



Le Président



**SAUMUR
VAL DE LOIRE**
AGGLOMÉRATION

ENTRE LES SOUSSIGNES,

RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE

Collectivité territoriale ayant son siège à l'Hôtel de la Région, 1 rue de la Loire 44966 NANTES CEDEX 9, identifiée sous le n° SIREN 234 400 034,
Représentée par la Présidente du Conseil Régional Madame Christelle MORANÇAIS,
Dûment habilitée à signer la présente convention par la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional en date du 14 février 2020

Ci-dessous dénommée la « Région » ou le propriétaire,

d'une part,

ET

SAUMUR VAL DE LOIRE

Communauté d'agglomération ayant son siège 11 rue du Maréchal Leclerc 49408 Saumur
représentée par le Président, Monsieur Jean-Michel MARCHAND en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2020

Ci-dessous dénommée « Saumur Val de Loire » ou l'occupant principal,

d'autre part,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L4221-1 et suivants, L4231-4, L5216-1 et suivants,
- VU** le Code de l'éducation et notamment les articles L123-1 et suivants,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L2111-1 et suivants,
- VU** le Code civil et notamment les articles 606 et 1754,
- VU** la délibération du Conseil régional en date du 10 avril 2015 approuvant la maîtrise d'ouvrage par la Région du projet de construction du Pôle de formations du Saumurois (initialement intitulé Pôle mutualisé de formations de Saumur)

- VU la délibération initiale de la Commission permanente du Conseil régional en date du 16 décembre 2013 approuvant le projet de création du Pôle mutualisé de formation de Saumur dans le cadre du Nouveau Contrat Régional Grand Saumurois entre la Région et le Syndicat Mixte Grand Saumur,
- VU la délibération de la Commission permanente du Conseil régional en date du 25 mars 2016 approuvant l'avenant au Nouveau Contrat Régional Grand Saumurois entre la Région et le Syndicat Mixte Grand Saumur portant création du Pôle mutualisé de formation de Saumur,
- VU La délibération de la Commission permanente du Conseil régional en date du 5 avril 2019 approuvant le plan de financement définitif de l'opération,
- VU les statuts de la Communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire sur sa compétence en matière de formation et d'enseignement – Délibération n°2016/089 DC du 20 octobre 2016,
- VU la délibération du Conseil Communautaire n°2019/080DB du 23 mai 2019 relative au transfert de propriété du terrain nu et dépollué, sis 56 rue des îles 49400 Saumur, en faveur de la Région, en vue de la construction du Pôle de formations du Saumurois,
- VU le Contrat de plan Etat Région 2015-2020 dans son volet Territorial qui prévoit une participation de l'Etat au titre du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) pour un montant de 1 111 894 euros,
- VU le règlement budgétaire et financier de la Région des Pays de la Loire,
- VU la délibération du Conseil Régional du 18 décembre 2015 modifiée donnant délégation du Conseil Régional à la Commission Permanente,
- VU la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional du 14 février 2020 approuvant la convention portant occupation du domaine public régional,

Préambule

La formation est un atout majeur du développement économique et de l'emploi sur le territoire du saumurois qui compte à ce jour plus de 1000 étudiants, tous établissements et formations confondus.

Partant du constat de l'obsolescence, du vieillissement et de la dispersion des sites de formations sur le territoire, la Région des Pays de la Loire et la Communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire ont souhaité développer un projet de bâtiment « le Pôle mutualisé de formations ».

Ce projet, qui consiste en la construction d'un bâtiment réunissant plus de 700 jeunes (étudiants, apprentis...), a vocation à rassembler sur le même site les formations universitaires de l'UFR en tourisme et hôtellerie (ESTHUA), composante de l'Université d'Angers (plus de 400 étudiants), les formations paramédicales (Institut de formation en soins infirmiers et Institut de formation d'aides-soignants) dépendant du Centre Hospitalier de Saumur (près de 200 étudiants) et les formations de tailleurs de pierre dispensées par l'association des Compagnons du devoir (30 compagnons), déjà présentes sur le territoire.

Conçu comme une **vitrine lisible et cohérente des formations du territoire saumurois**, et un **outil de formation adapté aux nouvelles technologies** de l'enseignement notamment numérique, le Pôle de formations du Saumurois constitue un réel atout en termes d'attractivité pour les jeunes et les entreprises du territoire saumurois, et un outil de développement pour les acteurs de la formation.

A terme, le Pôle doit constituer, avec les futures activités du site, un nouveau pôle d'attraction dans l'enseignement en formation initiale et continue, adapté au projet ouvert sur la ville, et portant ainsi l'ambition locale et régionale qui vise à accueillir une grande variété de personnes en formation sur un même territoire.

La Région assure la **maîtrise d'ouvrage** de cette opération immobilière, **inédite en Pays de la Loire en cohérence avec ses stratégies en matière d'enseignement supérieur, de formations sanitaires et sociales et d'apprentissage**. Dans le cadre de ses nouvelles orientations en faveur de l'enseignement supérieur, adoptées en décembre 2016, la Région a affirmé sa volonté d'apporter son soutien aux investissements immobiliers qui participent à l'amélioration des conditions de formation des étudiants ligériens et à la réussite des jeunes.

Par ailleurs, dans le cadre de sa compétence en matière de formation sanitaires et sociales, la Région a formalisé dans le Schéma régional des formations sanitaires et sociales 2018-2022 les ambitions suivantes :

- Mieux faire connaître et valoriser les formations sanitaires et sociales, pour augmenter leur attractivité et diversifier les publics en formation,
- Privilégier les diplômes à fort taux d'insertion et faciliter des passerelles entre diplômes et formations,
- Répondre aux besoins du territoire, par des compétences et des qualifications adaptées,
- Développer l'innovation et l'inscrire dans une démarche de qualité de l'offre de formation,

Dans le cadre de la réforme de l'apprentissage issue de la loi « Avenir professionnel » du 5 septembre 2018, la Région maintient une politique dynamique de soutien aux travaux et équipements des CFA dans le but de développer des plateaux techniques attractifs.

Au regard de sa compétence en matière de formations initiales et continues (délibération n°2016/089 DC du 20 octobre 2016) et ses missions d'intérêt général, la **Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire** a initié et soutient le projet de Pôle de formations du Saumurois afin notamment de le rendre visible; de promouvoir en lien avec les politiques publiques, la formation et le perfectionnement des acteurs des champs éducatif, sanitaire et social, dans une perspective de développement des compétences des personnes, de solidarité et de lutte contre les exclusions ; d'optimiser les mutualisations entre les sous occupants principaux.

Plus largement le Pôle de formations du Saumurois est construit en cohérence avec les ambitions du schéma local des formations de Saumur Val de Loire, qui visent à permettre de :

- Maintenir voire renforcer des axes existants de formation sur le Saumurois,
- Développer de nouveaux axes de formations en lien avec les atouts économiques du territoire,
- Développer la formation tout au long de la vie en renforçant les accès à la formation par l'apprentissage, l'alternance, ou la formation professionnelle continue à tout public.

Le centre hospitalier de Saumur a donné son accord au transfert des instituts paramédicaux (IFSI IFAS) par courrier en date du 22 janvier 2019. De la même manière, les Compagnons du Devoir, tout comme l'Université d'Angers, ont formalisé leur accord pour le transfert de leurs formations dans les nouveaux locaux par courriers des 24 janvier 2019 et 7 février 2019. Ces organismes seront les sous-occupants principaux du bâtiment.

En application de l'article L 123-2 du code de l'éducation relatif au service public de l'enseignement supérieur, **le Pôle de formations du Saumurois contribue pleinement aux objectifs et missions dédiées à l'enseignement supérieur, notamment :**

- à la réussite de toutes les étudiantes et de tous les étudiants,
- au développement de la recherche, support des formations dispensées et à l'élévation du niveau scientifique, culturel et professionnel,
- à l'essor économique et à la réalisation d'une politique de l'emploi prenant en compte les besoins actuels et leur évolution prévisible,
- à la réduction des inégalités sociales ou culturelles et à la réalisation de l'égalité entre les hommes et les femmes en assurant à toutes celles et à tous ceux qui en ont la volonté et la capacité l'accès aux formes les plus élevées de la culture et de la recherche.

Il a fait l'objet **d'aménagements indispensables à l'exécution des missions de service public de l'enseignement** : il intègre ainsi des salles de cours, un atelier pour les compagnons du devoir, un centre de simulation pour les formations en soins infirmiers et d'aides-soignants, un centre de documentation, des espaces

dédiés à l'innovation pédagogique en lien avec le Lab'UA de l'Université d'Angers et un amphithéâtre, raccordé à un système de visio-conférence pour un enseignement de qualité et innovant. Ces espaces ont été conçus comme pouvant être à usages multiples, mutualisables, afin d'adapter leur utilisation aux nouvelles formes de pédagogie et aux modalités d'apprentissage des jeunes (salles de travail en petits groupes, connectées, salle de réunion ou de cours en visio-conférence pour l'accès au cours en ligne...).

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels. Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation du domaine public régional du Pôle de formations de Saumur entre la Région et la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Le Pôle de formations du Saumurois a pour vocation principale l'enseignement supérieur, les formations initiales et continues.

Article 2 : Autorisation d'occupation du domaine public et désignation des biens

2-1 La présente convention conclue entre la Région (propriétaire) et Saumur Val de Loire (occupant principal) vaut autorisation d'occupation du domaine public régional par Saumur Val de Loire.

2-2 Biens immobiliers

La Région met à disposition de l'occupant principal un bâtiment, sur un terrain situé rue des Iles, Quartier de la Croix Verte à Saumur (**Annexe 1**), correspondant aux parcelles numérotées 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500.

Comportant (**Annexe 2**) :

- une zone d'accueil, de convivialité et de ressources (centre de ressources interactif)
- une zone Administration des trois filières
- une zone Encadrement pédagogique des trois filières
- des locaux de formation : locaux mutualisés d'enseignement (dont un amphithéâtre), locaux d'enseignement dédiés aux écoles paramédicales du Centre hospitalier de Saumur, et à l'Université d'Angers, et locaux dédiés à l'enseignement technique des Compagnons du Devoir
- des locaux de maintenance, logistique et techniques
- des espaces extérieurs avec parking voitures et 2 roues (96 places de stationnement voitures et 90 m² pour le stationnement 2 roues)

Soit un total de 3 429 m² de surfaces utiles de bâtiment (hors circulations) (4278 m² avec les circulations) et 1845 m² d'espaces extérieurs après validation de l'Avant-Projet Détaillé, soit une emprise totale du bâtiment de 6123 m² sur une surface de parcelle cadastrale de 9 207 m².

Le bâtiment est remis à l'occupant principal nu d'équipements.

Un parking additionnel, appartenant à la Ville de Saumur, qui relève du domaine privé de la Ville, pourra à l'avenir servir de parking supplémentaire en cas de nécessité et besoins complémentaires en emplacements. Une

servitude d'accès entre le parking appartenant à la Région et celui de Saumur sera à établir à l'avenir, dans le cadre de l'acte de cession du terrain intervenu entre la Région et Saumur Val de Loire.

2-3 Etat des lieux entrant sortant

L'occupant principal déclare avoir une parfaite connaissance des dits lieux et les accepter en l'état. Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties à l'entrée en jouissance. L'occupant principal renonce en tout état de cause à réclamer une indemnité ou une remise en état pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement à la restitution des lieux par l'occupant principal (cf article 12).

Article 3 : Durée - Résiliation

3-1 La présente convention précaire et révocable est consentie et acceptée pour une durée de **30 ans (trente ans)**, prenant effet à compter de la date d'entrée en jouissance dans les lieux de l'occupant principal constatée par Procès-Verbal.

3-2 La Région se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente convention et ce, pour tout motif d'intérêt général, ou en cas de manquement d'un co-contractant à l'une des obligations contractuelles, ou en cas de destruction totale des lieux ou en cas de retrait ou de non-renouvellement des autorisations de fonctionnement ou des déclarations préalables.

Dans tous les cas de figure, la résiliation unilatérale de la convention avant son terme, interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un **préavis de 2 ans (deux ans)**.

La convention peut également être résiliée d'un commun accord entre les parties.

3-3 A la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objets de la présente convention.

Article 4 : Destination - Conditions d'utilisation

4-1 Les biens visés à l'article 2 devront être utilisés, par l'occupant principal, à usage d'enseignement supérieur ou de toutes formations initiales ou continues et activités connexes liées à la formation (exemple : organiser ou accueillir des événements concomitants aux formations initiales ou continues, de type séminaires, congrès, expositions, etc).

Par exception, la Région accorde un droit d'utilisation du Pôle de formations du Saumurois à l'occupant principal pour des activités exceptionnelles liées à ses propres missions de service public (de type Conseil communautaire,...), ne remettant pas en cause l'affectation principale du bâtiment de manière régulière.

Une déclaration annuelle des occupations connexes et exceptionnelles sera établie par l'occupant principal et envoyée aux services de la Région pour information.

Une utilisation des biens en dehors de ce cadre est strictement prohibée.

4-2 L'autorisation donnée à l'occupant principal d'exercer son activité n'implique aucune garantie de la part de la Région quant à l'obtention des autorisations nécessaires à l'utilisation des biens pour l'exercice des activités définies ci-dessus.

Cette autorisation est également soumise à l'application des orientations de sécurité édictées dans le rapport Sécurité Sûreté de Veritas (ESSP) validées dans le permis de construire et qui devront être indiquées dans le règlement intérieur de l'établissement.

L'occupant principal devra faire son affaire personnelle des autorisations et de manière générale de toutes formalités qui seraient, le cas échéant, nécessaires aux activités prévues dans les locaux conformément à leur destination, notamment autorisations, déclarations, agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée de la convention, toute réglementation actuelle ou future, quelle que soit la forme que celle-ci emprunterait (lois, règlements, arrêtés, injonctions, prescriptions administratives...), y compris toute démarche ou prescription ainsi que tous travaux qui seraient imposés à son entrée dans les lieux ou en cours de convention, notamment en matière d'hygiène, de salubrité, de sécurité, d'accessibilité ou d'environnement, le tout de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

4-3 La Région pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation, d'utilisation des lieux et d'entretien des lieux. L'occupant principal s'engage à donner au personnel de la Région ainsi qu'aux personnes mandatées un droit d'accès approprié aux lieux objets de la présente convention.

Article 5 : Entretien du bâtiment par l'occupant principal

5-1 Rôle de l'occupant principal

L'occupant principal s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la gestion administrative, technique et au bon fonctionnement du bâtiment conformément à sa destination et aux besoins des sous-occupants principaux, notamment au regard d'un règlement intérieur.

5-2 Obligations de l'occupant principal

5.2.1 En application de l'article 1754 du Code Civil, l'occupant principal s'oblige à **maintenir**, pendant la durée de la convention, sur la totalité des lieux dont il a la jouissance et des biens mis à sa disposition **en bon état permanent d'entretien et d'usage** et les rendra à sa sortie en parfait état d'entretien.

Il est également mis à la charge de l'occupant principal les obligations suivantes :

- L'occupant principal à la charge et la responsabilité de l'entretien courant et assure les travaux de maintenance des locaux, installations techniques et espaces extérieurs. La maintenance préventive est assurée par l'équipe technique de l'occupant à laquelle sont associés les prestataires spécialisés.
- toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité tout en restant vis à vis du propriétaire garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

5.2.2 Les contrats de maintenance et entretien du bâtiment (initiaux, modifiés, renouvelés) seront communiqués par tout moyen à la Région, au plus tard lors de la réunion annuelle (article 5.4).

5.2.3 En dehors de la garantie décennale, qui reste du ressort du propriétaire/maître d'ouvrage, l'occupant principal prend en charge les **grosses réparations visées à l'article 606 du code civil** (les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, murs de soutènement, clôture...), ainsi que le **Gros Entretien Renouvellement / GER** et les améliorations pendant la durée de la convention, sur la totalité des lieux dont il a la jouissance et des biens mis à disposition, et les rendra à sa sortie en parfait état d'entretien, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité compensatrice.

5.2.4 Seront également à la charge exclusive de l'occupant principal, plus généralement les réparations :

- qui deviendraient nécessaires au cours du bail, liées aux devantures, vitrines, glaces, vitres, fermetures et occultations, façades (ravalement), toitures et toitures terrasses, installations de chauffage collectif et de ventilation, installations électriques (courants forts et courants faibles), etc....
- qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

5.2.5 L'occupant principal ne pourra, en aucun cas, ne rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux mis à sa disposition. Il s'engage à prévenir immédiatement la Région de toute atteinte qui serait portée aux biens et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire.

5.2.6 L'occupant principal s'engage à la **surveillance des locaux**.

5.2.7 En cas de sinistre, l'occupant principal devra prendre toutes les mesures conservatoires utiles pour prévenir l'aggravation des dommages et assurer la mise en sécurité des personnes et des biens. Il en informera par écrit la Région en temps réel.

5.3 Dispositions spécifiques relatives aux garanties post-construction

5.3.1 La Région demeure responsable de la levée des réserves de réception et le règlement de tout litige lié aux travaux dont elle a eu la maîtrise, avec des tiers ou avec les entrepreneurs, maîtres d'œuvre, fournisseurs et prestataires intervenants, ainsi que les actions qui lui incombent notamment dans le cadre des garanties de parfait achèvement (1 an), de bon fonctionnement (2 ans) et décennale (10 ans).

5.3.2 Pendant la durée de ces garanties un dialogue de gestion spécifique sera mis en place entre l'occupant principal et la Région. Il comprendra nécessairement :

- Une réunion annuelle sur site entre l'occupant principal et la Région, faisant l'objet d'un compte-rendu commun dans les quinze jours, rédigé à l'initiative de l'occupant principal.
- une information de la Région et une traçabilité des sinistres et désordres bâtimentaires et des mesures correctrices prises, au moyen de Fiches de Suivi datées et numérotées ouvertes à chaque constat de désordre.

Nonobstant ce dialogue de gestion, la Région devra être tenue informée dans les meilleurs délais en cas de survenance d'un sinistre ou d'une problématique sur les locaux.

5.4 Bilan annuel des travaux

Pendant la durée de la présente convention, l'occupant principal rendra compte au plus tard le 31 janvier de chaque année de l'ensemble des travaux et interventions réalisés au cours de l'année N-1 sur le site objet des présentes.

L'occupant principal disposera d'un délai de 30 jours pour apporter les compléments ou de précisions dont la Région ferait la demande, et ce pendant toute la durée de la convention.

Article 6 : Assurances – Responsabilité

6-1 Nature des garanties :

L'occupant principal est tenu de garantir, dès la prise d'effet du présent contrat, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général,
- Les risques locatifs correspondants aux biens immobiliers objets du présent bail, en valeur de reconstruction à neuf, ainsi que tout aménagement, mobilier, matériel, marchandise dont il est propriétaire ou responsable à l'intérieur des locaux. Cette garantie couvre les risques liés à l'incendie, la foudre, les explosions, les tempêtes, la grêle, la neige sur toiture, les fumées, les chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, le choc d'un véhicule terrestre, les dégâts des eaux, gel, actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, attentats, les dommages électriques, les bris des glaces, vol et détériorations.

L'occupant principal **souscrira le(s) contrat(s) d'assurance(s) correspondants** tant pour son compte que pour celui de la Région propriétaire.

Sont en revanche exclus de toute obligation d'assurance à la charge de l'occupant principal les risques afférents aux équipements, même qualifiables d'immeubles par destination, qui sont la propriété de sous-occupants.

6.1.3 Renonciation à recours

La Région et l'occupant principal, renoncent à tout recours en responsabilité l'un contre l'autre du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle, par suite de sinistre lié à l'un des risques ci-dessus énoncés pour lequel l'occupant principal a souscrit par un contrat d'assurance.

Les polices d'assurance souscrites par l'occupant principal devront comporter une clause de renonciation à recours contre la Région.

6.1.4 Attestation d'assurance

L'occupant principal doit pouvoir justifier auprès de la Région à la première demande, de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la prise d'effet, ainsi que pendant toute la durée de la présente convention. Les attestations mentionneront expressément les bénéficiaires de l'assurance pour compte et de la qualité d'assuré.

Il se charge de la justification des assurances des sous-occupants.

6.1.5 Sinistres – désordres

L'occupant principal doit tenir informé sans délai la Région, de tous sinistres survenus dans les locaux loués, ainsi que de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant principal est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant à la Région qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre la Région du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

6-2 Responsabilité

L'occupant principal demeurera responsable de toutes atteintes ou dégradations causées aux biens mis à sa disposition, de son fait, du fait de son personnel, du public accueilli ou du fait de l'exercice de son activité. Il prendra toutes mesures propres à éviter ou faire cesser les troubles que pourrait causer l'exercice de son activité.

Parallèlement, il avertira la Région, par écrit, de tous dégâts causés et des moyens qu'il emploiera pour y remédier.

Article 7 : Accès aux locaux et sécurité des locaux

L'occupant principal s'engage à respecter les procédures de sécurité convenues avec la commission de sécurité et à organiser les exercices de sécurité.

L'occupant principal a la responsabilité des locaux mis à sa disposition et est responsable de l'accès aux locaux, des intrusions dans le bâtiment et de la gestion du système d'alerte.

Il appliquera les préconisations du Rapport Sûreté Sécurité convenues et validées par la commission « Sûreté Sécurité » de la Préfecture du Maine-et-Loire.

Article 8 : Cession et sous-occupation

8-1 Cession

L'occupant principal ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent contrat sans le consentement exprès et par écrit de la Région.

8-2 Sous-occupation

La Région autorise les activités de sous-occupation, compatibles avec l'objet et la destination de la présente convention.

La Région autorise la sous-occupation au profit du **Centre hospitalier de Saumur pour l'IFSI IFAS**, de **l'Université d'Angers** et des **Compagnons du Devoir** sur l'ensemble des biens mis à disposition. Ces structures seront les **sous-occupants principaux**.

La Région autorise des sous-occupations temporaires auprès de sous-occupants ponctuels sur les espaces communs des biens mis à disposition.

Ces autorisations de sous-occupation sont conditionnées préalablement :

- à la mise en œuvre d'un règlement intérieur par l'occupant principal, soumis pour avis à la Région, et signé par les sous-occupants principaux et temporaires.
- à la signature de contrats de sous-occupation entre l'occupant principal et les sous occupants, l'occupant principal faisant son affaire de leur rédaction.

8-3 Conditions de la sous-occupation des sous-occupants principaux

Chaque sous-occupation principale sera consentie par l'occupant principal à titre onéreux selon les modalités que l'occupant principal aura préalablement définie. Le montant annuel des redevances à payer par les sous-occupants principaux ne pourra en aucun cas excéder le montant annuel de la redevance convenue entre l'occupant et la Région.

En tout état de cause, l'occupant principal demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité de la redevance à l'égard de la Région, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions de la présente convention et devra faire son affaire des redevances de ses sous-occupants.

8-4 Conditions de la sous-occupation des sous-occupants temporaires

Chaque sous-occupation temporaire sera consentie par l'occupant principal à titre onéreux selon des modalités que l'occupant aura préalablement définies dans les conventions de sous-occupations.

8-5 Eviction des sous-occupants principaux et des sous-occupants temporaires

L'éviction des sous-occupants principaux est prohibée.

La sous-occupation temporaire sera consentie par l'occupant principal à ses risques et périls. Il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-occupant temporaire.

Article 9 : Modalités financières

9-1 Redevance de l'occupant principal

9.1.1 La présente mise à disposition est consentie et acceptée par l'occupant principal moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

- La base de la redevance annuelle prend en compte la durée d'amortissement du bien, selon les règles actées par la Région et applicables à la date de signature de la présente convention pour la catégorie dite des constructions neuves (30 ans) et rapportée au coût de revient net supporté par la Région pour la construction du Pôle de formations) soit 6 400 000 euros.

Le montant de référence de la redevance annuelle de base est de 213 000 euros TTC.

- Deux minoration lui sont appliquées (estimées à date de 2018) :
 - o La première, afin de tenir compte de la prise en charge par l'occupant principal du gros entretien du bâtiment, calculée sur le montant prévisionnel annuel des charges de grosses réparations. Le montant des travaux de gros entretien/réparation renouvellement a été estimé par l'occupant principal en moyenne à 63 000 euros TTC / an, en application de ses propres référentiels.
 - o La seconde, liée aux investissements complémentaires réalisés par la Saumur Val de Loire (acquisition de terrain, frais de démolition et de dépollution) estimés par la Communauté d'agglomération à 25 000 euros annuels, correspondant au coût de revient TTC supporté, amorti sur une période de 30 ans.

Au regard de ces éléments, le montant annuel de la redevance s'élève à 125 000 euros TTC.

La redevance est appliquée sur la surface bâtiment de 4 278 m², Surface Utile du bâtiment (y compris circulations et cloisons).

La redevance n'est pas soumise à la TVA et s'entend ainsi net de taxes.

La redevance n'est pas soumise à indexation.

9.1.2 La redevance est payable trimestriellement sur la base de trimestres civils, auprès du Payeur régional, comptable public assignataire de la Région à terme échu soit au 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre, sur avis émis par la Région. La première et la dernière échéance seront calculées au prorata du trimestre en cours en fonction de la date de prise d'effet et de fin d'occupation des locaux par l'occupant principal.

9-2 Charges

L'occupant principal assure toutes les charges du bâtiment qu'il répercutera auprès des sous-occupants principaux et secondaires.

Pour se faire, il s'engage à établir une convention avec chaque sous-occupant.

L'occupant devra s'acquitter des impôts et taxes relatives au bâtiment, à l'exception de la taxe foncière restant à la charge de la Région.

Article 10 : Clauses de revoyure

La Région et l'occupant principal conviennent de rediscuter des conditions de la présente occupation :

- en cas de désistement ou départ d'un ou plusieurs des sous-occupants principaux,
- en cas de nécessité, au vu de la connaissance empirique du bâtiment acquise au fur et à mesure de son exploitation, en vue d'ajuster par exemple le montant des frais de gros entretien renouvellement et réparations.

La Région et l'occupant principal conviennent de se rapprocher dans les meilleurs délais en cas :

- d'extension du bâtiment afin de déterminer le montage juridique et économique approprié.
- de volonté de l'occupant principal de se porter acquéreur du bâtiment. Les conditions de la vente et notamment le prix seront déterminées selon les règles et principes en vigueur.

Article 11: Modification de la convention

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

Article 12 : Fin de la convention

Quelques soit l'hypothèse mettant fin à la présente convention, l'occupant principal établira un bilan définitif des éléments d'entretien courant, de maintenance, de grosses réparations, de travaux et d'aménagements qu'il a effectués, des éventuelles dégradations, ainsi qu'un relevé des coûts d'exploitation (charges et personnels) des biens, des sommes engagées ou restant à engager.

Ce bilan sera communiqué à la Région 6 mois au moins avant la fin de la convention et donnera lieu à contrôle annuel sur place avec un procès-verbal contradictoire établi par la Région et l'occupant principal.

Article 13 - Litiges

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de rechercher un accord amiable.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté à l'appréciation du Tribunal Administratif compétent.

Article 14 - Pièces contractuelles

Les pièces contractuelles régissant la convention sont :

- la présente convention
- les annexes :
 - Annexe 1 : plan de la parcelle
 - Annexe 2 : liste des locaux

Fait en deux exemplaires

A Nantes le

Pour la Région des Pays de la Loire
La Présidente du Conseil régional

Pour Saumur Val de Loire
Le Président de la Communauté d'agglomération

Christelle MORANÇAIS

Jean-Michel MARCHAND

**ANNEXE 2 - liste des locaux
en phase Avant Projet Détaillé**

TOTAL EMPRISE en phase APD

| | TOTAL SURFACES en m ² |
|--|----------------------------------|
| A 1 Accueil, convivialité, ressources | |
| A 1 1 Hall | 232 |
| A 1 1 Espace Etudiant | 136 |
| A 1 1 Sas | 8 |
| A 1 1 Sas | 8 |
| A 1 2 Bureau des associations | 14 |
| A 1 3 Local de repos | 9 |
| A 1 4 Sanitaires | 53 |
| total | 460 |
| A 2 Centre de ressource interactif | |
| A 2 1 Salle de lecture 35 places | 130 |
| A 2 2 Carel | 96 |
| A 2 3 Reprographie (PM) | |
| A 2 4 Dépôt | 7 |
| A 2 5 Sanitaires | 4 |
| total | 237 |
| B Administration | |
| B1 Pôle Commun | |
| B 1 1 Salle de réunion 30 places | 56 |
| B 1 2 reprographie | 14 |
| B 1 3 Bureau de l'exploitant | 21 |
| B 1 4 Bureau 2 postes | 15 |
| B 1 5 Sanitaires du personnel | 22 |
| B 1 6 Stockage papier | 9 |
| B 2 Locaux dédiés gestion Université | |
| B 2 1 Bureau 2 postes | 54 |
| B 2 2 Fournitures Archives vivantes | 18 |
| B 3 Locaux dédiés IFSI IFAS | |
| B 3 1 Direction 1 poste | 20 |
| B 3 2 secrétariat 1 poste | 15 |
| B 3 3 secrétariat 2 postes | 18 |
| B 3 4 Archives vivantes / fournitures | 17 |
| Total | 279 |
| C Encadrement pédagogique | |

| | |
|--|-------------|
| C 1 Pôle commun | |
| C 1 1 Salle détente | 41 |
| C 2 Locaux dédiés gestion université | |
| C 2 1 Salle enseignants et casier | 27 |
| C 3 Locaux dédiés à IFSI IFAS | |
| C 3 1 Bureaux formateurs 2 postes | 111 |
| C 3 2 bureaux formateurs 1 poste | 13 |
| total | 192 |
| D Formation | |
| D 1 Locaux d'enseignement mutualisés | |
| D 1 1 Amphithéâtre 200 places | 267 |
| D 1 1 c Régie | 5 |
| C 1 2 Salle de cours / TD 60 places | 293 |
| C 1 3 Salle de cours / TD 40 places | 186 |
| D 1 4 Salle de cours / TD 30 places | 282 |
| D 1 5 Salle informatique - 40 postes | 91 |
| D 1 6 Pôle de simulation et TP | 10 |
| D 1 7 Régie | 44 |
| D 1 8 Salle de débriefing / formation | 31 |
| D 1 9 bloc sanitaire H/F | 34 |
| D 2 Locaux dédiés gestion Université | |
| D 2 1 Dépôt matériel pédagogique | 9 |
| D 3 Locaux dédiés à IFSI IFAS | 47 |
| D 3 1 Salle de soins et gestuel | 36 |
| D 3 1 Chambre 2 lits | 13 |
| D 3 1 Zone logistique | 21 |
| D 3 1 Chambre | 32 |
| D 3 1 Rangement | 8 |
| D 3 2 Activités de manutention | |
| D 3 3 Vestiaire | 77 |
| D 3 4 Dépôt linge sale | 6 |
| D 3 5 Dépôt linge propre | 6 |
| D 3 6 DASPRI | 1 |
| D 3 7 Entretien | 3 |
| D 4 Locaux dédiés au Compagnons du Devoir | |
| D 4 1 Atelier Taille de pierre | 242 |
| D 4 1 Vitrine | 13 |
| D 4 2 Vestiaires | 47 |
| D 4 4 Local compresseur | 10 |
| total | 1814 |

| | |
|---|-------------|
| E - Maintenance / logistique | |
| E 1 Maintenance | 20 |
| E 1 1 Vestiaire agents nettoyage / logistique | 13 |
| E 1 2 Dépôt ménage | 13 |
| E 1 3 Atelier Agent d'entretien | 20 |
| E 1 3 Local Espace Verts | 20 |
| E 1 4 Local déchets | |
| E 2 Logistique | |
| E 2 1 Stockage mobilier | 20 |
| E 2 2 Archives mortes | 30 |
| total | 136 |
| F - Locaux techniques | |
| F 1 Locaux VDI | 13 |
| F 2 TGBT | 4 |
| F 3 Autocommutateur | 10 |
| F 4 chaufferie | 35 |
| F 5 Locaux ventilation | 84 |
| F 6 local ventilation amphi | 165 |
| total | 311 |
| G - Espaces extérieurs | |
| G 1 Détente / Parvis | 257 |
| G 2 - Stationnement | 1250 |
| G 2 1 Parking voitures | 91 |
| G 2 2 Parking 2 roues | |
| G 3 -Espaces extérieurs | |
| G 3 1 Espaces extérieurs compagnons du Devoir | 165 |
| G 3 2 Terrasse | 82 |
| Total | 1845 |
| Circulations | 849 |
| TOTAL EMPRISE M² DU POLE | 6123 |