

HOTEL DU DÉPARTEMENT

Tél

*Objet : Convention d'autorisation d'occupation temporaire du
domaine public-Fabrique des Solutions Louviers*

Année 2026

IDENTIFICATION DU PARTENAIRE

- Nom : Ville de LOUVIERS
- Adresse : 19 rue Pierre Mendès France
- CP : 27406 Ville : Louviers Cedex
- Contact : stm@ville-louviers.fr

- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Entre

D'une part,

Dénomination Conseil Départemental de l'Eure

N° SIRET : 222 702 292 000 12

Statut juridique : Collectivité territoriale

Situé(e) : 14 boulevard Georges Chauvin – CS 72101 – 27021 Evreux cedex

représenté[e] par Alexandre RASSAERT, agissant en sa dite qualité de Président du Conseil Départemental de l'Eure dûment habilité à signer la présente convention par la délibération n° xxxxxx de la Commission permanente du Conseil Départemental de l'Eure en date du jj/mm/aaaa.

Ci-après dénommé **"Le Propriétaire" ou "Le Département"**,

Et d'autre part,

Dénomination Ville de LOUVIERS

N° SIRET : 212 703 755 00018

Statut juridique : Collectivité territoriale

Situé(e) : 19 rue Pierre Mendès France, 27406 LOUVIERS CEDEX

Représentée par : François-Xavier PRIOLLAUD, agissant en sa dite qualité de Maire

Dûment habilité à signer la présente convention dûment habilité à signer la présente convention par la délibération n° xxxxxx du Conseil municipal en date du jj/mm/aaaa.

ci-après dénommé **"L'Occupant" ou "La commune"**,

Il a été exposé ce qui suit :

Le Département et la Ville ont collaboré à la réalisation d'un ensemble immobilier désigné "Fabrique des Solutions".

Cet ouvrage est destiné à accueillir divers services sociaux de la Ville et du Département ainsi que d'autres organismes à vocation sociale.

A compter de la réception définitive de l'ouvrage jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, éventuellement prolongée, la Ville de Louviers demeure propriétaire de l'ouvrage. A ce titre, elle autorise le Département à occuper les locaux à titre gratuit pendant toute la période de parfait achèvement éventuellement prolongée.

A l'issue de la période de parfait achèvement, aux termes d'un acte notarié, le Département devient propriétaire de l'ensemble immobilier ci-après désigné Fabrique des Solutions, qui intègrera le domaine public départemental.

La valorisation de cet actif lors de son transfert au patrimoine départemental correspond au coût total de réalisation Toutes Taxes Comprises (TTC) supporté par la maîtrise d'ouvrage, déduction faite de l'ensemble des subventions d'investissement perçues par la Commune de Louviers pour ce projet.

L'Occupant a sollicité auprès du Département, qui l'a accepté, la mise à disposition de ces locaux. La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1er – Nature de la convention

La présente convention emporte autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public départemental.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un contrat administratif et non d'un bail ou de tout autre contrat de location. A ce titre, le présent contrat est soumis aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 2 – Objet de la convention

Le Département autorise, par la présente convention, l'occupation temporaire des locaux désignés à l'article 3 ci-dessous au profit de la Ville (l'Occupant).

Article 3 – Désignation

Les locaux mis à la disposition de l'Occupant sont situés :

Av. Winston Churchill, 27 400 LOUVIERS

Ils sont d'une surface de :

SDP : 2 359 m²

Et sont composés de :

Un accueil mutualisé, des services à vocations sociales ouverts au public et des bureaux.

Le plan annexé à la présente convention délimite les locaux mis à la disposition de l'Occupant (voir annexe 2).

Article 4 – Destination

Les locaux désignés à l'article 3 ci-dessus et qui sont mis à la disposition de l'Occupant devront être **exclusivement** utilisés pour des activités sociales, médico-sociales et associatives.

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable, express et écrit du Département, sous peine de résiliation de la présente convention aux torts de l'Occupant dans les conditions prévues à l'article 10.1.1 ci-dessous.

Article 5 – Durée

La mise à disposition est consentie pour une durée de 20 ans (vingt ans) à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous.

Toutefois, il est rappelé à l'Occupant que la présente convention revêt, conformément à l'article L.2122- 3 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), **un caractère précaire et révocable**.

Cela signifie que **le Département pourra la résilier de façon unilatérale pour un motif d'intérêt général**, dans les conditions prévues à l'article 10.1.2 ci-dessous.

L'Occupant pourra demander le renouvellement de la présente mise à disposition à l'arrivée du terme moyennant une demande expresse formulée avec un préavis de 6 mois (six mois) avant l'échéance.

Article 6 – Dispositions Financières

Article 6.1 - Principe de valorisation et ajustement aux coûts réels

Les montants financiers indiqués dans la présente convention sont arrêtés à titre prévisionnel sur la base du budget initial de l'opération.

Les Parties conviennent expressément que ces montants seront révisés une fois le projet réalisé, après validation du Décompte Général Définitif (DGD) des travaux.

Cette révision fera l'objet d'un avenant à la présente convention et/ou d'un acte notarié rectificatif pour fixer :

- Le coût de revient définitif TTC de la construction.
- Le montant définitif des subventions perçues par la Ville.
- Le montant exact du solde restant dû par le Département à la Ville.
- Le montant définitif de la redevance annuelle qui en découle.

Article 6.2- Détermination de la valeur de transfert et du solde

La valeur de l'actif transféré au Département ("Valeur de Cession") est déterminée selon la formule suivante :

Valeur de Cession TTC = (Coût total des travaux et études TTC + Valeur du foncier TTC) – (Totalité des subventions d'investissement perçues par la Ville au titre du projet, quelle qu'en soit l'origine).

Le solde financier dû par le Département à la Ville ("Dettes en principal") correspond à :

Dettes en principal = Valeur de Cession TTC – Total des avances déjà versées par le Département à la Ville pendant la phase travaux.

Article 6.3- Montant de la redevance (Prévisionnel)

En contrepartie de l'occupation, la Ville est redevable d'une redevance annuelle.

Le montant annuel de cette redevance est calculé pour correspondre exactement à l'annuité d'amortissement de la "Dettes en principal" du Département envers la Commune sur 20 ans.

À la date de signature des présentes, sur la base des estimations provisoires :

Valeur de Cession estimée TTC (net de subventions communales) : 10 140 000 € TTC (Montant prévisionnel)

Avances prévisionnelles versées par le Département : 5 400 000 €

Solde restant dû (Dettes en principal) : 4 740 000 € TTC (Montant prévisionnel)

La redevance annuelle prévisionnelle est fixée à : 237 000 € TTC (Deux cent trente-sept mille euros). Soit 4 740 000 € / 20 ans.

Article 6.4- Modalités de règlement : Compensation

La redevance sera due à compter du premier jour du mois suivant la fin du délai de parfait achèvement des travaux.

Le paiement de la redevance due par l'Occupant et le remboursement de la dette en principal due par le Propriétaire s'effectuent par compensation.

Les Parties reconnaissent la connexité de ces deux créances réciproques.

En conséquence :

La redevance annuelle ne fera pas l'objet d'un versement de trésorerie par la Ville.

L'échéance annuelle de remboursement de la dette ne fera pas l'objet d'un versement de trésorerie par le Département.

Ces deux sommes se compensent intégralement chaque année à la date anniversaire.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait que la redevance sera due même s'il n'occupe pas effectivement les locaux désignés à l'article 3 ci-dessus.

Après le transfert effectif de la propriété du bien, la présente clause financière sera remise à jour par avenant au vu des coûts réels constatés en fin d'opération et à l'achèvement des délais de garantie.

La redevance sera ainsi réajustée pour correspondre au montant de l'amortissement réel à compenser.

Article 7 – Obligations des parties

Article 7.1 – Obligations du Département

Le Département s'engage :

- À ne rien faire qui puisse troubler la jouissance paisible des lieux par l'Occupant ;
- À prendre en charge les travaux de grosses réparations qui n'incombent pas à l'Occupant au titre

de son obligation d'entretien des lieux

Article 7.2 – Obligations de l'Occupant

Article 7.2.1 – Entretien, réparations et sécurité des locaux

L'Occupant :

- Prendra les locaux et équipements mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;
- Entretiendra les locaux et équipements en bon état de réparation de toute nature, à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge du Propriétaire ;
- Veillera au respect des normes applicables aux locaux et équipements mis à disposition en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité au public ;
- Laissera le propriétaire visiter les locaux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour effectuer les réparations qui lui incombent, pour s'assurer de la sécurité des lieux ou que l'usage qui en est fait est conforme à leur destination telle que définie à l'article 4 de la présente convention ;
- Préviendra immédiatement le propriétaire de toutes dégradations qu'il constaterait dans les locaux et qui entraîneraient des réparations à la charge de ce dernier ;
- Souffrira les désagréments dus aux grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux locaux et équipements mis à disposition et que le propriétaire ferait exécuter pendant la durée de la convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de redevance ;
- Ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni gros travaux ou aménagements importants dans les locaux mis à disposition sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du département propriétaire ;
- Pourra réaliser les petits aménagements nécessaires aux besoins de son activité après avis préalable, express et écrit du département propriétaire ;
- Laissera, à la fin de la mise à disposition, les travaux d'embellissement et autres améliorations qu'il aura fait effectuer sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit.

Article 7.2.2 – Charges et impositions

L'Occupant prend à sa charge sa téléphonie (téléphone et connexions internet) et devra honorer les abonnements et les factures d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie (téléphone et connexion internet) lorsque le comptable ou l'abonnement est individualisé.

Il s'acquittera des impôts, taxes et charges locatives récupérables ordinairement mises à la charge des locataires dans le cadre des baux de droit commun (détail annexe 3).

Le Département avancera toutes les charges de fonctionnement et d'exploitation du site ainsi que celles afférentes aux divers comptages et abonnements qui seraient mutualisés ou mis en commun. En fonction de l'avancement de la construction de ce site, les deux parties établiront une liste exhaustive des contrats de maintenance et d'exploitation de ce bien ainsi que les vérifications ponctuelles à réaliser.

Le Département procédera en fin d'exercice comptable et/ou à des périodes précises définies par les parties à un appel de fonds en vue de recouvrer la part de l'occupant en appliquant une clé de répartition calculée au prorata des m² occupés.

Article 7.2.3 – Sous-location

L'Occupant pourra céder les droits d'occupation qu'il tient de la présente convention à des services à vocations sociales ouverts au public et des bureaux. Cette cession partielle devra préalablement recevoir le consentement du Propriétaire, et ce particulièrement en cas de changement de service occupant le domaine public du Propriétaire.

En l'espèce, l'Occupant aura la faculté de mettre à disposition des espaces du bien faisant l'objet de l'occupation au profit de :

- CAF,
- CCAS de la Ville de Louviers.

Moyennant les conditions qu'il fixera lui-même par convention avec ces entités sans pouvoir tirer de profit de cette mise à disposition et sans pouvoir accorder de droits supérieurs à ceux qu'il tient des présentes.

Article 8 – Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, avant l'entrée en jouissance de l'Occupant dans les locaux.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, dans les 15 (quinze) jours suivant la fin de la présente convention.

Article 9 – Assurances

L'Occupant devra en premier lieu souscrire une assurance couvrant les risques locatifs pour les locaux mis à sa disposition.

Il fournira au Département dans les 8 (huit) jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, et avant le 1^{er} janvier de chaque année, une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant sera en second lieu tenu de souscrire un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ainsi que de celle de ses préposés, rémunérés ou non.

Il fournira au Département, dans les 8 (huit) jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, et avant le 1^{er} janvier de chaque année, une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant s'engage en troisième lieu à faire souscrire par les utilisateurs des locaux mis à sa disposition un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile dans le cadre de leur participation aux activités exercées dans ces locaux.

Article 10 – Modifications

La présente convention pourra être modifiée par les parties, sous condition du consentement de chacune d'elle. Chaque modification devra être soumise à délibération des assemblées des parties.

Article 11 – Résiliation

Article 11.1 – Résiliation à l'initiative du département

Article 11.1.1 – Résiliation aux torts de l'Occupant

En cas d'inexécution, d'une gravité certaine et préjudiciable, par l'Occupant de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente convention, et à l'expiration d'un délai 6 mois à compter de la réception d'une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit

Toute mise en demeure délivrée par le Département au titre du présent article :

- Sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Rappellera le jeu de la présente clause résolutoire en cas d'inexécution dans le délai imparti ;
- Invitera l'Occupant à présenter ses observations dans le délai d'un mois à compter de sa réception.

Article 11.1.2 – Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Département pourra, à tout moment, résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général. Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai 6 mois à compter de la réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision du Département.

Dans cette hypothèse, les Parties devront s'accorder sur le règlement du solde de la dette d'investissement restant due à la Ville s'il existe.

Article 11.2 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant pourra, **à tout moment et pour tout motif**, résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Cette résiliation **ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité**.

Le délai de préavis ci-dessus mentionné commencera à courir à compter de la réception par le Département d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de l'Occupant.

Clause de sauvegarde financière : En cas de départ anticipé de l'Occupant, la compensation prévue à l'article 6.4 cesse. La Ville demeure créancière du solde de l'investissement non amorti, mais le Département sera fondé à réclamer une indemnité ou à revoir les modalités de remboursement de ladite dette.

Article 12 – Attribution de juridiction

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, seul le tribunal administratif de Rouen sera compétent pour en connaître.

Article 13 – Entrée en vigueur

[Rédaction pour une entrée en vigueur à une date fixée par avance :]

La présente convention entrera en vigueur à compter du xx/xx/xxxx.

Fait en xx exemplaires comprenant A RENSEIGNER (A RENSEIGNER) pages, sans ajout ni retrait,

Date :

L'occupant
représenté par

Le Maire de la Ville de Louviers,

François-Xavier PRIOLLAUD

Date, signature et cachet

Notifiée et rendue exécutoire le :

Le
représenté par

Le Président du Conseil Départemental,

Alexandre RASSAERT