les horaires de présence de l'occupant seront différents des heures d'ouverture et de fermeture du parc à savoir de 6h00 à 19h00. Toutefois, pour des questions de sécurité, l'occupant sera alerté par les équipes du parc en cas de fermeture anticipée ou pour intempéries.

Les spectacles pyrotechniques, les feux et barbecues sont strictement interdits dans l'enceinte du parc sauf à titre dérogatoire et autorisé par écrit par le Département.

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le



ID : 093-229300082-20240705-D2024_040-AR

Article 10 : Assurances

L'occupant prendra en charge l'ensemble des risques liés à l'occupation des biens mis à disposition.

A ce titre, l'occupant s'engage à souscrire, pendant toute la durée de la présente convention, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue et solvable, une police garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels ou immatériels, qui pourraient être causés aux tiers, du fait notamment :

- des activités qu'il développe sur le site mis à sa disposition,
- de ses représentants légaux, ses dirigeants, ses préposés, de toutes les personnes qui sont à son service ou qui lui apportent leur concours,
- de tous les biens dont il est locataire ou dont il fait usage.

L'occupant s'engage également à couvrir, pendant toute la durée de la présente convention, une police "dommages aux biens" ou « multirisques », garantissant les dommages, qui pourraient être causés aux locaux, aux installations et équipements mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

L'occupant devra justifier, sans délai, dès signature de la présente convention puis chaque année au Département (Service des Parcs Urbains), de l'existence de telles polices d'assurance et du paiement des primes correspondantes par la production d'une attestation d'assurance mentionnant la période de validité des polices. Les attestations seront à envoyer par courriel (poudrerie.gestion@seinesaintdenis.fr).

Article 11 : Entretien, Travaux & Aménagement

Les dépenses liées à l'ensemble immobilier sont définies dans le tableau (Cf : Annexe 7 : Tableau synthétique des dépenses d'entretien du bien immobilier) et seront prises en charge de la manière suivante :

11.1 : A la charge de l'occupant

L'occupant assure à ses frais, tous les travaux d'aménagement intérieur du bâtiment nécessaires à la tenue de son activité dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

L'occupant ne peut procéder à des travaux d'aménagements, sans approbation préalable et écrite du Département. Il devra produire pour tous travaux, une note technique, les plans d'exécution et le devis d'une entreprise et devra être assisté si besoin par un bureau de contrôle et éventuellement d'un Coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS).

Après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Département, les travaux ne pourront être réalisés qu'après obtention de tout permis (Permis de construire, permis feu par exemple...) et autorisations nécessaires, sachant que le Parc forestier de la Poudrerie est classé au titre de la loi de 1930 et que toute intervention sur les extérieurs du bâtiment est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Le label Natura 2000 nécessite également

la réalisation d'une étude d'incidence. L'ensemble des autorisations devra être transmise au Département.

Dans le délai de trois mois à dater de la fin des travaux, le procès-verbal de réception des travaux, auquel est joint une série de plans de réalisation, devra être obligatoirement transmis au Département

L'occupant doit souscrire toutes polices d'assurances nécessaires pour la réalisation des travaux, et devra vérifier que tous intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises.

L'occupant devra tenir un carnet d'entretien et réglementaire des locaux mis à sa disposition.

Les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et d'électricité installés par le Département peuvent être utilisés. Les travaux de raccordement sont à la charge de l'occupant.

Concernant l'entretien et les réparations locatives et conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 (Cf : Annexe 8 - Extrait du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif à l'entretien et les réparations locatives), l'occupant doit assurer l'entretien et la maintenance du bien et des installations mis à sa disposition, pendant toute la durée de la convention.

Il s'engage à mettre les moyens nécessaires pour garantir la pérennité et la sécurité sur le site.

L'occupant se chargera de nettoyer les locaux mis à sa disposition.

En cas de défaut d'exécution, le Département adressera, par courrier, un rappel à l'ordre à l'occupant. Si ce dernier reste sans réponse de sa part, le Département se réserve le droit de faire nettoyer le site aux frais de l'occupant.

Le Département peut également effectuer ou faire effectuer des visites de contrôle afin de vérifier les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux. L'occupant s'engage à lui donner libre accès en remettant au Département un jeu de clés complet, ainsi que les codes d'accès (alarme anti-intrusion...).

11.2 : A la charge du Département

Le Département procédera aux travaux et grosses réparations au sens des articles 605 et 606 du code civil, sous réserve que ces grosses réparations ne soient pas imputables à un défaut d'entretien ou à une faute de l'occupant.

Sont plus précisément à la charge du Département :

- Entretien du clos et couvert (article 606 du code civil)
- Travaux d'amélioration dans les parties communes,
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du bien en toute sécurité (électricité, plomberie ...)
- Sécurité – incendie

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le



ID : 093-229300082-20240705-D2024_040-AR

- Contrôles et vérifications périodiques et réglementaires
- Dossier technique amiante (Cf : Annexe 9 : DTA)

Article 12 : Sécurité/Sûreté – Gardiennage

Le Département assure par le biais d'une alarme reliée au PC Picasso la surveillance anti-intrusion du site. La mise sous alarme des locaux restera de la responsabilité de l'occupant, et sera assurée par la dernière personne quittant le site. Malgré ce dispositif, le Département ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, dégradations de quelque sorte que ce soit ou détournements dont l'occupant pourrait être victime. Aucune indemnité ne pourra être demandée au Département en contrepartie d'un désordre subi par l'occupant. L'occupant s'engage à porter à la connaissance du Département dans les meilleurs délais tout fait majeur en lien avec la sûreté et la sécurité du site, l'intégrité des équipements ou tout fait susceptible de porter préjudice aux droits du Département.

Article 13 : Sécurité Incendie

Préalablement à l'utilisation des locaux, l'occupant reconnaît avoir constaté en présence du Département, l'emplacement des dispositifs liés à la sécurité incendie (alarme, moyens d'extinction...) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours. Le Département en assurera la mise aux normes réglementaires, l'entretien des équipements et supportera les coûts afférents.

L'occupant devra se conformer au « Guide sécurité incendie » élaboré par le Département et le transmettre complété pour la partie relevant de sa responsabilité. Un contrôle du patrimoine sécurité incendie devra être effectué par l'occupant et ce dernier devra transmettre au gestionnaire les dysfonctionnements constatés (extincteurs, BAES HS...)

Article 14 : Obligations comptables et administratives

L'occupant s'engage :

- à justifier dans délai, auprès du Département, de la souscription de polices d'assurance en tant qu'occupant, conformément aux modalités décrites à l'article 10 ;
- à communiquer, sans délai, au Département, la copie des déclarations mentionnées à l'article 2 du décret du 16 août 1901, notamment toutes les modifications intervenues dans les statuts, la composition du conseil d'administration et du bureau, les agréments éventuels;
- à faciliter, à tout moment, le contrôle et l'appréciation par le Département de la réalisation des objectifs sur ses activités et de l'utilisation des subventions reçues, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses ou de tout autre document dont la production serait jugée indispensable ;
- à informer, en cas de difficultés financières ou de mise en redressement judiciaire, le Département dans les plus brefs délais.

Article 15 : Obligations de communication

L'occupant s'engage à mentionner clairement le concours du Département sur ses supports de communication et lors de ses différentes initiatives liées à la présente convention. L'occupant utilisera le logo téléchargeable et respectera l'identité visuelle définie sur le site internet du Département : <http://www.seine-saint-denis.fr/Logos-6069.html>. Pour tout support publié, elle demandera une validation auprès de la Direction de la Nature, des Paysages et de la Biodiversité.

Article 16 : Modalité de suivi de la convention

Il est demandé à l'occupant d'identifier un interlocuteur privilégié et de transmettre ses coordonnées (téléphone portable, adresse électronique) au service du parc afin de faciliter les échanges.

Une rencontre sera organisée à minima une fois par an, par le Département avec l'occupant, afin de dresser un bilan annuel des activités, de faire le point sur les perspectives pour l'année à venir et des travaux réalisés sur le site. Il appartient à l'occupant de provoquer cette rencontre.

En cas d'inexécution, de modification des conditions d'exécution ou de retard pris dans l'exécution de la présente convention par l'occupant, pour une raison quelconque, celle-ci doit en informer le Département sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Département pourra être invité à l'Assemblée Générale de l'occupant autant que de besoin.

Article 17 : Résiliation

La convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant, à charge pour celui-ci d'en avvertir le Département trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, le Département pourra résilier la convention de façon anticipée à tout moment en cas de non-respect par l'association d'une des clauses de la convention, trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Il pourra également résilier la convention à tout moment en cas de nécessité justifiée par un motif d'intérêt général.

Article 18 : 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 19 : Election de domicile

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

- Association Etudes et Chantiers Ile de France, 1 rue de l'Orge à Evry Courcouronnes (91000),

- Le Département, en l'Hôtel du Département de la Seine-Saint-Denis, 3 Esplanade Jean Moulin à Bobigny (93000),

ANNEXES

- Annexe 1 : Plan masse
- Annexe 2 : Plan des locaux
- Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée du 13/12/23
- Annexe 4 : Note sur l'évaluation du loyer
- Annexe 5 : Fiche d'évaluation des animations
- Annexe 6 : Règlement intérieur du parc de la Poudrerie
- Annexe 7 : Tableau synthétique des dépenses d'entretien du bien immobilier
- Annexe 8 : Extrait du décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif à l'entretien et les réparations locatives
- Annexe 9 : Dossier Technique Amiante (DTA)

Fait en trois exemplaires,

A Bobigny, le

<p>Etudes et Chantiers Ile-de-France La Directrice PPC</p> <p>Nadia Merzguoui</p>	<p>Le Département Le directeur des affaires juridiques, de l'Immobilier et des assemblées (DAJIA)</p> <p>Xavier Garrigues</p>
---	---