

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE D'ÉCULLY

N°2023-128

SÉANCE DU 20 DECEMBRE 2023

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 décembre 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 33

PRÉSIDENT : Monsieur Sébastien MICHEL

SECRÉTAIRE ÉLUE : Madame Géraldine BALLIGAND

Membres présents : M. Sébastien MICHEL (Maire) ; Mme Agnès GARDON-CHEMAIN (adjointe) ; M. Loïc ALIRAND (adjoint) ; Mme Nathalie BRUNEAU (adjointe) ; M. Jean-Philippe CORDIN (adjoint) ; Mme Emilie ESCOFFIER-CABY (adjointe) ; M. Jean-Jacques MARGAINE (adjoint) ; Mme Brigitte RAMOND (adjointe) ; M. Christophe MOREL-JOURNEL (adjoint) ; Mme Denise MAIGRE (adjointe) ; M. Emile COHEN ; M. Pierre POINSOT ; Mme Martine BIARD ; Mme Laure DESCHAMPS ; Mme Isabelle BUSQUET ; Mme Marie-Agnès CHALANCON-FERNANDES ; Mme Christelle GERIN-EPELY ; M. Damien CADE ; Mme Géraldine BALLIGAND ; M. Nicolas de GARILHE ; M. Jacques CHEVALEYRE ; M. Vincent FRIDRICI ; M. Damien JACQUEMONT ; M. Thibaut LE NORMAND ; M. Claude LARDY ; Mme Florence ASTI-LAPPERRIÈRE ; Mme Patricia GARCIA.

Membres absents ayant donné pouvoir : M. Jean-José GARCIA donne pouvoir à Mme Brigitte RAMOND (adjointe) ; M. Jean-Pierre MANIGLIER donne pouvoir à Mme Martine BIARD ; Mme Nicole BRIAND donne pouvoir à Mme Laure DESCHAMPS ; Mme Olivia ROBERT donne pouvoir à Mme Géraldine BALLIGAND ; M. Raphaël BERGER donne pouvoir à Mme Denise MAIGRE (adjointe) ; M. Jérôme FRANÇOIS donne pouvoir à Mme Patricia GARCIA.

Membre absent : aucun

Nombre de présents : 27

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 33

OBJET CONVENTION D'OCCUPATION DES LOCAUX DU BAILLEUR ALLIADÉ AU BÉNÉFICÉ DE LA VILLE D'ÉCULLY

La Commune d'Écully mène une politique volontariste à l'échelle des quartiers Sources-Pérollier. Ceci se traduit notamment par la mise à disposition par le bailleur social de locaux et équipements sociaux, culturels et sportifs par le biais d'une convention d'occupation précaire à titre gracieux.

Cette convention d'occupation vise :

- le complexe localisé au 50 chemin de Montlouis :
- un local situé au 2 avenue des Sources
- une petite salle au sein du complexe du 14-16 avenue des Sources dit « Régie d'Alliade Habitat »
- un bureau au RDC de la tour du 30 avenue des Sources
- un bureau au RDC de la tour du 36 avenue des Sources
- deux locaux de stockage dans les sous-sols de la tour du 36 avenue des Sources
- un terrain de football, aussi appelé terrain d'ébat situé au 50 chemin de Montlouis
- un local d'activité au RDC de l'allée 2 du Pérollier dit « Secours Catholique »
- un local d'activité au RDC de l'allée 2 du Pérollier dit « Ludothèque »
- un local d'activité au RDC de l'allée 3 du Pérollier dit « Ludoprêt »
- un local d'activité au RDC de l'allée 4 du Pérollier dit « Epicerie Solidaire Epi'cœur »
- un local d'activité au 5 allée du Pérollier.

Ces derniers constituent un des supports d'animation et de développement social de cet ensemble résidentiel d'habitat social.

La convention d'occupation arrivant à échéance le 31 décembre 2023, il est proposé de renouveler cette convention pour une période d'un an, du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, à titre gracieux.

En effet, des enjeux autour de la rénovation de ces locaux et de leur entretien courant ont émergé ces deux dernières années et il paraît opportun de conserver la convention actuelle dans l'attente de l'application réglementaire qui permettra au bailleur social de bénéficier de mesures spécifiques à compter de 2025.

Considérant l'utilité sociale qui caractérise ces locaux, ceux-ci étant supports d'animation et de développement social au sein du quartier Sources Pérollier.

— — — — —

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitat,

Vu la proposition de convention d'occupation ;

La Commission Solidarité réunie le 7 décembre 2023 entendue ;

Accusé de réception en préfecture 069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE Date de réception préfecture : 26/12/2023
--

LE CONSEIL MUNICIPAL,
Après avoir délibéré,

A l'unanimité, par 33 voix pour,

- Approuve les termes de la convention d'occupation pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 conclue avec le bailleur Alliade Habitat ;
- Autorise Monsieur Le Maire à signer ladite convention et tous les documents afférents.

Ainsi délibéré,
A Écully, le 20 décembre 2023

La Secrétaire,



Géraldine BALLIGAND

Le Maire,



Sébastien MICHEL

Certifié exécutoire le
Le Maire

26 DEC. 2023



Sébastien MICHEL

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023

Convention d'Occupation

LOCAUX COLLECTIFS - QUARTIER SOURCES PEROLLIER A ECULLY

Entre les soussignés

ALLIADE HABITAT, SA d 'HLM au capital de 153 283 712,00€, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 960 506 152, dont le siège social est situé 1 73 avenue Jean Jaurès à Lyon 7^{ème}.

Représentée par Madame Elodie AUCOURT, agissant en qualité de Directrice Générale,
Ci-après dénommée le **Bailleur**

D'une part,

Et

La commune d'ÉCULLY, domiciliée à la Mairie, place de la Libération à Écully, représentée par son maire en exercice, Sébastien MICHEL agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal n°2021-035 en date du 24 mars 2020 ;

Ci-après dénommée le **Preneur**

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023

PRÉAMBULE

La société Alliade Habitat a édifié divers immeubles de logement social dans le quartier des Sources-Perollier à Ecully. Dans cet ensemble immobilier, certains locaux sont, depuis de nombreuses années, utilisés par des associations pour un usage collectif, social et culturel. Dans ces locaux, certains sont étiquetés comme LCR, d'autres comme locaux simples, d'autres comme appartements et d'autres comme commerces.

Cette mise à disposition de locaux pour des activités associatives est exceptionnelle sur la région, il s'agit du fruit de la bonne collaboration entre la ville, Alliade Habitat et les associations de quartier comprenant le Centre Social d'Ecully, la Maison de Quartier et le Comité d'Intérêt Local sous l'impulsion des habitants, et notamment du couple Survila. Cette collaboration a fait naître le Comité de gestion, association composée du Centre Social d'Ecully, de la Maison de Quartier et du Comité d'Intérêt Local, qui s'emploie à faire vivre le quartier en se chargeant de l'occupation de ces locaux par des associations de quartier.

Cette mise à disposition de locaux exceptionnelle s'inscrit dans le cadre du projet de développement social du quartier d'Alliade Habitat et de la ville d'Ecully, ainsi que dans le cadre de la politique publique « politique de la ville », en répondant aux objectifs communs de ces partenaires – c'est-à-dire favoriser l'animation et le maintien d'une cohésion sociale et territoriale au sein de ce quartier. Cette mise à disposition permet aux habitants de bénéficier d'activités, d'animations et de services de proximité.

La ville d'Ecully confie ces locaux à l'association « Comité de gestion » qui se charge de l'utilisation par des associations et de la gestion courante de ces locaux au travers d'une convention d'objectifs, de moyens et de mise à disposition de ces des locaux. A noter que la ville d'Ecully subventionne de manière très importante cette association, et lui donne des moyens techniques pour mener à bien sa mission sur le quartier.

Le bailleur social Alliade Habitat met ainsi gracieusement à disposition de la ville d'Ecully les locaux mentionnés dans cette convention. Alliade Habitat ne se porte pas garante cependant de la conformité de ces locaux avec l'usage qu'il en est projeté par les utilisateurs, cela dépassant sa mission. Alliade Habitat, la ville d'Ecully et le comité de gestion s'emploient cependant à créer l'espace de discussion nécessaire à la bonne gestion de ces locaux pour pouvoir faire perdurer ces activités d'intérêt social et culturel sur le quartier, participant au rayonnement des Sources Perollier.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT.

La société Alliade Habitat maintient le bail concédé à la commune d'Ecully aux conditions ci-après, la commune d'Ecully acceptant les locaux et équipement dont la destination suit :

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Le bailleur convient de mettre à disposition du preneur les locaux suivants, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus grande description, le preneur déclarant bien connaître les lieux :

A titre informatif, les espaces suivants sont situés dans le quartier des Sources, à Ecully.

1) Du complexe localisé au 50 chemin de Montlouis :

Ce complexe pourra être utilisé comme espace d'activité collective. A titre informatif, il est composé d'une bibliothèque, d'une salle polyvalente, d'une salle moyenne, d'un bureau, d'une petite salle avec coin cuisine et de toilettes. La jauge est prévue dans la déclaration ERP de la ville.

Pour la salle polyvalente : ERP 3° catégorie type LS effectif maximum : 341

Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce complexe à l'exception de la partie bibliothèque.

2) D'un petit local situé au 2 avenue des Sources

Ce local ne pourra accueillir de public et ne pourra être utilisé comme local d'activité collective.

Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, qui devrait être utilisé par les musiciens de la Maison de Quartier.

3) D'une petite salle au sein du complexe du 14-16 avenue des Sources dit « Régie d'Alliade Habitat »

Ce complexe divisé en 2 espaces ne pourra être utilisé que dans la partie à droite de l'entrée, pour des activités collectives respectant une jauge de 8 personnes.

Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par les musiciens de la Maison de Quartier.

4) D'un bureau au RDC de la tour du 30 avenue des Sources

Ce bureau ne pourra accueillir plus de 5 personnes en même temps, et ne pourra être utilisé comme local d'activité collective. Il pourra être utilisé comme local de stockage.

Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association de locataire « Comité d'Intérêt Local » et l'association Groupe Photo Ecully.

5) D'un bureau au RDC de la tour du 36 avenue des Sources

Ce bureau ne pourra accueillir plus de 8 personnes en même temps, et ne pourra être utilisé comme local d'activité collective.

Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association « Maison de Quartier ».

6) De deux locaux de stockage dans les sous-sols de la tour du 36 avenue des Sources

Ces locaux ne pourront accueillir de public et ne pourront être utilisés comme local d'activité collective.

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023

Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ces locaux, utilisés par des associations de théâtre.

7) D'un terrain de football, aussi appelé terrain d'ébat :
Situé au 50 chemin de Montlouis, à Ecully

A titre informatif, les espaces suivants sont situés dans le quartier du Perollier, à Ecully :

8) D'un local d'activité au RDC de l'allée 2 du Perollier dit « Secours Catholique »
Ce local pourra être utilisé comme local d'activité collective, respectant une jauge de 19 personnes.
Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association « Secours Catholique ».

9) D'un local d'activité au RDC de l'allée 2 du Perollier dit « Ludothèque »
Ce local pourra être utilisé comme local d'activité collective, respectant une jauge de 19 personnes.
Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association « Centre Social d'Ecully ».

10) D'un local d'activité au RDC de l'allée 3 du Perollier dit « Ludoprêt »
Ce local pourra être utilisé comme local d'activité collective, respectant une jauge de 19 personnes.
Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association « Centre Social d'Ecully ».

11) D'un local d'activité au RDC de l'allée 4 du Perollier dit « Epicerie Solidaire Epi'coeur »
Ce local pourra être utilisé comme local d'activité collective, respectant une jauge de 19 personnes.
Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association « Centre Social d'Ecully ».

12) D'un local d'activité au 5 allée du Perollier
Ce local pourra être utilisé comme local d'activité collective, respectant une jauge de 8 personnes.
Pour information, la ville met à disposition du Comité de gestion ce local, utilisé par l'association « Maison de Quartier » pour une activité artistique.

Ces locaux sont à destination d'associations ayant un intérêt social, culturel ou de loisir pour le quartier. La destination des locaux mis à disposition est par conséquent exclusive de toute autre activité, même connexe ou complémentaire - est notamment interdite l'organisation de toutes activités à vocation culturelle ou politique.

Tout usage autre que ceux évoqués dans cet article devra faire l'objet d'un accord préalable express du bailleur.

ARTICLE 2 – DURÉE

La présente convention est consentie pour une durée d'1 an et prend effet du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023

ARTICLE 3 – LOYER

La ville d'Ecully est exonérée du paiement du loyer.

La ville d'Ecully est responsable du paiement des charges grevant les biens utilisés (chauffage, électricité, eau), bien que ceux-ci peuvent être payés en direct par l'occupant (comité de gestion, centre social...).

ARTICLE 4 - MISE A DISPOSITION A DES TIERS

Le preneur pourra mettre à disposition d'une ou plusieurs associations tout ou partie des locaux qui lui ont été loués par le propriétaire, ainsi que les matériels et objets mobiliers pouvant s'y trouver.

Une convention de mise à disposition sera établie.

ARTICLE 5 - CONDITIONS

ALLIADE Habitat s'engage aux responsabilités qui lui incombent en tant que bailleur conformément aux articles 605 et 606 du Code Civil soit les travaux de réparation et réfection portant sur le clos et le couvert (réfection de toiture, changement d'une menuiserie extérieure, défauts d'étanchéité ne relevant pas de l'entretien courant...).

Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état et devra faire son affaire des travaux d'entretien courant et réparations consécutifs à l'usage normal des locaux y compris sur les équipements techniques. Le preneur s'engage à maintenir les lieux en parfait état de propreté et d'entretien.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du respect des dispositions administratives actuelles ou futures, applicables à l'utilisation projetée des locaux et de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire (notamment de la déclaration en ERP). L'occupant devra prendre à sa charge tout dispositif de sécurité incendie (plan d'évacuation, bloc sécurité, extincteurs).

Le preneur s'engage à ne faire dans les lieux mis à disposition aucune modification du gros œuvre ou des équipements des locaux, ni aucun changement de distribution sans avoir au préalable obtenu l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Aucune plaque, pancarte, enseigne ne pourra être installée sur la façade ou dans les parties communes sans l'accord préalable du bailleur. Le preneur supportera conjointement et solidairement toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution de ces obligations. Le preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer lesdits lieux et devra prévenir immédiatement et par écrit le bailleur de toute atteinte à la propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à se produire dans les lieux et qui nécessiteraient des travaux incombant à celui-ci.

Le preneur s'engage à veiller à ce que la tranquillité et la sécurité des occupants des locaux voisins et des tiers ne soient troublées en aucune manière par leur fait ou celui des utilisateurs des locaux mis à leur disposition, notamment en soirée. Il veillera à ne pas apporter de nuisances liées à l'exercice de son activité (bruits, regroupements gênants et autres nuisances). Il fera son entière affaire de toute contravention, ou plainte ou

réclamation, émanant notamment des occupants des locaux d'habitation voisins, sans qu'à aucun moment le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur s'engage à laisser au bailleur, ou à son représentant, le libre accès des locaux chaque fois qu'il jugera utile, notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précéderont la fin de la présente mise à disposition, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité.

La détention de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'usage domestique courant ou autorisé par les règlements de sécurité, est formellement interdite.

En cas de sous-location et/ou de mise à disposition des locaux, le preneur restera seule obligée envers le bailleur concernant l'exécution de toutes les obligations de la présente mise disposition, les sous-locataires ou occupants ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire que l'occupant principal. En outre, en cas de sous-location et/ou de mise à disposition partielle, la ou les sous-locataires ou occupants ne seront opposables au bailleur.

ARTICLE 6 – ASSURANCES

Le preneur prend sous son entière responsabilité, en tant qu'occupant, utilisateur et gardien de la chose, l'utilisation des locaux.

Le preneur s'engage, avant prise de possession des lieux, à souscrire une police d'assurances auprès de la compagnie solvable et agréée pour pratiquer les opérations d'assurance en France de leur choix les garantissant contre tous les risques découlant de leur occupation en particulier les risques locatifs, et le risque "recours des voisins".

Il devra garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité, tant à l'égard du bailleur, que des voisins, des utilisateurs des locaux (autorisés ou non) et de tous tiers en général. Cette obligation s'impose à l'occupant pendant toute la durée de la mise à disposition et devra être justifiée par la production d'une attestation d'assurances valablement délivrée par la compagnie d'assurances dès la signature des présentes puis chaque année à la demande du bailleur. Cette attestation devra indiquer de façon précise le montant des garanties acquises ainsi que les franchises applicables.

Cette attestation devra être transmise au bailleur sur demande.

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Chaque partie peut solliciter un avenant afin de retirer de la convention l'un des locaux cités à l'article 1, sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023

ARTICLE 8 – FIN D'OCCUPATION

A la sortie des lieux, un représentant du bailleur et du preneur procéderont à une visite d'usage contradictoire.

Les biens devront être vidés de tous meubles et objets appartenant aux preneurs et nettoyés. Toutes les clés des locaux mis à disposition seront remises au représentant du bailleur, à l'exclusion de toute autre personne.

ARTICLE 9 – RESILIATION

Chaque partie peut mettre fin à la présente mise à disposition, sous réserve de respecter un préavis de 2 mois. Lorsque l'initiative de la dénonciation émanera du bailleur, pour quelques motifs que ce soit, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer la moindre indemnité.

ARTICLE 10 – LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à trouver une solution à l'amiable préalablement à tout recours contentieux. En cas de désaccord persistant, la juridiction compétente sera le Tribunal Administratif de Lyon.

Fait à Lyon, le

Pour Alliade Habitat
Elodie Aucourt

Pour la commune d'ÉCULLY
Sébastien Michel, Maire

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20231220-DELIB_2023_128-DE
Date de réception préfecture : 26/12/2023