

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 28 septembre 2009****MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. BORDAT
Membres présents : M. MILLOT - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE
Membres excusés : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - M. DUPIRE (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme KOENDERS (pouvoir Mme MARTIN) - Mme BERNARD (pouvoir M. PRIBETICH) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)
Membres absents : Mme POPARD

OBJET**DE LA DELIBERATION****Locaux associatifs - Gestion des « locaux communs résidentiels » - Convention à passer entre la Ville et l'Office Public de l'Habitat de Dijon**

Mme METGE, au nom des commissions de la citoyenneté et de la démocratie locale, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de ses compétences et de sa politique de soutien au développement du secteur associatif, la Ville mène depuis déjà plusieurs années une réflexion sur l'adéquation entre l'offre et la demande de locaux associatifs notamment dans les quartiers en rénovation urbaine.

Ce travail a permis de mettre en évidence un manque de vision globale et donc de cohérence, dans la gestion de l'offre existante dans les quartiers de la politique de la ville. En effet, dans ces derniers, de nombreux « locaux communs résidentiels » ont été construits par les bailleurs sociaux dans les immeubles pour répondre aux besoins collectifs des locataires. Or, au fil des ans, ces « mètres carrés sociaux » se sont peu à peu transformés en locaux associatifs contribuant plus largement à la vie du quartier.

Fort de ce constat, et afin de favoriser l'harmonisation et la cohérence de la vie associative locale, la Ville a contacté les différents bailleurs sociaux propriétaires de « locaux communs résidentiels » pour leur proposer un partenariat concernant l'attribution et la gestion de ces locaux dans les conditions habituelles établies par la Ville.

Suite à cette démarche, un premier accord apparaît possible avec l'Office Public de l'Habitat de Dijon pour la plupart des locaux communs résidentiels dont il est propriétaire dans le quartier de la Fontaine d'Ouche. Ce partenariat permettrait à la Ville d'accompagner le projet de rénovation urbaine en développant son soutien aux dynamiques associatives du quartier.

Afin de transférer la gestion des locaux concernés, la convention proposée vise à préciser les engagements des deux parties en ce qui concerne l'entretien, les réparations et les travaux, et à fixer le montant des loyers.

Il convient de préciser que l'OPAC de Dijon mettrait les locaux aux normes de sécurité incendie et électrique dans l'année suivant la signature de cette convention, et aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite le 1er janvier 2015 au plus tard.

Enfin, les coûts du loyer (0,61 € / m²) et des charges étant répercutés aux associations bénéficiaires des locaux, comme cela est le cas actuellement, la mise en place de cette nouvelle organisation n'aurait qu'un impact financier limité sur le budget de la Ville.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de la citoyenneté et de la démocratie locale, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

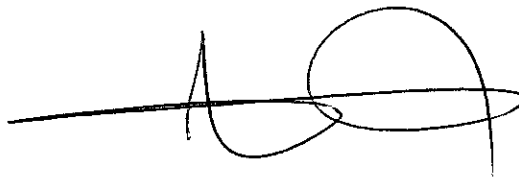
- 1 - donner votre accord à la démarche engagée par la Ville tendant à la définition d'un partenariat avec les bailleurs sociaux pour l'attribution et la gestion des « locaux communs résidentiels » ;
- 2 - approuver le projet de convention à passer entre la Ville et l'Office Public de l'Habitat de Dijon, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;
- 3 - m'autoriser à signer la convention définitive ainsi que tout acte à intervenir pour son application.

Rapport adopté à la majorité :

- pour : 43 voix

- non participation au vote: 11

Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 2 OCT. 2009



PUBLIÉ LE 2/10/09



CONVENTION VILLE DE DIJON - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE DIJON

Entre la Ville de Dijon représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2009

ET

L' Office Public de l'Habitat de Dijon, OPAC de Dijon, dont le siège est 2 bis, Rue Maréchal Leclerc – 21000 DIJON, représenté par Monsieur Jean-Claude Girard, Directeur Général, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 juin 2009.

CONSIDERANT

- qu'à l'origine de la construction et de l'aménagement du quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon, les organismes maîtres d'ouvrage ont pris soin de réserver, dans la plupart de leurs bâtiments indépendants, des locaux pouvant être utilisés comme locaux à usage collectif résidentiels dits « mètres carrés sociaux »;

- que par ailleurs, plusieurs associations ou « groupes humains » avaient souhaité, dans un souci d'animation socio-culturelle du quartier, utiliser ces locaux dont le nombre et la localisation justifiaient qu'un seul organisme soit chargé de coordonner les demandes ; le Comité Inter-Associations de la Fontaine d'Ouche a été ainsi créé ;

- que le quartier de la Fontaine d'Ouche est aujourd'hui inscrit dans un ambitieux projet de rénovation urbaine et que, pour accompagner ces importantes évolutions qui auront un impact sur la vie socio-culturelle du quartier, le conseil d'administration de l'OPAC de Dijon, lors de sa séance du 15 mai 2009, a décidé de faire évoluer les modalités de gestion de ces locaux ;

- que le comité a accepté cette décision et que la Ville de Dijon sera, à partir du 1^{er} octobre 2009, dans le cadre de sa politique associative, le gestionnaire de ces locaux.

ILA ETE CONVENU

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX

L'OPAC de Dijon loue à la Ville de Dijon, les locaux collectifs résidentiels ci-après énumérés. Ces locaux sont loués occupés.

- 22, avenue du Lac : local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 19, d'une superficie de 85 mètres carrés et dont les occupants actuels sont dénommés « Association Départementale

des Francas 21 » ;

- 1, allée de Calvi : un local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 15, d'une superficie de 103 mètres carrés et occupé actuellement par le « Comité Inter-Associations » ;
- 16, avenue Edouard Belin : un local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 58, d'une superficie de 109 mètres carrés et occupé actuellement par le centre social ;
- 20, avenue Edouard Belin : un local situé en rez-de-chaussée, d'une superficie de 50 mètres carrés et occupé actuellement par « Laure et Amon Productions » ;
- 14, Allée du Doubs : un local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 58, d'une superficie de 96,65 carrés, et occupé actuellement par « les Eclaireurs de France » ;
- 9, allée des Landes : un local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 67, d'une superficie de 80 mètres carrés et occupé actuellement par « Group'Assistance Bourgogne » ;
- 1, allée d'Ajaccio : un local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 17, d'une superficie de 129 mètres carrés et occupés actuellement par «Le Caméra Club» ;
- 2, rue de Bourges : un local situé en rez-de-chaussée du bâtiment 12, d'une superficie de 103 mètres carrés, occupé actuellement par « L'Union Départementale des MJC » ;
- 22, rue du Tire Pesseau : un local situé en rez-de-chaussée d'une superficie de 92 mètres carrés et occupé actuellement par la « Fédération Régionale des MJC » ;
- 30, rue du Tire Pesseau : un local situé en rez-de-chaussée, d'une superficie de 70 mètres carrés et occupé actuellement par la « Caisse Interprofessionnelle de Cadres Retraités » ;
- 32, rue du Tire Pesseau : un local situé en rez-de-chaussée d'une superficie de 66 mètres carrés et occupé actuellement par le « Microtel Club » ;

Ainsi que les lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 2 - DUREE

La présente location est faite et consentie à compter du 1er octobre 2009 et sera ensuite renouvelable d'année en année par tacite reconduction, sans pouvoir excéder douze années.

ARTICLE 3 - RESILIATION

Les parties se réservent toutefois le droit de faire cesser la présente convention sur simple demande écrite envoyée par lettre recommandée avec avis de réception, sous la seule réserve d'un préavis d'une durée de trois mois.

Il est expressément convenu que la résiliation n'ouvrira aucun droit à indemnité au profit du preneur, ni aucun droit à l'attribution de nouveaux locaux.

La résiliation du fait du preneur n'ouvre pas droit à indemnité.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le preneur s'engage à utiliser les biens mis à disposition conformément aux objectifs visés au préambule des présentes, à savoir des locaux à usage associatif.

ARTICLE 5 - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX

La présente convention est conclue sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que la Ville de Dijon s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble à l'OPAC de Dijon.

Entretien - Réparations : changement de distribution

La Ville de Dijon ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit de l'OPAC de Dijon aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

La Ville de Dijon devra tenir les lieux loués en bon état d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, hormis les grosses réparations définies et limitativement énumérées par l'article 606 du code civil.

Elle devra, notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des lieux loués, les installations techniques, les installations de climatisation ou de chauffage, les vitres, vitrines, glaces et fermetures, les accessoires d'équipement et la devanture, procéder à la réfection de toutes peintures nécessaire et au remplacement de ce qui ne pourra être réparé, dans la mesure où les dégradations sont du fait des occupants. Les réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours de la convention seront à la charge exclusive de la Ville de Dijon.

Elle devra également assumer l'entretien complet des canalisations, tuyauteries et autres accessoires et installations concernant les fluides situés à l'intérieur des locaux.

Elle fera effectuer à ses frais et à sa charge, dans les locaux concernés par la présente convention, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par toute législation ou réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, de façon que l'OPAC de Dijon ne soit jamais inquiété à ce sujet tant lors de l'entrée dans les lieux que durant l'exécution de la présente convention.

Elle sera tenue d'installer des extincteurs et devra se conformer, en ce qui concerne leur installation et les contrats d'entretien qu'elle souscrira, aux règles en vigueur et notamment celles édictées par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

La Ville de Dijon supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations lui incombant ou des dégradations résultant de son fait, de celui des occupants ou de son personnel et fournisseurs.

La Ville de Dijon aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice des activités pratiquées par les occupants tout en restant vis-à-vis de l'OPAC de Dijon garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

L'OPAC de Dijon aura la possibilité d'accéder aux lieux loués, en vue de vérifier leur bon état d'entretien et de propreté.

En cas de carence des bénéficiaires et occupants et quinze jours après lettre recommandée adressée à la Ville de Dijon restée sans effet, l'OPAC de Dijon pourra faire exécuter tous les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparations nécessaires, par toute entreprise de son choix et répercuter a posteriori ces dépenses sur le loyer .

La Ville de Dijon devra aviser immédiatement et par lettre recommandée avec avis de réception, l'OPAC de Dijon de toute dégradation ou aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Elle déclare avoir été informée des conséquences éventuelles de sa carence.

Transformations

La Ville de Dijon aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice des activités pratiquées dans les locaux mis à disposition .

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et par écrit de l'OPAC de Dijon et si besoin est sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de l'OPAC de Dijon dont les honoraires et vacations seront à la charge de la Ville de Dijon.

Tous les travaux d'aménagement et de construction seront en tout état de cause, réalisés conformément aux règles de l'art, ainsi qu'à la réglementation ou la législation en vigueur et après autorisation écrite de l'OPAC de Dijon.

Mises aux normes

La Ville de Dijon aura à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées aux activités exercées dans les locaux mis à disposition, sauf travaux de mise en conformité prévus à l'article 18 de la présente convention.

Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par les occupants ou par la Ville de Dijon même avec l'autorisation de l'OPAC de Dijon deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Pour les travaux qu'il aura autorisés, l'OPAC de Dijon ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans son autorisation, l'OPAC de Dijon aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état d'origine aux frais exclusifs de la Ville de Dijon.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété des occupants ou de la Ville de Dijon et devront être enlevés immédiatement lors de tous départs à charge pour la Ville de Dijon de remettre les lieux en l'état.

Travaux

La Ville de Dijon souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire de l'immeuble estimerait nécessaires, utiles, et qu'il ferait exécuter pendant le cours de la convention, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et elle ne pourra demander aucune indemnité ni diminution ou interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation préalable et écrite de l'OPAC de Dijon.

Les parties aux présentes conviennent que la charge de tous les travaux liés aux activités exercées dans les locaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les lieux occupés en conformité avec la législation existante, seront exclusivement supportés par la Ville de Dijon. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les locaux occupés loués ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

La Ville de Dijon ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du code civil impose au propriétaire. Il en est de même pour les travaux visés à l'alinéa 1 du présent paragraphe « travaux ».

ARTICLE 6 - ASSURANCES

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et pour la durée de la mise à disposition tous contrats d'assurance couvrant sa responsabilité en ce, compris les risques afférents aux locaux mis à sa disposition et notamment pour tout dommage consécutif à l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux et les risques annexes.

La présentation des contrats correspondants pourra être exigée à toute réquisition du bailleur et dès signature des présentes.

ARTICLE 7 - IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter tous impôts, contributions, ou taxes de toutes natures inhérents aux locaux concernés.

ARTICLE 8 - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations faites par des voisins et des tiers, notamment pour bruits, troubles de jouissance causés du fait de la présente mise à disposition.

ARTICLE 9 - VISITE DES LIEUX

Le bailleur conserve le droit de visiter les lieux loués, en accord avec le preneur.

ARTICLE 10 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente mise à disposition pourra être résiliée sans indemnité, à la demande de l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 11 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

L'OPAC de Dijon ne pourra pas être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service analogue extérieur à l'immeuble.

Il n'est pas tenu au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

ARTICLE 12 - RESTITUTION DES LOCAUX

Le preneur sera tenu de rendre les clés au bailleur lors de l'expiration ou de la résiliation de la présente convention. Le preneur s'engage à remettre les locaux en bon état d'entretien et à les restituer libres d'occupation.

ARTICLE 13 - JOUISSANCE DES LIEUX - SOUS-LOCATION

Conformément aux dispositions contenues dans le préambule, le preneur est autorisé à donner en location les locaux objet des présentes.

La Ville de Dijon devra veiller à ce que les bénéficiaires de ces locaux jouissent des lieux en bon père de famille, se conforment au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Toutes précautions devront notamment être prises afin d'éviter bruits, odeurs et introduction d'animaux nuisibles. Les occupants devront également se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à l'application des règles d'hygiène et de salubrité.

Les occupants ne pourront faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Ils ne pourront, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Ils devront enfin supporter les travaux exécutés sur la voie publique, sauf à faire valoir leur recours contre la Ville.

La Ville de Dijon devra veiller à ce que les activités soient pratiquées en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

La Ville de Dijon et ses bénéficiaires devront satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voire salubrité, hygiène, sécurité et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que l'OPAC de Dijon ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

La Ville de Dijon devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Lors de la résiliation ou de l'expiration des présentes, le preneur s'engage à faire cesser tous droits et obligations résultant d'une sous-location.

ARTICLE 14 - LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer annuel de 0,61€ le m² de surface utile. Ce loyer sera facturé à chaque date anniversaire de la convention à terme échu par local.

ARTICLE 15 - CHARGES LOCATIVES

En sus du loyer principal, le locataire versera annuellement au terme de l'exercice le montant des charges imputables sur ces locaux.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Sans objet

ARTICLE 17- NORMES DE SECURITE

En ce qui concerne les normes de sécurité, un diagnostic de vérification technique a été réalisé pour chacun des locaux concernés par la présente convention. Ce diagnostic est annexé aux présentes.

Les travaux de remise aux normes incendie et électriques qui en découlent seront réalisés par l'OPAC de Dijon d'ici la première date anniversaire de la présente convention.

Les travaux relevant de l'accessibilité aux personnes handicapées seront réalisés par l'OPAC d'ici le 1er janvier 2015, comme l'impose la loi pour ce type de locaux relevant des « Établissements Recevant du Public de catégorie 5 ».

Pour la réalisation de ces travaux de sécurité et de mises aux normes, l'OPAC veillera à associer et à informer les services de la Ville des opérations réalisées. Des plans de récolement seront également transmis.

Fait en six exemplaires originaux à Dijon, le

Pour la Ville, le Maire
Pour le Maire, l'Adjoint délégué à la
jeunesse, à la vie associative et à la
démocratie locale

Pour, L'OPAC de Dijon,
Le Directeur Général

Laurent Grandguillaume

Jean-Claude Girard,