




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-591**

Séance publique du

15 décembre 2015

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Président de la
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20151215- lmc178742-DE-1-1
Date de signature : 17/12/2015
Date de réception : jeudi 17 décembre 2015
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

OBJET : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION, A TITRE PAYANT, DE BIENS COMMUNAUX AU PROFIT DE L'ECOLE SUPERIEURE D'ART FELIX CICCOLINI

Le. 15 décembre 2015 à 15h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 09/12/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Liliane PIERRON, Madame Abbassia BACHI à Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Patricia BORRICAND à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO à Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Françoise TERME à Madame Sylvaine DI CARO.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Christine BERNARD, Madame Souad HAMMAL, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 15 DÉCEMBRE 2015

Nomenclature : 3.3
Locations

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : Mme JOISSAINS Sophie

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : CONVENTION DE MISE A DISPOSITION, A TITRE PAYANT, DE BIENS COMMUNAUX AU PROFIT DE L'ECOLE SUPERIEURE D'ART FELIX CICCOLINI- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération n°2010.1292, en date du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal a approuvé la création de l'Établissement Public de Coopération Culturelle de l'École Supérieure d'Art « Félix CICCOLINI » ainsi que les statuts y afférents.

Afin d'accompagner cette création, une convention de mandat de gestion entre la Commune et l'EPCC a été approuvée le 31 janvier 2011 par le Conseil Municipal, qui prévoit d'assurer la gestion du personnel, des locaux, des marchés publics et du budget de fonctionnement.

L'article 29 des statuts précise que « le bâtiment de l'École Supérieure d'Art, dont la Ville est propriétaire, fera l'objet d'une mise à disposition à l'EPCC dont les modalités seront fixées dans une convention spécifique ». La présente délibération a donc pour objet de régulariser cette situation.

Ainsi, les biens immobiliers, équipements, matériels et les véhicules de l'École Supérieure d'Art sont propriétés communales ; dans un souci de continuité des enseignements, il convient donc d'organiser leurs mises à disposition auprès de l'EPCC. Toutefois, les véhicules, l'ensemble des équipements et matériels, le mobilier ainsi que les infrastructures informatiques feront l'objet de conventions distinctes conclues entre l'EPCC et la Commune d'Aix-en-Provence.

La convention ci-jointe propose le dispositif suivant :

- mise à disposition par la Commune à l'EPCC de l'ensemble des locaux de l'École Supérieure d'Art située rue Émile Tavan, meublés et équipés, nécessaires à

l'enseignement, à l'administration et autres activités culturelles, telle que prévue dans les statuts de l'EPCC. **Les locaux représentent une superficie d'environ 7 000 m², le terrain, quant à lui est d'environ 8 150 m²** (Cf. plans annexés délimitant l'emprise) ;

- ces biens, relevant **du domaine public communal**, sont mis à disposition, à compter de la signature de la convention, **à titre temporaire, précaire et révocable** ;
- mise à disposition consentie moyennant une **redevance annuelle de 332 822,00 €** (trois cent trente deux mille huit cent vingt deux euros). Celle-ci a été estimée par un expert foncier, mandaté par la Commune, en novembre 2014. Cette redevance sera révisée à la hausse, chaque année, à la date anniversaire, selon l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction, l'indice de base retenu est celui 2nd trimestre 2015 : 1614 ;
- la Commune d'Aix-en-Provence continuera d'assumer les charges relevant du propriétaire, les réparations locatives seront assumées par l'EPCC. Les assurances et charges locatives (contrats d'entretien, fluides, assurance...) seront également supportées par l'EPCC. Toutefois, ces modalités ne pourront intervenir qu'à l'issue de la conclusion d'une convention cadre de partenariat établie entre la Commune et l'EPCC

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les modalités de la convention de mise à disposition annexée à la présente ;
- **AUTORISER** l'Adjoint au Maire délégué à la Gestion des Propriétés Communales à signer la convention de mise à disposition ainsi que tout document afférent à ce dossier ;
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale à faire recettes des sommes correspondantes.

DL.2015-591 - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION, A TITRE PAYANT, DE BIENS COMMUNAUX AU PROFIT DE L'ECOLE SUPERIEURE D'ART FELIX CICCOLINI-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 40
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER





**D.G.A.S ETUDES JURIDIQUES, MARCHÉS
PUBLICS & PATRIMOINE COMMUNAL**

=====

DIRECTION DU FONCIER
ET DE LA GESTION DU PATRIMOINE

=====

Gestion des Propriétés Communales

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE BIENS COMMUNAUX

Entre :

La Ville d'Aix-en-Provence, représentée par Madame L'Adjoint Délégué à la Gestion des Propriétés Communales, agissant en vertu de la **délibération** n° _____ du _____

D'une part, ci-après dénommée **la Commune d'Aix-en-Provence**,

Et :

L'Établissement Public de Coopération Culturelle (EPCC) de l'École Supérieure d'Art Félix CICCOLINI, établissement public à caractère administratif, dont l'identifiant SIRET est le 20002931200010 représenté par Monsieur Jean-Paul PONTHOT, Directeur en exercice, habilité à l'effet des présentes conformément à la délibération n°05/06/14/14 du 05 juin 2014 et à l'article 12 des statuts de l'EPCC, ayant son siège social rue Emile Tavan à Aix-en-Provence.

D'autre part, ci-après dénommée **l'EPCC**.

PREAMBULE

L'EPCC de l'École Supérieure d'Art d'Aix-en-Provence a été créé par arrêté préfectoral n°2011045-0002 du 14 février 2011 sur une initiative conjointe de la Ville d'Aix-en-Provence, de la Communauté du Pays d'Aix et de l'État afin de porter un projet pédagogique commun selon les règles de l'enseignement supérieur européen (LMD) qui implique l'autonomie juridique et pédagogique pour la délivrance des diplômes au niveau grade de master.

Conformément aux missions de service public qui lui ont été dévolues, cet établissement a pour missions d'assurer la gestion d'une École Supérieure d'Art avec une spécialité dans le domaine du multimédia numérique.

Pour ce faire, il doit disposer des équipements, immobiliers et mobiliers, constituant le support de ses missions ; **il a donc été convenu et arrêté ce qui suit :**

ARTICLE 1 : OBJET

1.1. Désignation des biens immobiliers :

La Commune d'Aix-en-Provence met à disposition de l'EPCC :

- les locaux du sous-sol (réservés au personnel & intervenants de l'EPCC), du rez-de-chaussée, des 1^{er} et 2nd étages de l'École Supérieure d'Art située rue Emile Tavan, d'une **superficie totale de 7 026 m², comprenant les locaux dédiés à l'administration de l'école, à l'enseignement, ainsi que le logement du gardien et la villa ;**
- des espaces extérieurs, réservés aux piétons et à un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite, sont également inclus dans la présente convention, ainsi le **terrain mis à disposition est d'une superficie d'environ 8 150 m².**

La mise à disposition de la galerie (ancienne forge de la Maison des Associations la Sixtième) étant consentie, à titre gracieux, de manière ponctuelle, l'EPCC bénéficiera d'autorisations d'occupations temporaires tant pour les manifestations exceptionnelles que pour les activités définies au préalable sur un planning annuel établi, par ses soins, et transmis à la Commune d'Aix-en-Provence (Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine).

Parcelle cadastrée : **AR0013** ~ Cf. plans en annexe et évaluation de la valeur locative désignant de manière exhaustive les surfaces des biens mis à disposition

1.2. Désignation des équipements et matériels :

Les véhicules, l'ensemble des équipements et matériels, le mobilier ainsi que les infrastructures informatiques contenus dans les biens visés à l'article 1.1 ci-dessus sont également mis à disposition de l'EPCC. Ils feront l'objet de conventions distinctes conclues entre l'EPCC et la Commune d'Aix-en-Provence.

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

L'EPCC prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sous réserve des travaux nécessaires à effectuer afin d'assurer la mise en conformité et la sécurité de cet établissement d'enseignement supérieur.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement entre les parties le 02/12/2014 et un récépissé de remise de clés sera signé, ces deux documents seront annexés à la présente convention.

ARTICLE 3 : DUREE

Ces biens sont mis à disposition de l'EPCC, **à compter de la date de signature de la présente, à titre temporaire, précaire et révocable.**

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES

4.1. Redevance

La présente mise à disposition est consentie moyennant le règlement d'une **redevance annuelle de 332 822,00 €** (trois cent trente deux mille huit cent vingt deux Euros), payable à terme échu.

Cette redevance sera révisée à la hausse chaque année, à la date anniversaire, selon l'augmentation de l'Indice du Coût de la Construction ; l'indice de base retenu est celui du 2nd trimestre 2015 : 1614.

4.2. Les charges

Les charges locatives seront à la charge de l'EPCC, celui-ci contractera donc, en son nom, les abonnements de fluides sous réserves des dispositions transitoires (Cf. article 14.1 de la présente convention).

Les charges récupérables sont les dépenses que la Commune d'Aix-en-Provence a réglé à la place de l'EPCC. Il s'agit classiquement des dépenses liées aux consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, et de certaines taxes. La liste des charges dites "récupérables" est fixée de manière limitative par un décret du 26 août 1987, joint en annexe.

Dans le cas où les compteurs ne pourront être installés à titre individuel, les charges seront calculées au prorata de la surface occupée, et/ou au prorata temporis d'occupation.

Ces charges pourront donc faire l'objet d'une demande de remboursement au profit de la Commune d'Aix-en-Provence.

Le nettoyage des biens sera assuré par l'EPCC sous réserves des dispositions transitoires (Cf. article 14.1 de la présente convention).

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES DE LA MISE A DISPOSITION

La présente convention vaut autorisation d'utilisation du domaine public consentie à l'EPCC exclusivement pour l'exercice des missions découlant de son objet statutaire et de son projet d'établissement validé par son Conseil d'Administration.

A ce titre, la mise à disposition de ces biens par la Commune d'Aix-en-Provence à l'EPCC est consentie à titre précaire et révocable.

Par conséquent l'EPCC reconnaît expressément qu'il ne peut en aucun cas se prévaloir des règles relatives à la propriété commerciale et au statut des baux commerciaux, il ne peut prétendre à aucune indemnité d'éviction et ne peut prétendre à aucun droit au maintien dans les lieux après cessation de la présente convention.

De plus, la présente convention ne saurait conférer de quelconques droits réels à l'EPCC. Il ne s'opère aucun transfert de propriété.

De même, cette mise à disposition n'est pas constitutive de droits réels au sens des articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du Code Général des Collectivités Territoriales et ne constitue pas un bail emphytéotique administratif au sens des articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1 de ce même code.

L'EPCC se substitue de plein droit à la Ville d'Aix-en-Provence dans le cadre des conventions d'occupation existantes portant sur les locaux objets de la présente et liant la Commune d'Aix-en-Provence à des tiers.

Les futures conventions d'occupation se réaliseront avec l'accord préalable de la Commune d'Aix-en-Provence.

En tout état de cause, ces occupations devront présenter une complémentarité ou une connexité avec l'objet statutaire de l'EPCC.

S'agissant de l'amphithéâtre, la Commune d'Aix-en-Provence se réserve le droit de jouir, à titre gracieux, de ce lieu lors des périodes de non utilisation afin d'organiser des manifestations exceptionnelles ou des actions pédagogiques coordonnées ou organisées par la Commune d'Aix-en-Provence. Cette utilisation interviendra sous réserve d'une information préalable auprès de l'EPCC, notifiée au moins trente jours avant le début des activités communales.

Selon la réglementation en vigueur, l'EPCC devra solliciter du Maire le passage de la Commission de Sécurité et informer la Commune de l'avis rendu. L'EPCC se conforme à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant du public, sous réserve des charges incombant au propriétaire des lieux, soit la Commune d'Aix-en-Provence.

L'EPCC devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires ; en cas d'organisation de manifestations, l'EPCC s'engage à solliciter l'autorisation, deux mois avant l'événement auprès du Maire ~ Service de la réglementation & de la Police Administrative ~ Hôtel de Ville ~ CS 30715 ~ 13616 Aix-en-Provence Cedex 1.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE

L'EPCC fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux mis à disposition, la Commune d'Aix-en-Provence étant dégagée de toute responsabilité découlant de l'usage des lieux concernés, sous réserves des dispositions transitoires (Cf. article 14.3 de la présente convention) et de la convention à établir avec l'association « le Petit Duc » pour la servitude de passage sur le terrain de l'EPCC.

ARTICLE 7 : ASSURANCES

7.1. Assurances de la Commune d'Aix-en-Provence :

La Commune d'Aix-en-Provence fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'elle peut encourir, en qualité de propriétaire.

7.2. Assurances de l'EPCC :

7.2.1. Responsabilité civile : L'EPCC s'engage à souscrire un contrat d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable garantissant sa responsabilité civile pour les dommages de toute nature (matériels, immatériels, corporels) causés aux tiers du fait de l'exercice de son activité.

L'EPCC devra également garantir pour la durée de la convention ses mobiliers, matériels, marchandises utilisés dans le cadre des activités prévues à ladite convention (dont elle a la garde, la propriété ou la jouissance) contre tous dommages notamment : risques d'incendie, foudre, explosions, dommages électriques, vols, tempêtes, ouragan, cyclone, grêle, fumée, dégâts des eaux, grève, émeute, attentats, bris de glace, recours des voisins et tiers.

7.2.2. Responsabilité pour les risques locatifs : L'EPCC bénéficiaire des biens souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable pour toute dégradation matérielle des biens mis à sa disposition quelle qu'en soit l'importance et résultant de l'exercice de son activité.

7.2.3. Attestation d'assurances : L'EPCC devra justifier de la validité des contrats d'assurance sus mentionnés dans le délai d'un mois suivant la signature de la présente et pendant toute la durée de la convention de mise à disposition, chaque année avant le 31 janvier.

L'EPCC devra également informer la Commune de toute modification ou résiliation de ses contrats d'assurances.

Dès le premier manquement à cette obligation, la convention pourra être résiliée de plein droit pour faute de l'EPCC.

7.2.4. Délai de déclaration de sinistre : L'EPCC devra déclarer sous 48 heures à la Commune d'Aix-en-Provence et dans les délais prévus contractuellement à son assureur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même si il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'article 7.2 s'appliquera sous réserves des dispositions transitoires (Cf. article 14.4 de la présente convention).

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE L'EPCC ~ CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

L'EPCC s'engage à :

- assurer le maintien des lieux et des équipements en parfait état et se tient personnellement responsable de toute dégradation résultant de l'occupation des biens,
- signaler à la Commune d'Aix-en-Provence toute dégradation ou défektivité résultant de sa propre occupation ou du fait d'autrui,
- utiliser les locaux dans le respect de l'hygiène, de l'ordre public et des bonnes mœurs,
- fermer les locaux dès qu'ils auront cessé d'être utilisés. Il disposera de plusieurs jeux de clefs pour ce faire.

L'EPCC 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'EPCC devra 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.

Enfin, il est interdit à l'EPCC de changer la distribution des lieux sans accord préalable express et écrit de la Commune d'Aix-en-Provence, les espaces devant être toujours mis à disposition dans un but pédagogique.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE

9.1. Préalablement à l'utilisation des biens, l'EPCC reconnaît :

- avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que, s'il y a lieu, des consignes particulières figurant en annexe, données par le représentant de la Commune d'Aix-en-Provence compte tenu de l'activité envisagée,
- avoir procédé avec le représentant de la Commune d'Aix-en-Provence à une visite des lieux qui seront effectivement utilisés,
- avoir constaté avec le représentant de la Commune d'Aix-en-Provence l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des incendies (extincteurs, robinets d'incendie, ...) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

9.2. Au cours de l'utilisation des biens mis à disposition, l'EPCC s'engage à :

- contrôler les entrées et les sorties des participants aux activités considérées,
- respecter et faire respecter les règles de sécurité.

Un représentant de la Commune d'Aix-en-Provence peut à tout moment vérifier que les conditions d'utilisation des locaux sont bien respectées.

L'EPCC devra assurer la maintenance préventive des locaux et notamment souscrire tout contrat d'entretien de chaudière, de pompe à chaleur, de ramonage, de désinfections nécessaires, et les communiquer à la Commune d'Aix-en-Provence chaque année avant le 31 Janvier, sous réserve des dispositions transitoires (Cf. articles 14.1 & 14.2 de la présente convention) et de l'établissement de la convention de partenariat.

L'EPCC devra désigner parmi ses membres, un chef d'établissement.

A l'issue de tout contrôle éventuellement réalisé par les autorités compétentes, l'EPCC s'engage à communiquer à la Commune d'Aix-en-Provence tout procès-verbal ou compte-rendu de visite.

9.3. De son côté, la Commune d'Aix-en-Provence s'engage à assurer le contrôle réglementaire des installations relatives à la sécurité, ainsi que la maintenance corrective, notamment en ce qui concerne l'alarme incendie, les extincteurs et robinets d'incendie.

ARTICLE 10 : REPARATIONS FONCIERES ET LOCATIVES

Les réparations foncières que la loi met à la charge des propriétaires seront supportées par la Commune d'Aix-en-Provence.

L'EPCC supporte, sans y apporter aucun obstacle, tous les travaux, qui deviendraient nécessaires tant aux abords des biens mis à disposition qu'à l'intérieur, mis en œuvre à l'initiative de la Commune d'Aix-en-Provence, et ce sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

L'EPCC s'engage à procéder à l'entretien des biens, conformément à leur destination, et à prendre à sa charge toutes réparations locatives qui s'avéreraient nécessaires. La liste des réparations locatives est fixée de manière limitative par un décret du 26 août 1987, joint en annexe.

Durant une période transitoire et par dérogation aux clauses susmentionnées, la Commune d'Aix-en-Provence pourra procéder à l'entretien courant, aux réparations locatives et aux réparations d'entretien. L'intervention de la Commune d'Aix-en-Provence sera d'ordre technique, étant précisé que les prestations et réparations réalisées en lieu et place de l'EPCC pourront faire l'objet d'une facturation par la Commune d'Aix-en-Provence. Dans le cadre d'une prise en charge financière par la Commune d'Aix-en-Provence, celle-ci devra faire l'objet d'une valorisation et être comptabilisée comme un apport de la Commune d'Aix-en-Provence.

Toutes transformations des lieux sont interdites sauf autorisation préalable expresse et écrite par la Commune d'Aix-en-Provence.

Tous les aménagements, améliorations ou modifications *autorisés par la Commune d'Aix-en-Provence* devront être exécutés dans les règles de l'art aux frais, risques et périls de l'EPCC, sous le contrôle de la Direction Générale des Services Techniques et dans le strict respect du Code de l'Urbanisme.

En fin de convention, les travaux exécutés resteront la propriété de la Commune sans que cela puisse donner lieu à indemnité.

ARTICLE 11 : FIN DE LA MISE A DISPOSITION

11.1. Résiliation de la convention :

- *A tout moment par l'EPCC par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'issue d'un préavis de six mois,*
- *A tout moment, par la Commune d'Aix-en-Provence : en cas de non-respect de l'une quelconque des obligations contenues dans la présente convention ou pour motif d'intérêt général, celle-ci sera résiliée de plein droit dans un délai de six mois suivant réception de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à effectuer ses obligations ou de cesser le trouble, restée sans effet ou mentionnant les motifs d'intérêts généraux.*

La présente convention sera résiliée de plein droit, *dès la constatation de l'un de ces événements* : en cas de dissolution de l'EPCC, de changement ou de cessation d'activité.

11.2. Effets :

En fin de convention pour quelle que cause que ce soit :

- *Aucune indemnisation ne pourra être demandée à la Commune d'Aix-en-Provence,*
- *Un état des lieux de sortie sera établi au départ de l'EPCC. Les éventuels travaux de remise en état constatés par « l'état des lieux de sortie » seront à la charge de l'EPCC. En cas de défaillance, ils seront effectués par la Commune d'Aix-en-Provence aux frais avancés.*

ARTICLE 12 : VISITE DES LIEUX PAR LES REPRESENTANTS DE LA VILLE

A tout moment, et notamment en cas de mise en vente de l'immeuble ou pour toute autre demande justifiée par la Commune d'Aix-en-Provence, l'EPCC devra laisser libre accès aux biens et se rendre disponible pour permettre aux représentants de la Ville d'Aix-en-Provence d'assurer les visites de l'immeuble, objet de ladite convention.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence en ce qui concerne la Commune d'Aix-en-Provence, en son siège social en ce qui concerne l'EPCC.

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

14.1 Dispositions transitoires relatives aux contrats d'entretien du bâtiment :

Conformément au mandat de gestion régissant les rapports entre l'EPCC et la Commune d'Aix-en-Provence, les contrats d'entretien ne sont pas contractés par l'EPCC lui même mais par la Commune d'Aix-en-Provence. La compétence de la conclusion de ces contrats seront transférés à l'EPCC à l'issue de la conclusion d'une convention cadre de partenariat établie entre la Commune d'Aix-en-Provence et l'EPCC.

14.2 Dispositions transitoires relatives aux marchés publics :

Conformément au mandat de gestion régissant les rapports entre l'EPCC et la Commune d'Aix-en-Provence, l'EPCC émarge sur les marchés publics de la Commune d'Aix-en-Provence. Cette situation restera en état jusqu'à la conclusion d'une convention cadre de partenariat établie entre la Commune d'Aix-en-Provence et l'EPCC.

14.3 Dispositions transitoires relatives aux travaux :

La Commune d'Aix-en-Provence s'assurera de la réhabilitation et des travaux nécessaires au bâtiment afin d'assurer la mise en conformité et la sécurité de cet établissement d'enseignement supérieur qui est aussi un établissement recevant du public.

14.4 Dispositions transitoires relatives aux assurances :

L'EPCC souscrira les contrats d'assurance sus-désignés sous réserve de la conclusion d'une convention cadre de partenariat établie entre la Commune d'Aix-en-Provence et l'EPCC.

Fait à Aix-en-Provence, le

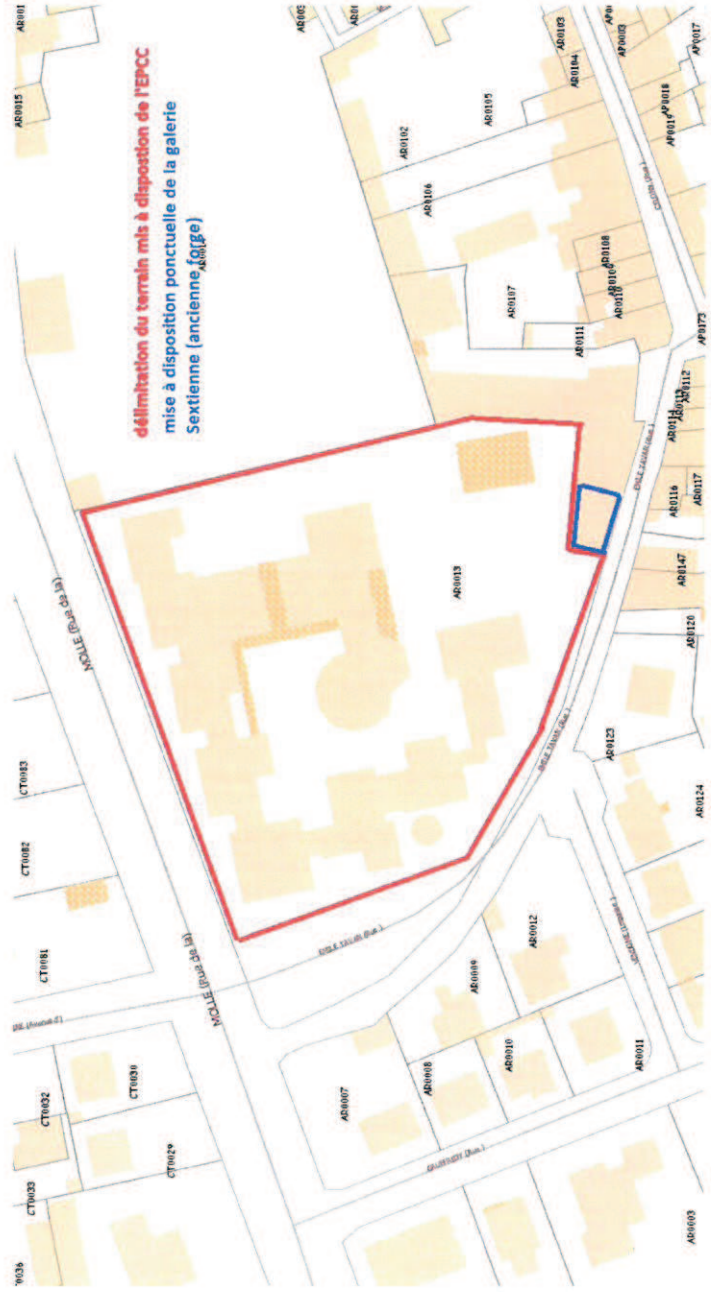
L'EPCC, en son Directeur,

**L'Adjoint au Maire délégué à la
Gestion des Propriétés
Communes,**

Jean-Paul PONTHOT

Odile BONTHOUX

ECOLE SUPERIEURE D'ART FELIX CICCOLINI – RUE EMILE TAVAN – PARCELLE AR0013



VILLE D'ARSENPROVENCE
 Mairie de la Ville d'Arsenprovence
 10, rue de la République - 13000 APT
 Téléphone : 04 91 28 10 00 - Fax : 04 91 28 10 01
 Site Internet : www.arsenprovence.fr

**ECOLE
 DES BEAUX ARTS**

Etat Des Lignes
 10/10/2010

01/10/2010 - 13/03/2010



rez-de-chaussée

0 5 10 15 20



VILLE D'ANXERENHOEVE
 11 rue de la République - 59100 ANXERENHOEVE
 Téléphone : 03 20 83 10 10 - Fax : 03 20 83 10 11
 Site Internet : www.ville-anxerenhoeve.fr

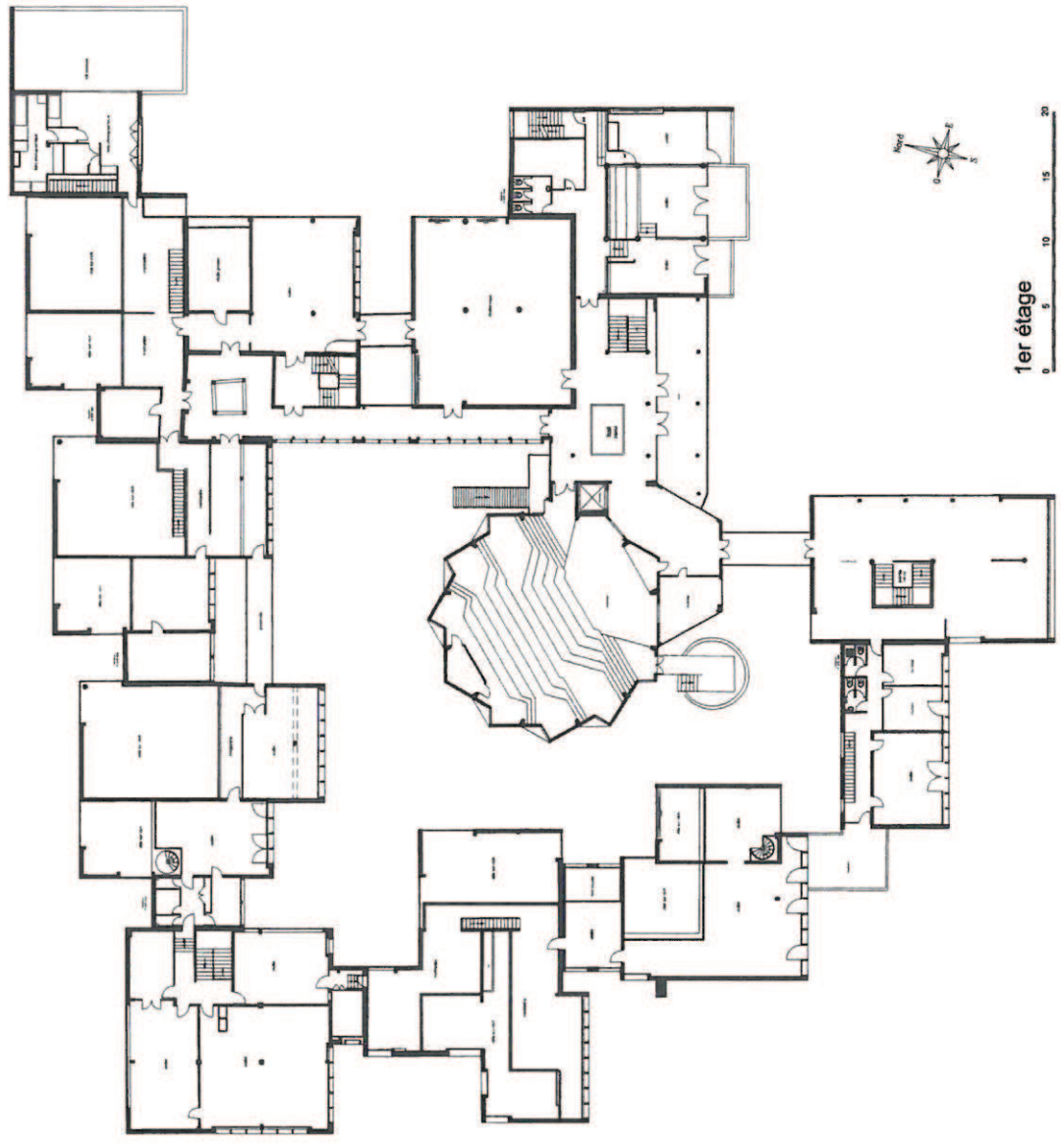
ECOLE DES BEAUX ARTS

ENI Des Lignes
 1er & 2ème étages

03/2016 - 17 Février 2016



2ème étage



1er étage





Cabinet CREST EXPERTISES
Expertise de biens urbains et ruraux

Affaire Ville d'Aix-en-Provence

-

**Ecole Supérieure d'Art
Félix Ciccolini**

-

Dossier n° 7991

-

Evaluation de la valeur locative

-

Rapport du 2 décembre 2014



Membre de la Confédération des Experts Fonciers

2, Avenue des Belges - BP 136 - 13605 Aix-en-Provence Cedex 1
T : 04 42 27 28 00 ■ F : 04 42 27 68 17 ■ b.crest@experts-fonciers.com

Mandatement

Cette mission nous est confié par la Ville d'Aix-en-Provence, Direction des Propriétés Communales, bon de commande n° 2014/10/30_0018.

Mission

Notre mission est d'établir la valeur locative des locaux appartenant à la Ville d'Aix-en-Provence, mis à la disposition de l'Ecole Supérieure d'Art Félix Ciccolini, située rue Emile Tavan.

Par ailleurs, nous avons également établi un rapport complet dressant contradictoirement l'état des lieux de ces mêmes locaux

Contexte du dossier

La Ville d'Aix en Provence est propriétaire rue Emile Tavan des terrains et locaux occupés par l'Ecole Supérieure d'Art d'Aix-en-Provence.

Par une convention de mise à disposition de biens communaux, la Ville d'Aix-en-Provence met à disposition de l'Etablissement Public de Coopération Culturelle (E.P.C.C.) de l'Ecole Supérieure d'Art Felix Ciccolini, établissement public à caractère administratif, lesdits locaux et ce en suivi de la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2014.

Il est précisé que l'Ecole Supérieure d'Art Felix Ciccolini occupe les lieux antérieurement à la convention ci visé, et ce depuis la construction du bâtiment en 1973.

Dans le cadre de l'accomplissement de notre mission, il est opportun de rappeler le paragraphe 4.1 de la convention de la mise à disposition qui prévoit un calcul de valeur locative, comme rappelé ci-après.

Dans la lettre de mission, il nous est également demandé « *l'Ecole Supérieure d'Art a sollicité, en plus de la valeur locative globale du bien, celle du logement de fonction du gardien qui sera estimée de façon spécifique* ».

A la demande de la Ville d'Aix en Provence, nous avons également chiffré de façon spécifique, la valeur locative de la villa de fonction.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES

4.1. L'EPCC poursuivant un but d'intérêt général

La présente mise à disposition, dont la valeur locative est en cours d'estimation et qui sera adressé ultérieurement à l'EPCC, est consentie à titre gratuit en vertu de l'article L2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'EPCC poursuivant un but non lucratif et œuvrant pour la satisfaction d'un intérêt général.

L'avantage en nature ainsi alloué fera l'objet d'une information appropriée en annexe des documents comptables de l'EPCC.

Eléments caractéristiques à considérer

L'Ecole d'Art de la ville d'Aix-en-Provence se trouve au Nord-Ouest du centre-ville ancien, à proximité du Pavillon Vendôme, en bordure du boulevard extérieur (rue de la Molle).

Il s'agit d'une bonne localisation bénéficiant de toutes les facilités d'accès et de desserte.

Cet ensemble immobilier comprend :

- un terrain, sol et abords de l'ensemble bâti, d'une contenance de **7 700 m²**.
- une importante construction développant **7 026 m²** de planchers, sur 3 niveaux sous-sol, rdc, 1^o étage, plus un 2^o étage partiel, comprenant plusieurs corps de bâtiment s'articulant autour d'un bâtiment central de forme circulaire,

L'ensemble des blocs communiquent généralement entre eux par niveau, depuis l'intérieur ou par des parcelles extérieures couvertes.

Chaque bloc de bâtiment est affecté à un usage précis lié à aux activités artistiques dispensées.

L'état des lieux que nous avons établi donne un descriptif complet de cet ensemble immobilier, avec de nombreux clichés photographiques.

Cet ensemble immobilier a été édifié il y a 41 ans, en 1973.

Depuis l'origine, il est utilisé par l'Ecole d'Art d'Aix-en-Provence, pour une activité d'enseignement.

Les bâtiments et équipements sont vieillissants, vus leur âge, leur utilisation et l'évolution des matériaux.

L'état des lieux donne le descriptif détaillé de ces éléments et nous rappelons l'essentiel.

Le gros œuvre est structurellement sain, avec quelques altérations mineures, localisées

Les toitures terrasses sont en cours de réfection (chantier sur quatre années, actuellement à mi-parcours).

Les menuiseries extérieures isolation ne sont pas de bonne qualité, générant de notables problèmes d'isolation thermique.

En tant qu'établissement recevant du public, le site fait l'objet de contrôles réguliers obligatoires.

Les rapports et procès-verbaux nous ont été communiqués et sont visés dans l'état des lieux :

- établissement recevant du public : PV de la Commission de Sécurité pour les risques incendies et rapport de vérification réglementaire en exploitation ;
- le rapport de vérification des installations électriques ;
- le rapport de vérification générale périodique des portes et portails ;
- le rapport de vérification du fonctionnement des installations chauffage-ventilation.

Etat du marché, comparatifs de référence

La valeur locative du bien en cause est calculée par analogie avec les valeurs locatives des bureaux, sauf à appliquer une nécessaire adaptation, du fait de la spécificité des locaux en cause, de leur destination et de leur état.

Selon les éléments statistiques, les ratios moyens de location de bureaux dans la région d'Aix en Provence sont actuellement dans la fourchette suivante :

Type	Loyers
Bureaux	€/m ² /an/HT/HC
Neufs	145 à 200
Anciens	120 à 200

Ratio €/m² à retenir en l'espèce

Du fait des caractéristiques du bien, de sa spécificité et des éléments à considérer ci-avant rappelés, il est retenu un ratio locatif de **80,00 €/m²/an hors taxes, hors charges**, à appliquer à la surface pondérée, tel que ci-après déterminé.

Calcul de la valeur locative

Le tableau ci-après donne les éléments de calculs :

Surfaces et pondérations

Les surfaces sont détaillées à la fois par niveau et par affectation

Pour la pondération, il a été retenu un coefficient usuel en fonction des caractéristiques de chaque local, de sa nature, de son affectation, de ses possibilités d'utilisation, ainsi que de son état des lieux.

La surface utile pondérée à considérer ressort à **4 160,28 m²**

I - Surface utiles, ventilation et pondération								
Désignation	Sous-sol	Rdc	1° étage	2° étage	Total SU	Coeff	Total SP	
Parkings - environ 60 places	1 132 m ²				1 132 m ²	0,10	113,19 m ²	
Réserves	902 m ²				902 m ²	0,20	180,48 m ²	
Divers	188 m ²		22 m ²		209 m ²	0,15	31,38 m ²	
Classes		1 938 m ²	1 521 m ²	220 m ²	3 679 m ²	0,75	2 759,25 m ²	
Cuisine		116 m ²			116 m ²	0,80	92,67 m ²	
Direction / bureaux		233 m ²	30 m ²		262 m ²	1,00	262,26 m ²	
Bibliothèque			173 m ²		173 m ²	1,00	172,80 m ²	
Amphithéâtre			241 m ²		241 m ²	1,10	265,10 m ²	
Labo photo			73 m ²		73 m ²	1,10	80,47 m ²	
Villa de fonction		155 m ²			155 m ²	0,85	131,82 m ²	
Logement du gardien		83 m ²			83 m ²	0,85	70,86 m ²	
Tot niveau	2 222 m²	2 525 m²	2 059 m²	220 m²	7 026 m²		4 160,28 m²	
	Sous-sol	Rez de chaussée	1° étage	2° étage	Total		Total SP	

Valeur locative

Le ratio de secteur adapté de **80,00 €/m²** est appliqué à la surface pondérée de **4 160,28 m²**

Pour les besoins du dossier, il est également donné un calcul de valeur locative distinct pour la villa de fonction et pour le logement du gardien.

II - Calculs de la valeur locative					
	1	2	3	4	5
		Sf pond	€/m²/an	€/an	€/mois
VL de l'ensemble		4 160,28 m²	80,00 €/m²	332 822 €	27 735 €
dont VL de la villa de fonction		131,82 m²	68,00 €/m²	8 964 €	747 €
dont VL du logement du gardien		70,86 m²	68,00 €/m²	4 819 €	402 €
VL de l'ensemble hors villa de fonction et appartement du gardien		3 957,60 m²		319 040 €	26 587 €

Tel est notre rapport sur la valeur locative
Clos en notre cabinet
Le 2 décembre 2014