



**CHÂTEAURoux
MÉTROPOLe**

Le mardi 19 décembre 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 12 décembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (41) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, Mme Catherine RUET, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Damien NOEL, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Henri LORY, Monsieur Jean François MORIN.

Excusé(s) (12) : M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI, Mme Christelle PALLEAU. M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Brice TAYON, Mme Florence PETIPEZ ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, Mme Sabine DESMAISON ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, Mme Danielle FAURE ayant donné procuration à M. Maxime GOURRU, M. Jacques BREUILLAUD ayant donné procuration à M. Gilles CARANTON, M. Philippe GUERINEAU ayant donné procuration à M. Christian BARON, M. François JOLIVET ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS.

Délibération affichée et
exécutoire le :

21/12/2023

49 : Convention de mise à disposition d'équipements culturels au profit de l'Association pour la Gestion des Espaces Culturels (AGEC)

Par délibération du 27 septembre 2023, Châteauroux Métropole a déclaré d'intérêt communautaire la gestion de plusieurs équipements culturels appartenant à la commune de Châteauroux à compter du 1^{er} janvier 2024.

Conformément à l'article L 1321-2 du code du commerce, la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion et peut autoriser l'occupation des biens remis. Il appartient donc à Châteauroux Métropole de contractualiser directement avec les occupants des bâtiments transférés.

A ce titre, Châteauroux Métropole propose à l'Association pour la Gestion des Espaces Culturels (AGEC) la signature d'une nouvelle convention pour la mise à disposition de plusieurs bâtiments

culturels (scène nationale Equinoxe, café Equinoxe, maisonnette de la culture, cinéma Apollo) dans des conditions identiques à celles définies antérieurement avec la ville de Châteauroux.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil communautaire :

- D'approuver la convention portant mise à disposition de plusieurs bâtiments culturels au profit de l'AGEC à compter du 1^{er} janvier 2024, jusqu'au 31 décembre 2028, moyennant prise en charge des frais de fonctionnement par l'occupant et paiement d'une redevance annuelle de 457 218 € pour l'occupation de l'immeuble « Equinoxe – La Grande Scène », les autres biens étant mis à disposition à titre gratuit.
- D'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte en ce sens.

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

Le Président,

M. Gil AVÉROUS

La Secrétaire de séance

Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT



COMMUNE DE CHATEAUROUX
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE

La communauté d'agglomération dénommée "**CHATEAUROUX METROPOLE**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Indre, dont le siège social est à CHATEAUROUX (36000), place de la République, hôtel de Ville. Identifié sous le numéro unique d'identification 243 600 327 ;

Représentée par Monsieur Gil AVEROUS, agissant en qualité de Président de ladite communauté d'agglomération, fonction à laquelle il a été nommé par délibération n° 2020-59 du 23 mai 2020 et plus particulièrement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée "**LE PROPRIETAIRE**"

ET

L'association pour la gestion des Espaces Culturels Equinoxe (AGEC) dont le siège est à Châteauroux, 49 avenue Charles de Gaulle, identifiée sous le SIREN 392 356 069

Représentée par Monsieur Michel FOUASSIER, son président, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de l'association en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du 19 novembre 2020.

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »,

EXPOSE

Dans le cadre de sa politique culturelle, la ville de Châteauroux a souhaité déléguer à l'Association pour la Gestion des Espaces Culturels (AGEC) les missions d'intérêt public définies dans une convention pluriannuelle d'objectifs (CPO) liant les partenaires publics (Etat/ministère de la culture, région Centre Val de Loire, Département de l'Indre, Ville de Châteauroux) et l'AGEC qui a obtenu le label de Scène nationale attribué par l'Etat en 2000. Pour atteindre les objectifs fixés, la Ville de Châteauroux a donc confié à l'AGEC la gestion de plusieurs bâtiments à vocation culturelle.

Par délibération du 27 septembre 2023, Châteauroux Métropole a déclaré d'intérêt communautaire la gestion de plusieurs équipements culturels appartenant à la Commune de Châteauroux à compter du 1^{er} janvier 2024.

Conformément à l'article L 1321-2 du code du commerce, la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition assume l'ensemble des obligations du propriétaire. Elle possède tous pouvoirs de gestion et peut autoriser l'occupation des biens remis. Il appartient donc à Châteauroux métropole de contractualiser directement avec les occupants des bâtiments transférés.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Châteauroux Métropole met à disposition les équipements suivants :

- **Equinoxe – La Grande Scène** : un bâtiment d'une surface de **4 906.71 m²** à usage de salle de spectacles situé **41 bis avenue Charles de Gaulle** (accès principale et entrée des spectateurs) **et 18 rue Paul-Louis Courier** (accès livraisons), correspondant au lot 21 du bâtiment B de l'ensemble immobilier dénommé « Pôle Culturel de Châteauroux » comprenant :
 - Au sous-sol (609.17 m²) : paliers, locaux techniques ;
 - Au rez-de-chaussée (2 026.21 m²) : hall d'accueil, salle de spectacles, locaux techniques, dégagements et circulations, sanitaires ;
 - Au 1^{er} étage (640.02 m²) : loges, sanitaires, dégagements et circulations, locaux techniques, locaux administratifs ;
 - ½ niveau entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (29.67 m²) : vestiaires techniciens ;
 - Au 2^{ème} étage (1 055.91 m²) : circulations et dégagements, balcons, sanitaires, cafeteria, locaux techniques, bureaux administratifs ;
 - Au 3^{ème} étage (545.73 m²) : paliers, tribune, locaux techniques.

Ainsi que les 3 614/10 000ème du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- **Café Equinoxe** : un local à usage de bar cafétéria, d'une surface totale de **411 m²**, constituant le lot de volume n°22, situé **1 place Madeleine Renaud et Jean-Louis Barrault** à Châteauroux comprenant :
 - Au rez-de-chaussée (265 m²) : salle cafeteria, laverie, cuisine, sanitaires, locaux de stockage et de service ;
 - En mezzanine (146 m²) : 1 espace principal avec 1 réserve.

Les locaux sont notamment équipés d'un monte-charge et d'un meuble bar appartenant à la Ville.

- **La "Maisonnette de la Culture"** : un bâtiment de **167.76 m²**, sis à Châteauroux, **15 bis rue Raspail**, cadastré BN n° 20 avec un accès par la parcelle communale BN 821, comprenant :
 - Au rez-de-chaussée (167.76 m²) : accueil, chaufferie, sanitaires, loge, salle principale, douches, dégagements.
- **Le cinéma « L'APOLLO »**

Un bâtiment d'une surface de **962.40m²** à usage de salle de cinéma, situé à Châteauroux, **4 rue Albert 1^{er}**, parcelle cadastrée BN n° 827, comprenant :

- Au sous-sol (110.60 m²) : hall, 4 réserves, chaufferie ;
- Au rez-de-chaussée (523.65 m²) : hall, bureau, salle de cinéma, salle d'exposition, sanitaires, dégagements et locaux techniques, courette/passage sur rue ;

- Au 1^{er} étage et ½ niveau (328.15 m²) : salle d'exposition, salon, sanitaires, dégagements et locaux techniques.

Tel que les biens existent, s'étendent, se poursuivent, comportent avec toutes leurs aisances, dépendances, appartenances et droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2028.

Elle est résiliable par l'une ou l'autre des parties, pour quelque cause que ce soit, avec un préavis de 1 an, adressé par courrier avec accusé de réception. Les activités déjà programmées par l'AGEC seront maintenues jusqu'au 1^{er} juillet suivant la fin du préavis.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

ETAT DES LIEUX – Le Preneur prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles, le cas échéant, expressément envisagées aux présentes. Un état des lieux sortant sera réalisé dans les 15 jours suivants la libération des locaux. Le Preneur s'engage d'ores et déjà à laisser les lieux en bon état de propreté et d'entretien.

ENTRETIEN – REPARATIONS – Le Propriétaire aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des digues, des murs de soutènement et de clôture.

Le Preneur tiendra les lieux mis à disposition de façon constante en bon état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du code civil.

AMELIORATION - Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Propriétaire, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du propriétaire sans aucune indemnité.

Le Propriétaire pourra également exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

TRAVAUX – Le Preneur souffrira que le Propriétaire fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelle que soit l'importance des travaux.

JOUISSANCE DES LIEUX - Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire aux charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Propriétaire ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

SIGNALEMENT EXTERIEUR - Le Preneur ne devra faire ni autoriser, sans l'accord du propriétaire, un quelconque affichage nécessitant le percement des murs ou touchant à la superstructure du bâtiment.

ASSURANCES - Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Propriétaire.

OUVERTURE DU PUBLIC – Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires au classement du local en « Etablissement recevant du Public ». Les travaux de mise en conformité du local resteront à la charge du Preneur sauf accord trouvé avec le propriétaire.

CESSION – SOUS-LOCATION – La présente autorisation est consentie à titre personnel. Il est donc interdit de prêter ou louer à des tiers tout ou partie des lieux ainsi que toute domiciliation de toute autre personne physique ou morale, sauf accord express du Propriétaire.

Considérant la vocation des biens mis à disposition, le Preneur sera autorisé à louer les biens, en tout ou partie, pour des événements culturels ou de loisir.

VISITE DES LIEUX - Le Preneur devra laisser le Propriétaire à visiter les lieux mis à disposition, aussi souvent que cela lui paraît utile, afin de s'assurer de l'état du bien.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

Sauf urgence, le Propriétaire contactera l'occupant pour organiser lesdites visites.

REMISE DES CLEFS – Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué. La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler le coût des travaux nécessaire pour la remise en état.

Il devra faire son affaire personnelle en fin d'occupation de la résiliation de tout contrat ou abonnement qu'il aurait pu contracter concernant ledit immeuble de manière que le Propriétaire ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

NON RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE - Le Propriétaire ne garantit pas le Preneur, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble à condition que cette interruption ne soit pas imputable au Propriétaire, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

ARTICLE 4 : CONDITIONS PARTICULIERES

SECURITE – Lorsqu'ils existent, le Preneur devra activer les systèmes d'alarme en place lors de l'inoccupation des locaux. Il fera son affaire personnelle de la gestion des clés et/ou badges et prendra en charge les remplacements en cas de perte.

Sur le site Apollo et Equinoxe, un agent de la collectivité sera informé en cas de déclenchement des alarmes d'intrusion et incendie (renvoi d'alarme sur le téléphone portable) et prendra les mesures nécessaires à la mise en sécurité des bâtiments.

Sur le site Equinoxe, un agent de la collectivité réalisera une ronde de surveillance aux abords du bâtiment le dimanche, et ponctuellement en semaine aux heures ouvrées. Il signalera toute anomalie aux services municipaux concernés et au directeur technique de la Scène Nationale.

LOCATIONS PAYANTES – Le Preneur pourra louer à des tiers les biens mis à disposition pour l'organisation de manifestations compatibles avec l'objet social de l'AGEC.

Les tarifs devront être identiques pour une même catégorie d'utilisateur et seront votés annuellement par le conseil d'administration de l'AGEC, après accord de la collectivité.

Les recettes resteront au bénéfice de l'association, cette dernière s'engageant toutefois à en adresser un bilan au propriétaire en fin d'année.

ARTICLE 5 : REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie moyennant le paiement d'une redevance d'occupation annuelle de **457 218 € TTC** payable trimestriellement à terme échu sur émission d'un titre de recette auprès de la trésorerie municipale de Châteauroux.

Il est précisé que cette redevance porte exclusivement sur l'immeuble « Equinoxe-La Grande Scène », les autres biens étant mis à disposition à titre gratuit.

ARTICLE 6 : IMPOT ET CHARGES

L'occupant prendra en charge toutes les charges de fonctionnement des biens mis à disposition.

A ce titre, il remboursera au propriétaire les dépenses engagées pour les prestations suivantes détaillées en annexe 1 :

- Eau ;
- Electricité ;
- Chauffage (combustible et maintenance) ;
- Maintenance et vérification des installations ;
- Réparation locatives ;
- Entretien ménager ;
- Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) ;

La taxe foncière reste à la charge du Propriétaire.

Le remboursement s'effectuera par le paiement de provisions pour charges payable trimestriellement à terme échu avec régularisation annuelle au cours du premier trimestre de l'année n+1.

Il est précisé, que le montant des provisions est fixé à **35 000 €/trimestre pour l'année 2024**. Ce montant pourra être revu annuellement en fonction du bilan des charges de l'année n-1.

ARTICLE 7 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution d'une seule clause de la présente convention et un mois après une simple sommation restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein sans qu'il ait à remplir aucune autre formalité.

Quelle que soit la cause de retrait de la présente autorisation d'occupation et faute d'avoir libéré les lieux à la date qui lui sera notifiée le Preneur s'engage à verser au Propriétaire une indemnité de deux cent euros (200 €), à titre d'astreinte par jour de retard.

Fait en deux originaux.

Le,

Le Propriétaire	Le preneur Michel Fouassier
-----------------	------------------------------------