

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 4 juin 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 08

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 08

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2024-079

**ÉCOLE SUPERIEURE D'ART DE
LA RÉUNION (ÉSAR)**

**MODALITÉS DE MISE A
DISPOSITION DE LOCAUX
COMMUNAUX**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi 4 juin, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia Latra Abélard, M. Didier Amachalla, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par M. Bernard Robert, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint par Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Armand Mouniata, M. Franck Jacques Antoine par M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillot par Mme Catherine Gossard, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Henry Hippolyte, Mme Véronique Bassonville par Mme Aurélie Testan, Mme Pamela Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Honorine Lavielle à 17h09 (affaire n° 2024-064).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents excusés : Mme Gilda Bréda.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 27 mai 2024.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 5 juin 2024.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

.....
.....

Affaire n° 2024-079

**ÉCOLE SUPERIEURE D'ART DE LA RÉUNION (ÉSAR)
MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX COMMUNAUX**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 89/2011 du 20 janvier 2011 portant création et approuvant les statuts de l'École Supérieure d'Art de La Réunion ;

Vu le projet de convention de mise à disposition du domaine public annexé au rapport ;

Vu l'utilité publique de l'opération, justifiant notamment la gratuité de la mise à disposition ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant la nécessité pour les parties de régulariser la situation de l'ESAR au titre de l'occupation des locaux ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 22 mai 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver les conditions et modalités principales de la convention de mise à disposition à l'Ecole Supérieur d'Art Réunion (ESAR) des locaux communaux dénommés «Siège » et « Nef n° 5 » ;

Article 2 : d'approuver en conséquence le projet de convention de mise à disposition joint au rapport ;

Article 3 : de dire que toute actualisation de la liste des biens communaux ainsi mis à disposition de l'Ecole Supérieur d'Art Réunion (ESAR) sera réalisée par voie d'avenant ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

ÉCOLE SUPERIEURE D'ART DE LA RÉUNION (ÉSAR)

MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX COMMUNAUX

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur les modalités de mise à disposition de locaux communaux à l'École Supérieure d'Art de La Réunion (ÉSAR).

L'École Supérieure des Beaux-Arts de La Réunion a été créée en 1991, sous la forme d'une association multi-partenaire, entre l'État, la Région, le Département, la Commune de Le Port, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Réunion.

En 2010, l'association a donné son accord pour le transfert des missions d'enseignement supérieur à l'établissement public de coopération culturelle (EPCC) dénommé « École Supérieure d'Art de La Réunion ». L'ÉSAR a ainsi été créée par arrêté n° 89/2011 du Préfet de la région Réunion le 20 janvier 2011. Les statuts de l'établissement ont été approuvés par le même arrêté préfectoral.

L'ÉSAR a pour mission générale de participer au service public de l'enseignement supérieur d'art dans les conditions prévues par le Code de l'Éducation et les dispositions réglementaires relatives à l'organisation de l'enseignement supérieur en arts plastiques.

L'établissement peut en outre délivrer des diplômes d'établissement dans les conditions définies par son conseil d'administration et sous réserve de l'accréditation délivrée par le Ministère chargé de la Culture, sur proposition du Conseil National de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Dans le respect du principe de spécialité, il peut également exercer toute activité complémentaire ou connexe à son objet statutaire afin d'en faciliter la réalisation.

Dans le cadre de sa politique culturelle et artistique, la Ville a régulièrement soutenu l'ÉSAR, depuis sa création, notamment par la mise à disposition des locaux nécessaires à l'exercice de ses activités.

Ainsi, le siège de l'école est installé dans un ensemble immobilier construit par la commune de Le Port en 2002, sur un terrain aujourd'hui cadastré section AI n° 1772, sis avenue du 20 décembre 1848. En outre, pour répondre au manque d'espace dédié aux étudiants, l'atelier de dessin destiné au cours de modèle vivant et l'atelier céramique ont été localisés dans un hangar communal situé dans la zone industrielle n° 2 du Port, Rue Sully Prudhomme, à une quinzaine de minutes à pied.

Bien que les statuts de l'école prévoient l'établissement d'une convention de mise à disposition des immeubles communaux, celle-ci n'a pas été mise à jour depuis 2004 ; la Ville étant notamment en attente de la rétrocession des terrains concédés à la SEMADER dans le cadre de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC – RHI Centre-Ville » clôturée en 2009.

Afin de régulariser la situation de l'ÉSAR dans le bâtiment, la mise à disposition du bien dit « le siège » est consentie par la Ville, propriétaire des constructions, d'accord parties avec la SEMADER, propriétaire en titre du foncier.

Dans ces conditions, il a été convenu de conclure **une convention d'occupation du domaine public** au profit de l'ÉSAR, pour lui permettre d'exécuter les missions de service public définies dans ses statuts, aux conditions principales suivantes :

- **Immeuble 1 : le siège**

- Désignation : immeuble tertiaire, édifié par la Ville en 2002, à la suite de l'obtention du permis de construire n° 2000-23-PC du 9 février 2000 ;
- Localisation : parcelle cadastrée section AI n° 1772 au plan communal ;
- Adresse : Le Port, 102 avenue du 20 décembre 1848 ;
- Superficies :
 - Terrain : 4 300 m²
 - Construction : 2 500 m² environ

- **Immeuble 2 : la NEF n° 5 du Port**

- Désignation : hangar en charpente métallique sous tôles, appartenant en pleine propriété à la commune de Le Port ;
- Localisation : parcelle AV 105 partie au plan communal ;
- Adresse : ZI n° 2 du Port, 2 rue Sully Prudhomme ;
- Superficies :
 - Terrain : 5 800 m²
 - Construction : 450 m²

Cette mise à disposition de locaux communaux est consentie pour une durée de **quatre (4) ans**, prenant effet à compter de la date de signature de la convention, **renouvelable 1 fois** au maximum par tacite reconduction. L'actuelle convention de mise à disposition de la Nef n° 5 du Port à l'ÉSAR prendra automatiquement fin à la date de signature de la présente.

En raison de la nature des activités de l'ÉSAR, cette mise à disposition de dépendances du domaine public est **consentie à titre gracieux**.

En l'absence d'évaluation domaniale, cette dernière n'étant pas obligatoire en cas de mise à bail par la commune, l'ÉSAR devra valoriser la présente mise à disposition de locaux communaux dans ses comptes et bilans financiers annuels conformément aux termes financiers de la délibération municipale n° 2020-126 du 3 novembre 2020 ; soit :

- Pour le siège, un loyer théorique annuel de 180 000 €.
- Pour la Nef, un loyer théorique annuel de 32 400 €.

Les charges d'entretien et de maintenance des lieux seront respectivement réparties entre la Ville et l'ÉSAR, soit entre le propriétaire et l'occupant, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code Civil.

En outre, pour les deux sites, l'autorisation générale de sous-occupation du domaine public est consentie à l'ÉSAR, exclusivement dans la mesure où ces sous-occupations s'inscrivent dans le cadre des missions de service public de l'enseignement et de la recherche de l'établissement.

Enfin, l'ÉSAR prendra en charge tout impôt, taxe ou contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants. L'ÉSAR s'acquittera également de tous les frais relatifs aux abonnements et consommations des fluides (eau, électricité), ainsi que la totalité des charges de téléphonie et internet (ouverture de ligne, abonnement, consommation).

Tous ces éléments sont plus amplement développés dans le projet de convention ci-annexé.

Au vu de ces éléments, il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver les conditions et modalités principales sus-énoncées portant sur la mise à disposition à l'ÉSAR des deux locaux communaux dénommés « Siège » et « Nef n° 5 » ;
- d'approuver en conséquence le projet de convention de mise à disposition joint au rapport ;
- de dire que toute actualisation de la liste des biens communaux ainsi mis à disposition de l'ÉSAR sera réalisée par voie d'avenant ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Plan de localisation du « siège » et de la Nef n° 5 »
- Projet de convention de mise à disposition du domaine public

ANNEXE 1 : Plan de localisation des locaux



ANNEXE 2 : Projet de convention de mise à disposition



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ETABLIE ENTRE « L'ÉCOLE SUPÉRIEURE D'ART DE LA RÉUNION (ESAR) » ET « LA VILLE DE LE PORT »

Entre les soussignés :

La **VILLE de LE PORT**, sise le Département de La Réunion, domiciliée à LE PORT (97420), Hôtel de VILLE, 9 rue Renaudière de Vaux, représentée par Monsieur Olivier HOARAU, Maire habilité à cet effet par délibération n°..... du Conseil municipal en date du reçue en Préfecture le,

D'accord parties avec la **SEMADER**, dont le siège social est situé à L'ETANG-SALE (97427), 52 route des Sables, ancien concessionnaire de l'opération d'aménagement « ZAC RHI CENTRE-VILLE », actuellement propriétaire du terrain d'assiette de l'équipement concerné, dans l'attente de sa rétrocession à la VILLE, représentée par Madame Anne SERVY, directrice générale ;

Ci-après dénommée « LA VILLE ».

Et

L'**École Supérieure d'Art de La Réunion (ESA Réunion)**, établissement public de coopération culturelle, sise le Département de La Réunion, dont le siège social se situe à LE PORT (97420), 102 avenue du 20 décembre 1848, 97826 Le Port Cedex, représentée par son Président en exercice, Monsieur Thierry GANGATE, dûment autorisé aux fins de signature des présentes ;

Ci-après dénommée « L'ESAR ».

PREAMBULE

L'École supérieure des Beaux-Arts de La Réunion a été créée initialement, sous la forme d'une association multi-partenariale, entre l'État, la Région, le Département, la Commune de Le Port, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Réunion en 1991.

En 2010, l'association a donné son accord pour le transfert des missions d'enseignement supérieur à l'établissement public « École Supérieure d'Art de La Réunion » (ESAR) créée par arrêté n° 0089/2011 du Préfet de la Région Réunion le 20 janvier 2011 à l'initiative de l'Etat, la Région Réunion, le Conseil Départemental de la Réunion et la Ville de Le Port.

En vertu de l'article L. 1431-2 du CGCT, les statuts de l'établissement ont été approuvés par le même arrêté préfectoral.

L'ESAR a pour mission générale de participer au service public de l'enseignement supérieur d'art dans les conditions prévues par le Code de l'Education et les dispositions réglementaires relatives à l'organisation de l'enseignement supérieur en arts plastiques. L'établissement peut également conduire des actions d'animation, d'exposition et de sensibilisation en art, design, communication, création numérique ou tout autre enseignement connexe ou complémentaire à son initiative, ou en partenariat avec une ou des personnes publiques ou privées investies d'une mission d'intérêt général. Les missions prévues par les statuts - favoriser l'innovation et la création, organiser des activités de recherche, mettre en œuvre des coopérations, développer des formations artistiques, organiser la validation des acquis et des expériences - sont très étendues au regard de celles effectivement exercées aujourd'hui par l'ESAR.

L'établissement peut en outre délivrer des diplômes d'établissement dans les conditions définies par son conseil d'administration et sous réserve de l'accréditation délivrée par le ministère chargé de la culture sur proposition du Conseil National de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche. Dans le respect du principe de spécialité, il peut exercer toute activité complémentaire ou connexe à son objet statutaire afin d'en faciliter la réalisation.

Dans le cadre de sa politique culturelle et artistique, la VILLE, engagée dans le champ des enseignements artistiques, a régulièrement soutenu l'ESAR depuis sa création par la mise à disposition, directement ou indirectement, des locaux nécessaires à l'activité de l'école.

Le siège de l'école est ainsi installé dans un ensemble immobilier construit par la commune de Le Port en 2002. En outre, pour répondre au manque d'espace dédié aux étudiants, l'atelier de dessin destiné au cours de modèle vivant et l'atelier céramique ont été localisés dans un hangar communal dénommé la Nef situé dans une zone industrielle à 15 minutes à pied de l'école.

Bien que les statuts de l'école, élaborés en 2011 et mis à jour en 2022, prévoient l'établissement d'une convention de mise à disposition des immeubles communaux, celle-ci n'a pas été actualisée depuis 2004 ; La VILLE étant notamment en attente de la rétrocession des terrains concédés à l'aménageur de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC – RHI Centre-Ville », la SEMADER.

A ce titre, il est expressément rappelé que le terrain d'assiette de 4 300 m², situé 102 avenue du 20 décembre 1848, figurant au cadastre sous la section AI numéro 1772, qui accueille le siège de l'ESAR, fait partie du domaine confié par la VILLE à la SEMADER, par concession d'aménagement approuvée le 9 novembre 1999, clôturée en 2009. Ledit terrain est concerné par le programme des rétrocessions à la VILLE. Toutefois, compte-tenu de la clôture de l'opération en 2009, la Ville a d'ores-et-déjà subrogé la SEMADER dans les droits et obligations du propriétaire.

Pour permettre aux parties de régulariser la situation de l'ESAR dans le bâtiment, dans l'attente de la rétrocession effective du foncier, celle-ci est consentie par la VILLE, d'accord parties avec la SEMADER.

C'est dans ce contexte que les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de :

- Définir les conditions et modalités selon lesquelles la VILLE met à disposition de l'ESAR les locaux désignés à l'article 7 infra pour l'exécution des missions de service public définies dans ses statuts.
- Déterminer les droits et obligations réciproques des parties.

L'occupant s'engage en outre à produire à LA VILLE les éventuelles autorisations nécessaires à cette utilisation.

ARTICLE 2 – CONDITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Régime de l'occupation

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation du domaine public. A ce titre, la mise à disposition des locaux par la Ville à l'EPCC est consentie à **titre précaire et révocable**.

Elle ne peut donc, en aucun cas, ouvrir au bénéfice de l'ESAR un quelconque droit au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation, susceptible de conférer notamment un droit au maintien dans les lieux, ou une quelconque indemnité.

En outre, la présente autorisation d'occupation du domaine public n'est pas constitutive de droits réels au sens des articles L1311-5 à L1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

De même, elle ne constitue pas un bail emphytéotique administratif au sens des articles L 1311-2 à L ;1311-4-1 de ce même code.

Caractère personnel de l'autorisation

La présente autorisation est consentie à l'ESAR exclusivement pour l'exercice des missions découlant de son objet statutaire. La présente convention n'a d'effet qu'entre les parties.

Cession, prêts, transfert

L'ESAR ne peut, sous une forme quelconque sous-traiter, céder, transférer la jouissance, sous louer ou apporter à des tiers, tout ou partie des droits qu'elle tient de la présente convention.

Ce faisant, et après accord express et préalable de la VILLE, l'ESAR peut être autorisée à consentir à des tiers des autorisations de sous occupation du domaine public, dans les conditions prévues à l'article 9 infra. Ces autorisations seront communiquées pour information à la commune dans les DEUX (2) MOIS suivant leur délivrance.

Propriété des biens mis à disposition de l'ESAR

Les biens désignés à l'article 7 et mis à disposition de l'ESAR demeurent la propriété de la VILLE et/ou de la SEMADER dans le cadre de la concession visée en préambule.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET- DUREE – RENOUELEMENT DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties.

Elle est conclue pour une durée de **QUATRE (4) ANS**, renouvelable par tacite reconduction 1 fois au maximum, dans la limite maximale de HUIT (8) ans et dans la limite des clauses de résiliation prévues infra.

TROIS (3) MOIS avant le terme final de la convention énoncée ci-dessus, les parties se rapprocheront afin de décider de la poursuite de leur partenariat. En cas de renouvellement, celle-ci sera expresse et prendra la forme d'un avenant.

Par ailleurs, la fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que LA VILLE en prononce la résiliation anticipée dans les conditions des articles 6 et 15 infra.

ARTICLE 4 – ASSURANCES

L'ESAR s'engage, en sa qualité d'occupante, à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile, susceptible d'être engagée du fait de ses activités notamment par la possession ou l'exploitation de ses équipements propres et de sa présence sur le site mis à sa disposition, dans tous les cas où elle serait recherchée à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédentes, causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux.

L'ESAR devra également souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police destinée à garantir tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales et à tous bien mis à disposition appartenant à la VILLE, ainsi que sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Cette police devra prévoir au minimum :

a) Pour la garantie Responsabilité Civile vis à vis des tiers :

- Une garantie par sinistre et par an pour les dommages corporels,
- Une garantie par sinistre pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

b) Pour la garantie Responsabilité Civile vis à vis de la VILLE, y compris les risques locatifs :

Une garantie à concurrence de la valeur de reconstruction et d'équipement de l'immeuble, par sinistre et pour les risques incendie, explosions, dégâts des eaux,

L'ESAR souscrira pour ses biens propres toutes les garanties qu'elle jugera utiles et, avec ses assureurs subrogés, elle renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la VILLE pour tous les dommages subis.

L'ESAR devra remettre annuellement à la VILLE :

- copie de sa police d'assurance en cours, y compris celle des avenants éventuels dans le délai de un (1) mois à dater de leur signature ;
- copie de l'attestation de paiement des primes qui lui sera délivrée chaque année par son assureur.

ARTICLE 5 - RESPONSABILITES

Pour L'ESAR :

- L'ESAR est seule responsable vis-à-vis des tiers de tous risques inhérents à une exploitation normale de l'équipement.

- L'ESAR doit déclarer, d'une part dans un délai maximum de 48 heures, à la VILLE, et d'autre part dans le délai contractuel, à son assureur, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- L'ESAR fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la VILLE ne pouvant pas être recherchée à ce titre.
- Chaque année, avant la date d'échéance du contrat d'assurance, l'ESAR doit procéder à une réactualisation des garanties.
- L'ESAR doit prendre toutes dispositions pour qu'il y ait le moins d'interruption possible dans l'exécution du service, que ce soit du fait du sinistre ou du fait des travaux de remise en état engagés à la suite du sinistre.
- En cas de sinistre affectant les immeubles et équipements, l'indemnité versée par les compagnies à L'ESAR est intégralement affectée à la remise en état, sans affecter en rien l'estimation de la valeur des biens avant le sinistre.

Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre, sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

La collectivité peut en outre, à toute époque, exiger de l'ESAR la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de la collectivité pour le cas où, à l'occasion du sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants.

Pour LA VILLE :

En sa qualité de propriétaire des locaux, LA VILLE fera son affaire personnelle des assurances garantissant les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non aux biens mis à disposition dont elle-même ou ses préposés seraient responsables et des dommages occasionnés aux tiers qui lui seraient imputables.

ARTICLE 6 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La VILLE et l'ESAR peuvent décider de mettre fin à tout ou partie des dispositions prévues aux présentes de manière anticipée pour un motif d'intérêt général, manquement aux obligations contractuelles, impossibilité d'exploitation ou fin anticipée de la convention.

Pour motif d'intérêt général : Nonobstant la durée de la présente convention prévue ci-avant et étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que l'ESAR puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage industriel ou commercial, la présente convention pourra être résiliée, en totalité ou en partie, pour motif d'intérêt général. La décision de résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Immédiatement après la décision de résiliation, les parties conviennent pour la libération des lieux d'un délai, qui en tout état de cause ne pourra être inférieur à six (6) mois, suivant notification de la résiliation par la Ville, et/ou la SEMADER à l'ESAR.

Pour manquement : En cas de manquement grave de l'ESAR à une obligation prévue par la présente convention, la VILLE mettra l'ESAR en demeure de satisfaire à l'obligation non respectée par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la mise en demeure reste sans effet au-delà d'un délai d'un (1) mois à compter de son envoi, la VILLE pourra prononcer la résiliation de la présente convention. Cette résiliation prendra effet dès sa notification au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception. L'ESAR ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part de la VILLE du chef de cette résiliation.

Pour impossibilité d'exploitation : par l'ESAR dès lors que l'EPCC se trouverait dans l'impossibilité objective de poursuivre son activité, et notamment dans les hypothèses de :

- La suspension de l'exploitation, de tout ou partie des installations ;
- La dissolution de l'EPCC ;
- Cas de force majeure, comme par exemple la destruction des espaces utilisés rendant impossible la poursuite de l'activité.

La VILLE retrouvera la jouissance des installations sans indemnité d'aucune sorte.

Pour fin anticipée de la convention : en cas d'accord amiable, les parties pourront mettre fin, de façon anticipée, à la présente convention sans indemnité.

TITRE II - DISPOSITIONS PATRIMONIALES

ARTICLE 7– DESIGNATION DU TERRAIN ET DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

La VILLE met à disposition de l'ESAR, les biens immobiliers suivants, situés sur le territoire de la commune de Le Port :

- **SIEGE DE L'ESAR**

En accord avec la SEMADER, en sa qualité d'ancien concessionnaire, un terrain bâti sur une emprise foncière de 4 300 m² figurant au cadastre sous la section AI numéro 1772, situé 102 avenue du 20 décembre 1848, sur lequel est édifié un équipement communal tertiaire, à usage d'école et de formations, comprenant :

- Le bâtiment principal, d'une superficie de 2 544 m², accueille les cours et ateliers, l'amphithéâtre, les plateaux techniques, la bibliothèque et l'administration. Son occupation est actuellement répartie comme suit :
 - 1263 m² à l'usage exclusif de l'ESAR,
 - 887 m² à l'usage exclusif de l'ENSAM, accueillie dans les lieux,
 - 394 m² d'espaces communs.
- Le bâtiment préfabriqué annexe de 228 m² est quant à lui mis à disposition de l'ESAR et de l'ENSAM, pour moitié chacune, par la Région Réunion qui l'a érigé aux termes d'un permis de construire PC 97407 17 A0053 accordé le 15 février 2018.

- **NEF n° 5**

Un espace clos et couvert à vocation de hangar, d'une superficie intérieure mesurée à 450 m², situé à Le Port, Zone industrielle n°2, rue Sully Prudhomme, figurant au cadastre sous la section AV numéro 105, destiné à accueillir l'atelier de dessin (modèle vivant) et l'atelier céramique de l'ESAR.

L'espace de la Nef n°5 du Port est actuellement partagé pour environ 80 m², avec Monsieur Jack Beng-Thi, artiste plasticien, dans le cadre d'une résidence d'artistes.

ARTICLE 8 – MISE A DISPOSITION DES BIENS - ETAT DES LIEUX

L'ESAR prend les biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir élever aucune protestation ni réclamer aucune indemnité, soit pour vices cachés, mauvais état ou défaut d'entretien des constructions, soit encore pour quelque cause que ce puisse être. L'ESAR déclare en outre connaître parfaitement les locaux mis à disposition pour les occuper dès avant les présentes.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, dans un délai de TROIS (3) MOIS, à compter de la signature de la convention. Sur la base de cet état des lieux, l'ESAR supportera les réparations et remise en état incombant à l'occupant, laissant à la charge de LA VILLE celles relevant du propriétaire, tels que définis aux articles 10 et 11 de la présente convention.

A défaut d'état des lieux, l'ESAR accepte que les locaux mis à disposition soient réputés lui avoir été remis en bon état de fonctionnement.

Tout nouveau bâtiment mis à disposition de l'ESAR fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un état des lieux d'entrée dans le bâtiment.

Au terme de l'occupation, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement, avant la fin de la présente convention.

ARTICLE 9 - AFFECTATION

Les locaux mis à disposition sont affectés au fonctionnement de l'ESAR conformément à ses statuts, à l'exclusion de toute autre activité.

Il est expressément convenu que tout changement à cette destination, qui ne serait pas autorisée expressément par la VILLE, entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

Toutefois, la VILLE autorise l'ESAR à procéder à la mise à disposition temporaire à des tiers des espaces au sein des locaux, visés à l'article 2 supra, conformément à leur destination, et ceci exclusivement pour des opérations ponctuelles, événementiels et mécénats liés à son objet social. L'ESAR conviendra des modalités d'occupation des lieux avec les autres utilisateurs sans toutefois prétendre en contrepartie au paiement d'un loyer mais, éventuellement, à une participation aux frais d'entretien et des charges. La durée de ces autres utilisations ne pourra excéder celle de la présente convention.

Est également accepté la possibilité de conclure pour une durée ne pouvant pas excéder la durée de la présente convention des autorisations d'occupation temporaire des locaux au profit d'activités de restauration rapide, snack-bar, cafétéria et autres distributeurs automatiques de boissons et confiseries.

L'ESAR est enfin tenue de maintenir une activité régulière dans les locaux mis à sa disposition, sauf cas de force majeure. Elle s'engage à assurer la sécurité, le bon fonctionnement et la continuité, la qualité et la bonne organisation des missions qui lui sont confiées. L'ESAR devra notamment veiller à ce que les lieux soient utilisés et occupés de façon paisible, prendre en particulier toute précaution utile pour ne pas occasionner de gêne et respectera scrupuleusement le droit à la tranquillité des riverains, de jour comme de nuit.

ARTICLE 10 – TRAVAUX, ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Le présent article a pour objet de préciser la répartition des travaux incombant respectivement à la VILLE et à L'ESAR. Nonobstant cette répartition, chaque partie demeure pleinement et entièrement

responsable des travaux réalisés par elle antérieurement et postérieurement à l'entrée en vigueur de la convention.

10.1 Travaux, entretien et maintenance à la charge de la VILLE.

En sa qualité de propriétaire, la VILLE garde à sa charge les grosses réparations des locaux mis à disposition telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Dans ce cadre, elle prend à sa charge les travaux de réparation ne relevant ni de la maintenance, ni de l'entretien courant visés ci-après, ni des travaux de renouvellement, ni des opérations spécifiques d'amélioration ou de modernisation des installations qui pourraient être décidés ultérieurement à la mise à disposition.

L'ESAR ne peut s'opposer à l'exécution de travaux que la VILLE juge utile de réaliser dans les locaux qu'elle est autorisée à occuper et à exploiter. Dans ce cas, l'ESAR ne pourra prétendre à aucune indemnité, quelles que soient la nature et la durée des travaux engagés par la VILLE.

En ce qui concerne la signalétique, la VILLE supportera les dépenses dont elle est à l'initiative et l'ESAR supportera les siennes.

10.2 Travaux, entretien et maintenance à la charge de l'ESAR

Travaux obligatoires : entretien courant et maintenance

Conformément au principe d'autonomie d'un établissement public, l'ESAR devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs toutes les réparations et travaux d'entretien à caractère locatif, conformément à l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987 ; sauf mention contraire prévue dans la présente convention.

Les travaux d'entretien comprennent toutes les opérations permettant d'assurer le maintien en parfait état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire les travaux de renouvellement ou de grosses réparations.

Relèvent ainsi de l'entretien courant, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les fournitures d'entretien courant : ampoules, prises électriques..., et d'une manière générale tous les équipements mis à sa disposition,
- Les travaux de peinture, vitrerie, plomberie, électricité, menuiserie, carrelage,
- L'entretien des matériels de sécurité contre l'incendie : extincteurs (dont la fourniture est à la charge de la VILLE), alarmes incendie et anti-intrusion, dispositifs de désenfumage, éclairages de secours et leurs batteries, etc.
- L'entretien des matériels utiles au service ; visites de contrôle comprenant les visites réglementaires, l'entretien en état de marche du réseau d'éclairage normal et de sécurité, l'entretien des installations de climatisation, de ventilation, d'aération du bâtiment, installation téléphonique, réseaux informatiques courant faible et fibres, et de façon générale des installations techniques... ;
- L'entretien de la sonorisation ; l'entretien permanent des sanitaires ; l'évacuation des matières usées et l'enlèvement des ordures, l'entretien régulier des ascenseurs et monte-charges éventuellement présents dans le bien, ... ;
- L'entretien du système de détection et de lutte contre l'incendie, le remplacement des panneaux de jalonnement disposés à l'intérieur de l'équipement ;
- Le balayage et le nettoyage régulier de l'ensemble des équipements (escaliers et aires diverses) y compris les chemins d'accès et leurs abords immédiats ;

- Le remplacement et le renouvellement à titre préventif des éléments figurant dans le plan de maintenance (ventilation, pompes, système de production de chaleur et/ou de froid, ascenseurs, sanitaires, etc.)
- L'entretien et le remplacement des signalétiques intérieures et/ou extérieures.

Le service Gestion Immobilière et Patrimoniaire de la Ville de Le Port est l'interlocuteur privilégié de l'ESAR pour traiter toutes les questions concernant les travaux d'entretien et de réparation relevant de LA VILLE. Le SGIP fera le lien avec tous les autres services municipaux compétents pour répondre autant que de besoin aux obligations de LA VILLE. De même, l'ESAR s'adressera à la VILLE par l'intermédiaire du SGIP pour obtenir les autorisations du propriétaire rendues nécessaires par les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent.

Travaux de renouvellement à caractère fonctionnel nécessaire à la poursuite de l'activité.

Les travaux de renouvellement concernent des travaux de remplacement à l'identique ou au moins à l'équivalent des ouvrages, parties d'ouvrages et équipements détériorés ou disparus dont le renouvellement s'avère nécessaire pour assurer la continuité et/ou la qualité du service public.

A ce titre, et au-delà des travaux locatifs tels que qualifiés par le Code Civil, l'ESAR est tenue de faire procéder aux réparations lorsqu'elles sont consécutives à un usage des locaux, des matériels ou des équipements non conformes aux activités prévues.

Ces réparations seront systématiquement diligentées et supportées financièrement par L'ESAR.

Contrats d'entretien- fluides- téléphonie- internet

L'ESAR s'engage à souscrire des contrats d'entretien et de maintenance préventive et curative des installations techniques, des équipements et des matériels qui le nécessitent. La copie de ces contrats sera adressée à la VILLE à la signature des présentes puis à chacune reconduction desdits contrats.

10-3 Travaux à l'initiative de L'ESAR

Les travaux de gros entretien, d'agencement ou de modification des locaux que l'ESAR projetterait d'exécuter à ses frais et sous sa propre responsabilité, seront soumis à l'accord préalable et écrit de la VILLE, et le cas échéant de la commission de sécurité et d'accessibilité compétente.

Dans tous les cas, l'ESAR s'engage à communiquer à la VILLE la copie de tous les documents graphiques ou écrits afférents aux projets et à la réalisation des travaux.

Ces aménagements ou modifications devront être réalisés suivant les règles de l'art et les réglementations en vigueur. Pour ces opérations l'ESAR s'entourera des compétences nécessaires et obligatoires pour la réalisation de certains travaux : architecte, maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique, coordinateur SSI, SPS...

ARTICLE 11 - TRAVAUX DE SECURITE ET DE MISE EN CONFORMITE DES LOCAUX

L'ESAR supportera financièrement toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de tous ceux qui seront appelés à fréquenter les lieux, ou simplement à y pénétrer pour quelque motif que ce puisse être, de telle manière que la responsabilité de la VILLE ne puisse en aucun cas être recherchée à ce titre.

L'ESAR doit se conformer notamment aux prescriptions réglementaires concernant :

- La sécurité et la salubrité publique,
- Les établissements recevant du public,
- Le code du travail,
- L'hygiène.

Tout projet d'aménagement modifiant l'affectation initiale des équipements doit faire l'objet d'un avis de la commission de sécurité.

Les locaux sont placés, en matière de sécurité, sous la responsabilité de l'ESAR et de son représentant.

Celui-ci sera chargé à ce titre de la conservation et de la tenue du registre de sécurité de l'établissement. Il devra tenir ce registre à la disposition des organismes vérificateurs des installations et de la commission de sécurité.

L'ESAR est responsable de la sécurité du public et des professionnels qu'il accueille dans l'exercice de son activité.

A cet effet, il s'engage à respecter toutes les mesures de sécurité relatives aux établissements recevant du public ainsi que la réglementation du travail.

En toute circonstance, l'occupation des lieux doit s'exercer sous la surveillance et le contrôle de l'ESAR ou de toute personne désignée par ses soins.

Les plans d'évacuation et les consignes de sécurité doivent être affichés. L'ESAR veille au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux.

L'ESAR participe aux visites de la Commission de Sécurité ou de toute autre institution habilitée à visiter les lieux.

D'une manière plus générale, l'ESAR respecte toute disposition législative ou réglementaire qui lui est applicable. Elle assume les fonctions de responsable d'établissement pour le respect des règles liées à la sécurité des biens et des personnes. A ce titre, elle :

- organise et coordonne la tenue de la commission de sécurité
- veille à la tenue du registre de sécurité
- organise les exercices d'évacuation
- veille au respect des mesures d'exploitation (dégagements des issues de secours, propreté des locaux)
- cosigne les plans de prévention, permis de feu et tout document nécessaire à l'intervention des prestataires dans les locaux

Elle organise les interventions sur site en périodes de jours et heures ouvrés (accueil des intervenants, gestion des clefs etc.)

Enfin, en période d'astreinte, elle ouvre les locaux si cela s'avère nécessaire

ARTICLE 12 - CONTRÔLES TECHNIQUES

Les contrôles des installations techniques et de sécurité, rendus obligatoires par les règlements en vigueur ou répondant aux demandes spécifiques de la Commission de sécurité, seront souscrits par L'ESAR.

Un exemplaire de ces rapports sera transmis par voie électronique à la VILLE chaque année.

ARTICLE 13 - RETOUR A LA VILLE DES BIENS MIS A DISPOSITION

A l'expiration de la présente convention, les biens mis à disposition seront restitués par L'ESAR à la VILLE en bon état d'entretien, sans que l'occupant puisse prétendre à aucune indemnité, en aucun cas, fût-ce en répétition des sommes dépensées par lui, ou ses ayants cause, pour les aménagements et changements de distribution desdits biens quand bien même les travaux exécutés à ces fins leur auraient donné une plus-value quelconque.

TITRE III – DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 14 – REDEVANCE

En raison de la nature des activités de l'ESAR, cette mise à disposition de dépendances du domaine public communal est consentie **à titre gracieux**.

En l'absence d'évaluation domaniale la valeur locative de l'ensemble immobilier (Siège + Nef) est fixée à la date de la présente convention conformément aux termes financiers de la délibération municipale n°2020-126 du 3 novembre 2020, soit :

- Un loyer théorique annuel de 180 000 € pour le siège ;
- Un loyer théorique annuel de 32 400 € pour la Nef n°5 du Port.

Ces deux valeurs devront être reportées et valorisées chaque année dans les comptes et bilans financiers de l'ESAR.

ARTICLE 15 – IMPOTS ET TAXES

L'ESAR prendra en charge tout impôt, taxe ou contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants.

ARTICLE 16 – CHARGES DE FONCTIONNEMENT DIVERSES

L'ESAR s'acquittera également de tous les frais relatifs aux abonnements et consommations des fluides (eau, électricité) ainsi que la totalité des charges de téléphonie et internet (ouverture de ligne, abonnement, consommation).

TITRE IV – DISPOSITION DIVERSES

ARTICLE 17 - FIN DE LA CONVENTION

A l'expiration de la présente convention ou en cas de résiliation anticipée, quelle qu'en soit la cause, l'EPCC est tenu au respect des dispositions suivantes :

- Un état des lieux de sortie, portant sur les biens immobiliers mis à disposition, sera dressé contradictoirement par les parties ;
- L'ESAR devra quitter les lieux après avoir restitué les clés à la VILLE, ou à son représentant dûment habilité, à la date prévue. A défaut, elle encourra une pénalité de retard de Cent Cinquante euros (150 €) par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par décision de justice, sans préjudice de dommages intérêts ;
- Les locaux devront être vidés de tous meubles et objets, appartenant en propre à l'ESAR et nettoyés ;
- Le cas échéant, l'ESAR sera tenue de remettre à ses frais les lieux en l'état. En cas de non-respect de cette obligation, la Ville est fondée à faire usage de toutes voies de droit pour procéder à la remise en état des lieux dans leur état primitif aux frais de l'ESAR.

A l'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, la Ville se substitue à l'EPCC pour tout ce qui concerne les locaux et le mobilier mis à disposition.

ARTICLE 18 – LITIGES

En cas de désaccord, les parties conviennent de tenter de trouver une solution amiable avec l'assistance éventuelle de leurs conseils respectifs.

Tous les litiges concernant l'application de la présente convention relèvent des juridictions compétentes ayant leur siège à BORDEAUX, dans le respect des délais de recours.

ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent avoir fait élection de domicile :

- La VILLE, en l'Hôtel de Ville de Le Port, Rue Renaudière de Vaux (97420) ;
- L'ESAR, au siège social, 102 avenue du 20 décembre 1848, 97420 Le Port

Fait en trois (3) exemplaires, le

LA VILLE DE LE PORT

L'ESAR

Le Maire

Le Président

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LE PORT (974)
Utilisateur : LANGEVILLIER Frédérique

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DL_2024_079
Objet :	ÉCOLE SUPERIEURE D'ART DE LA RÉUNION (ÉSAR) MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-06-04 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.3 - Locations
Identifiant unique :	974-219740073-20240604-DL_2024_079-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Notifiée à david.dereuse@ville-port.re

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 974-219740073-20240604-DL_2024_079-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DL 2024-079.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240604-DL_2024_079-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	104.7 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 13. ESAR - MAD locaux communaux.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240604-DL_2024_079-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1.1 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	13 juin 2024 à 10h04min49s	Dépôt initial
En attente de transmission	13 juin 2024 à 10h04min52s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	13 juin 2024 à 10h04min54s	Transmis au MI
Acquittement reçu	13 juin 2024 à 10h05min03s	Reçu par le MI le 2024-06-13

