



**CONVENTION DE MISE A  
DISPOSITION TEMPORAIRE  
D'ESPACES FONCIERS POUR  
L'AMENAGEMENT TRANSITOIRE  
DANS LE CADRE DU NPNRU LE GOL  
OPERATION Logement Locatif Social  
KAYAMB  
SUR LA COMMUNE DE SAINT LOUIS**

# SOMMAIRE

|                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------|---|
| ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION.....                               | 4 |
| ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION .....             | 4 |
| ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION .....                              | 5 |
| ARTICLE 4 : REDEVANCE .....                                           | 5 |
| ARTICLE 5 : DESTINATION, OCCUPATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION ..... | 5 |
| ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX .....                                      | 6 |
| ARTICLE 7 : CESSION – SOUS LOCATION .....                             | 6 |
| ARTICLE 8 : RESTITUTION DES LIEUX.....                                | 6 |
| ARTICLE 9 : ASSURANCES .....                                          | 6 |
| ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT .....                          | 7 |
| ARTICLE 11 : TOLERANCES.....                                          | 8 |
| ARTICLE 12 : RESPONSABILITES .....                                    | 8 |
| ARTICLE 13 : RESILIATION.....                                         | 8 |
| ARTICLE 14 : REGLEMENT DES LITIGES.....                               | 8 |
| ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE.....                                | 9 |

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REUNION S.E.M.A.D.E.R**, Société Anonyme d'Economie Mixte créée en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946, dont le siège est à ETANG SALE (97427), 52 route des Sables CS 21008, identifiée au SIREN sous le numéro 332824242 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (97410), représentée par sa Directrice Générale, Madame Anne SERY, dénommée ci-après le **PROPRIETAIRE**

D'UNE PART,

**ET**

**La Commune de SAINT-LOUIS**, représenté par son maire en exercice, Madame Juliana M'DOIHOMA, domicilié es qualités au 125 Avenue Docteur Raymond VERGES 97450 SAINT LOUIS, désignée ci-après **L'OCCUPANT** et **Porteur du projet d'aménagement transitoire**

D'AUTRE PART,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

### **PREAMBULE**

La commune de Saint Louis poursuit un ambitieux projet de renouvellement urbain du quartier du Gol qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce projet qui a fait l'objet d'une convention signée entre la Ville de Saint-Louis, l'État et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en mars 2020, a pour ambition de changer le visage du quartier du Gol, de le désenclaver et d'amorcer une dynamique de requalification urbaine.

Afin de répondre à ces enjeux et en résonnance avec la volonté de la Commune d'agir en concertation, le quartier doit se réinventer avec, par et pour ses habitants. La démarche participative est au cœur de la conduite du NPNRU et c'est en ce sens, qu'une démarche d'urbanisme transitoire incluant une approche égalitaire a été menée afin de préfigurer le renouveau de Kayamb. Un véritable travail de concertation et co-conception avec les enfants et les familles a permis de renforcer le lien entre l'espace public, l'école et les habitants. Pour se faire, la Commune a eu recours à une équipe pluridisciplinaire en amont des travaux définitifs pour tester et préfigurer les futurs aménagements du quartier du Gol et plus précisément ceux au cœur de la Cité Kayamb.

Les objectifs de la mission sont :

- Co-concevoir et co-construire avec les habitants un aménagement transitoire égalitaire,
- Organiser des activités et animations au sein de ces espaces aménagés,
- Evaluer les usages et les effets sociaux créés par le nouvel aménagement afin d'alimenter la programmation urbaine pérenne des futurs espaces publics,
- Formuler des recommandations d'aménagement égalitaire pour nourrir le projet urbain définitif

Pour se faire, un diagnostic sous le prisme du genre a été effectué en amont par l'Atelier Approches et l'architecte Rajh SEVAGAMY. Après un travail effectué avec les habitants du

quartier, par de la concertation et des ateliers de co-conception, 3 aménagements ont été réalisés :

- Une « halle multi culturelle » composée de kiosques couverts et de mobiliers permettant de développer une offre diversifiée d'actions,
- Des « espace de repos » à destination des femmes dont la présence dans l'espace public est sous représentée,
- Une fresque pour les enfants dont le but est de créer un parcours facilitant le trajet de la cité Kayamb à la future école élémentaire.

Ces aménagements ont fait l'objet d'une réalisation prenant la forme d'un chantier participatif cadré et organisé par l'Atelier Parenthèse pendant 3 semaines, de mi-juin à début juillet, pour transformer l'ancien plateau noir de la Cité Kayamb et des espaces délaissés en véritable espaces inclusifs, sécurisants et adaptés pour les femmes pour créer du lien, raviver l'esprit de quartier et préfigurer les usages avant la réalisation des aménagements définitifs.

Aussi, et dans l'optique de permettre le développement de diverses actions au sein de ces espaces aménagés de manière transitoires, la Commune de Saint Louis sollicite la SEMADER pour la mise à disposition des espaces extérieurs de l'opération KAYAMB située rue Pretoria au Gol - Saint Louis.

## ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le PROPRIETAIRE met à disposition à titre précaire au profit de L'OCCUPANT qui accepte les espaces fonciers concernés par le projet d'aménagement transitoire décrit ci-après et qui prévoit :

1. **La halle multiculturelle**
2. **Espace de repos** partagés en 3 interventions (selon les recommandations du diagnostic)
  - 2a. **Le grand espace de repos** qui présente une grande intervention et trois petites interventions qui consolideront les usages déjà en places :
  - 2b. **Premier petit espace**
  - 2c. **Deuxième espace**
  - 2d. **Troisième espace**
3. **La fresque**, parcours ludique du cœur de cité à la nouvelle école

L'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE déclarent être parfaitement informés que la présente convention n'est soumise dans aucune de ses dispositions au statut des baux commerciaux.

En conséquence, l'occupant reconnaît qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de la convention ni de bénéficier d'aucun droit à renouvellement ni aucune indemnité.

## ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Le PROPRIETAIRE met à la disposition de la Ville de Saint Louis : dans le groupe immobilier LLS KAYAMB une partie des espaces fonciers ci-après désignés sur les plans ci-dessous :

| Section | N°    | Lieudit | Surface totale     | Surface concernée approximative |
|---------|-------|---------|--------------------|---------------------------------|
| DE      | 1192p | Le Gol  | 2499m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> (2a)          |

|    |       |        |                     |                                |
|----|-------|--------|---------------------|--------------------------------|
| DE | 1198p | Le Gol | 12056m <sup>2</sup> | 600m <sup>2</sup> (1-2b-2c-2d) |
|----|-------|--------|---------------------|--------------------------------|

Tels que lesdits espaces existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes dès avant ce jour.



En rouge emprise SEMADER



En jaune et/ou numérotés les emprises à aménager

### ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une durée de 2 ans à compter de sa signature et jusqu'à ce que ces espaces communs extérieurs soient rétrocédés à la Ville de Saint Louis dans le cadre des espaces publics

### ARTICLE 4 : REDEVANCE

La mise à disposition des lieux est consentie à titre gratuit.

### ARTICLE 5 : DESTINATION ET OCCUPATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'OCCUPANT s'engage à ce que les lieux susvisés soient destinés respectivement aux différents aménagements transitoires prévus dans le projet d'aménagement décrit plus haut. Ils ne pourront, soit en totalité, soit même en partie, être affectés à un autre usage.

L'OCCUPANT s'engage en outre à faire respecter la réglementation en vigueur concernant les aménagements et équipements inscrits au projet d'aménagement transitoire joint en annexe.

L'OCCUPANT ne pourra céder, en tout ou en partie, aucun droit à la présente convention sous peine de résiliation immédiate.

## **ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX**

L'OCCUPANT prendra l'espace dans l'état où il se trouvera au moment de la signature des présentes, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE aucune réparation ni remise en état.

En outre l'OCCUPANT ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le PROPRIETAIRE pour, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

## **ARTICLE 7 : CESSION – SOUS LOCATION**

Le caractère précaire des présentes interdit tout type de cession ou sous-location de la part de l'OCCUPANT, sauf accord express du PROPRIETAIRE.

## **ARTICLE 8 : RESTITUTION DES LIEUX**

A l'issu de la convention, il sera procédé à un état des lieux qui sera formalisé par un procès-verbal signé des différentes parties et qui permettra la restitution des lieux au propriétaire et qui sera annexé à l'acte de rétrocession de ces emprises à la Ville de Saint Louis.

## **ARTICLE 9 : ASSURANCES**

### **Assurances du PROPRIETAIRE :**

Le PROPRIETAIRE garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire. Il garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créé une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

### **Assurances de L'OCCUPANT :**

L'OCCUPANT est tenu de garantir dès la prise d'effet de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de l'installation des jeux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés.

L'OCCUPANT devra justifier au PROPRIETAIRE de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature de la présente convention.

### **Renonciation à recours :**

L'OCCUPANT s'engage pour elle-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou

partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

#### Sinistres – désordres :

L'OCCUPANT doit tenir informé sans délai, le PROPRIETAIRE ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les lieux mis à disposition.

Il doit informer immédiatement le PROPRIETAIRE 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, notamment vis à vis des assureurs du PROPRIETAIRE.

### ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DEL'OCCUPANT

L'OCCUPANT devra :

- Maintenir pendant la durée de la présente convention en parfait état de propreté, de fonctionnement et de sécurité les aménagements transitoires qu'il aura réalisé sur les espaces mis à sa disposition.
- Prendre les espaces fonciers dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.
- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice de l'activité des autres occupants du groupe d'habitations LLS KAYAMB, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.
- N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente mise à disposition.
- Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans les lieux mis à disposition, sauf aux emplacements prévus à cet effet.
- Faire réaliser les travaux d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur
- Assurer l'entretien desdits aménagements et équipements et veiller à leur bon fonctionnement en effectuant des contrôles réguliers. Ces équipements restent sous la responsabilité de la mairie qui doit souscrire aux assurances nécessaires
- Satisfaire à toutes charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus
- Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le PROPRIETAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.
- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires à l'installation de ces aménagements et équipements.
- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Donner accès, dans les lieux loués, au PROPRIETAIRE, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente
- Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des espaces mis à disposition.
- Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

## **ARTICLE 11 : TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du PROPRIETAIRE relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le PROPRIETAIRE pourra toujours y mettre fin.

## **ARTICLE 12 : RESPONSABILITES**

La SEMADER se dégage de toute responsabilité en cas de problème sur les équipements installés par la Mairie. Celle-ci ne pourra en aucun cas en rendre responsable la SEMADER qui ne pourra voir sa responsabilité engagée

## **ARTICLE 13 : RESILIATION**

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution d'une seule des clauses de la présente convention et un mois après simple commandement resté sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, L'OCCUPANT à quitter les lieux et ce nonobstant toutes offres de conciliations ultérieures.

D'autre part dans le cas où le PROPRIETAIRE devrait disposer de son bien pour quelle que raison que ce soit, la présente convention pourra être résiliée, moyennant un préavis de 6 mois effectif à compter de la réception du courrier adressé en recommandé avec Accusé de Réception.

## **ARTICLE 14 : REGLEMENT DES LITIGES**

Si aucun accord amiable n'est possible entre les deux parties, les contestations relatives à l'interprétation et à l'application de la convention seront portées devant les tribunaux compétents.

## ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en leur siège social respectif.

Fait à SAINT LOUIS  
En deux exemplaires originaux  
Le,

LE PROPRIETAIRE, LA SEMADER\*

L'OCCUPANT, LA VILLE DE SAINT LOUIS\*\*

**La Directrice Générale**

**La Maire**

**Madame Anne SERY**

**Madame Juliana M'DOIHOMA**

(\*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour mise à disposition »

(\*\*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour prise de possession anticipée »