

**SEANCE DU 1^{er} TRIMESTRE 2022
REUNION DU LUNDI 31 JANVIER 2022**

Présidence de Madame Sandra TROCHIMARA, Maire

L'an deux mille vingt deux et le lundi trente et un janvier à neuf heures cinq minutes, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville sous la présidence de Sandra TROCHIMARA, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Sandra TROCHIMARA - Christian FAUBERT - Liliane LOUIS MARIE - Jean Marc AMBROISE
Hélène PAUL - Dominique BERTONI - Julner BELIZAIRE - Marthe PANELLE KARAM - Claude MORTIN
Myrtha CATTIER - Laura HIDAIR - Nestor GOVINDIN - Moustapha ALADJI - Awatef ARGOUBI
Louis Mike CALUMEY - Ruth CEPRIKA BIDIOU - Claire CHINON - Xavier CLERVAUX - Nadine COLIN
Jean Yves CONTOUT - Farah KHAN - Laurent LIE KON WAH - Erick SAHA - Fabiola SAINT HILAIRE
Rolande SILEBER - VICTOR Patricia - Roland LOE MIE - Sébastien RUIZ.

ONT DONNÉ PROCURATION :

Mme Georgina CHIN TEN-FUNG	à	Mme Laura HIDAIR (14 ^{ème} Adjoint)
Mr Chester LEONCE	à	Mr Nestor GOVINDIN
Mme Faviana MATHIAS	à	Mr Jean-Yves CONTOUT
Mme Arlette SANITE	à	Mr Jean-Marc AMBROISE (3 ^{ème} Adjoint)

VISIO :

Mr Steve ROLDAN

ARRIVE EN COURS DE SEANCE :

Jean LAQUITAINE (9H20 Mn)

PARTI EN COURS DE SEANCE :

Mr Alex ALEXANDRE (9 H 40 Mn) et donne procuration à Mr Jean-Marc AMBROISE

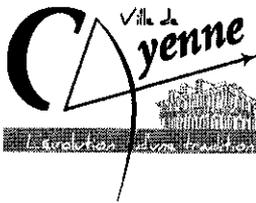
ETAIENT ABSENTS :

Gisèle JEAN LOUIS - Axel RINO - Serge BAFU - Marie Laure PHINERA HORTH - Auguste HORTH
Jemêtre GUARD - Kenny CHEN TUNG - Frantz FABIEN - Oswald LETARD - Mikael MANCEE
Tineffa NAISSO - Marie MAJZA - Sadia ROBO AYANNE - Magali ROBO CASSILDE.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice lesquels sont au nombre de quarante-neuf, conformément à l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est procédé à la nomination d'une Secrétaire pris dans le sein du Conseil conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame Fabiola SAINT-HILAIRE ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



DIRECTION GENERALE DES SERVICES
DIRECTION JURIDIQUE ET COMMANDE PUBLIQUE
Tél. : 0594.29.27.30 – Fax : 0594.29.27.47
Mèl : d.tablon@ville-cayenne.fr

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL
N°2022-34/DGS-DJCP

Objet : Modification du bail emphytéotique administratif associé au contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino

Mesdames, Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer le contrat de concession et le bail emphytéotique administratif (BEA) ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne.

Par suite, un bail emphytéotique associé à un contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino ont été signés le 7 août 2019.

Aux termes du Contrat de concession, la société CAYSINO devait réaliser :

- D'abord un casino provisoire.
- Puis un casino définitif.

Le dossier de Permis de Construire a été déposé le 24 janvier 2020. L'arrêté de permis de construire a été obtenu le 23 juillet 2020.

A la suite des dérives financières constatées lors de la remise de l'estimation prévisionnelle des travaux – phase APD -, et confirmées à l'issue de l'appel d'offres menées auprès des entreprises guyanaises, la société CAYSINO a demandé à son architecte de reprendre le dossier d'études afin de se rapprocher du budget initial. L'architecte a préféré se retirer du projet.

En parallèle, la France déclarait l'état d'urgence sanitaire dès mars 2020 lié à l'arrivée du COVID 19 sur le territoire.

Tenant compte de ces événements, la société CAYSINO, en accord avec la Ville de Cayenne a décidé de proposer un nouveau projet architectural et de déposer une nouvelle demande de permis de construire.

L'arrêté d'annulation du permis de construire a ainsi été délivré le 26 novembre 2021 par la ville de Cayenne.

C'est dans ce cadre qu'il y a lieu de modifier le contrat constitué du Cahier des Charges du Contrat de Concession et du Bail Emphytéotique Administratif.

Considérant qu'aux termes de l'article I.7 relatif aux évolutions du BEA *les modifications donnent lieu à la conclusion d'avenants, librement négociés entre les parties* ; il vous est demandé aujourd'hui d'autoriser l'avenant modificatif du BEA sur les points suivants :

I/ MODIFICATION DE L'ARTICLE II.1 DU BEA

L'évolution architecturale du projet prévoit un important aménagement paysager. Dès lors l'emprise du projet s'en trouve modifiée et une grande partie du parking est déplacée. Pour ce faire, une bande de 4 627 m² de la parcelle n°233, jouxtant la parcelle 232, est mise à disposition de l'emphytéote afin que ce dernier puisse réaliser un parking.

La mise à disposition de la parcelle est réalisée conformément aux dispositions de l'article II.2 du BEA.

II/ SUPPRESSION DE L'ARTICLE II.7 DU BEA

La modification du projet architectural et la construction d'un parking sur une partie de la parcelle n° 233, entraînent par voie de conséquence, à considérer comme nul et non avenu l'article II.7 du Bail Emphytéotique Administratif qui prévoyait la réalisation d'un parking supplémentaire par la commune sur ladite parcelle.

III/ MODIFICATION DE L'ARTICLE III.1.2 DU BEA

Pour tenir compte de l'augmentation de l'emprise au sol du projet, la redevance d'occupation du domaine public est modifiée comme suit :

	Parcelles n°	Superficie totale	Prix au m2	Montants de la redevance
BEA initial	232 et 234	15 635 m2	1,92€/m2	30 000 €
BEA après validation du présent avenant	232 et 234 + une bande de la parcelle 233	20 262 m2	1,92€/m2	38 903 €

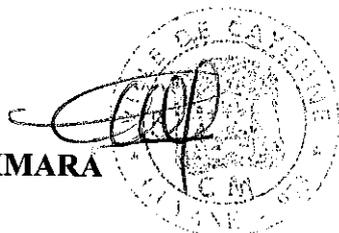
La redevance d'occupation du domaine public est fixée à la somme de TRENTE HUIT MILLE NEUF CENTS TROIS EUROS (38.903 euros) HT par an, soit 1.92 euros par mètre carré.

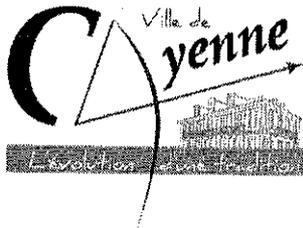
Par ce rapport, il vous est ainsi demandé d'autoriser la modification du Bail Emphytéotique Administratif, afin de permettre la continuité et l'aboutissement du projet de casino.

Fait à Cayenne le 26 JAN. 2022

Le Maire

Sandra TROCHIMARA





CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE CAYENNE

DELIBERATION N° 2022-36/DGS-DJCP

Modification du bail emphytéotique administratif associé au contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le rapport du Maire N° 2022-36/DGS-DJCP en date du 26 Janvier 2022 ;

VU la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, autorisant le Maire à signer le contrat de concession et le bail emphytéotique administratif (BEA) ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne ;

VU le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) en date du 7 août 2019 et notamment son article 1.7 relatif aux évolutions du BEA qui dispose « 1.7.3 Les modifications donnent lieu à la conclusion d'avenants, librement négociés entre les parties » ;

VU les articles L 3135-1 et L 3135-7 du code de la commande publique qui prévoient les modalités selon lesquelles un contrat de concession peut-être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence ;

CONSIDERANT l'impossibilité de réaliser un casino provisoire du fait de la crise sanitaire ;

CONSIDERANT les modifications techniques apportées au projet de réalisation du Casino ;

CONSIDERANT l'impact financier de la modification du projet initial ;

CONSIDERANT le caractère non substantiel des modifications à porter ;

APRES ECHANGE DE VUES,

AUTORISE la modification du bail emphytéotique administratif afin de tenir compte des modifications architecturales du projet de Casino.

Nombre de voix pour	: 35 (unanimité)
Nombre de voix contre	: -
Abstention	: -

Pour expédition conforme,

Le Maire,
Sandra TROCHIMARA

Avenant n°2
au Bail Emphytéotique Administratif (BEA)
Associé au contrat de concession de service pour la réalisation
et l'exploitation d'un casino

Vu la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, autorisant le Maire à signer le contrat de concession et le bail emphytéotique administratif (BEA) ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne ;

Vu le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) en date du 7 août 2019 et notamment son article I.7 relatif aux évolutions du BEA qui dispose « I.7.3 *Les modifications donnent lieu à la conclusion d'avenants, librement négociés entre les parties* » ;

Vu le rapport de présentation d'avenant élaboré par le groupe Cogit Casino Cayenne pour la SAS Caysino, délégataire (**cf annexe 1**) ;

Vu les articles L 3135-1 et L 3135-7 du code de la commande publique qui prévoient les modalités selon lesquelles un contrat de concession peut-être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence ;

Considérant l'impossibilité de réaliser un casino provisoire du fait de la crise sanitaire ;

Considérant les modifications techniques apportées au projet de réalisation du Casino ;

Considérant l'impact financier de la modification du projet initial ;

Considérant le caractère non substantiel des modifications à porter ;

IL EST CONVENU ENTRE :

La Ville de Cayenne, représentée par son maire en exercice, **Madame Sandra TROCHIMARA**, dûment habilitée par la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, Sise 1 rue de Rémire à Cayenne.

D'une part ;

Et

LA S.A.S CAYSINO – société par action simplifiée au capital de 500 000 euros, Immatriculation 853 929 032 R.C.S. Cayenne **ADRESSE : IMMEUBLE FAIC, 1^{ER} ETAGE, 1 AVENUE GUSTAVE CHARLERY RTE DE MONTABO – 97300 CAYENNE** REPRESENTEE PAR **MONSIEUR SYLVANO TARTAGLIA** en qualité de Président; DUMENT HABILITE A CETTE FIN

D'autre part,

Ce qui suit :

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE II.1 DU BEA

L'évolution architecturale du projet prévoit un important aménagement paysager. Dès lors l'emprise du projet s'en trouve modifiée et une grande partie du parking est déplacée. Pour ce faire, une bande de 4 627 m² de la parcelle n°233, jouxtant la parcelle 232, est mise à disposition de l'emphytéote afin que ce dernier puisse réaliser un parking.

La mise à disposition de la parcelle est réalisée conformément aux dispositions de l'article II.2 du BEA.

ARTICLE 2 : SUPPRESSION DE L'ARTICLE II.7 DU BEA

La modification du projet architectural et la construction d'un parking sur une partie de la parcelle n° 233, entraînent par voie de conséquence, à considérer comme nul et non avenu l'article II.7 du Bail Emphytéotique Administratif qui prévoyait la réalisation d'un parking supplémentaire par la commune sur ladite parcelle.

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE III.1.2 DU BEA

Pour tenir compte de l'augmentation de l'emprise au sol du projet, la redevance d'occupation du domaine public est modifiée comme suit :

	Parcelles n°	Superficie totale	Prix au m2	Montants de la redevance
BEA initial	232 et 234	15 635 m2	1,92€/m2	30 000 €
BEA après validation du présent avenant	232 et 234 + une bande de la parcelle 233	20 262 m2	1,92€/m2	38 903 €

La redevance d'occupation du domaine public est fixée à la somme de TRENTE HUIT MILLE NEUF CENTS TROIS EUROS (38.903 euros) HT par an, soit 1.92 euros par mètre carré.

Les autres clauses restent inchangées.

Fait à Cayenne,

Le

Fait en autant d'exemplaire qu'il y a de parties

Le représentant du prestataire

Le MAIRE

.....

Sandra TROCHIMARA

**RAPPORT DE PRESENTATION DE L'AVENANT N°1
AU CONTRAT DE CONCESSION ET AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Date du présent rapport	: 14 décembre 2021
Délégant	: Ville de Cayenne
Délégataire	: SAS CAYSINO
Objet de la DSP	: Construction & exploitation du Casino de Cayenne
Date signature de la DSP	: 7 aout 2019
Durée de la DSP	: 20 ans
Objet du BEA	: Occupation des parcelles n°232 et 234
Date de signature du BEA	: 7 aout 2019
Durée du BEA	: 20 ans
Objet du présent rapport	: Présentation des modifications à apporter aux pièces contractuelles

PREAMBULE

Par contrat signé le 7 aout 2019, la Ville de Cayenne a confié à la société CAYSINO une concession de service en vue de réaliser et d'exploiter le Casino-Théâtre de la ville (le « Contrat »).

Aux termes du Contrat, la société CAYSINO devait réaliser :

- Un casino provisoire pour un montant travaux de 600.000 €.
- Un casino définitif pour un montant travaux de 8.850.000 €

Soit un cout total des travaux de 9.450.000 €.

(Annexe 11 du Contrat – décomposition des couts de réalisation)

Le montant d'investissement nécessaire à la réalisation du casino définitif a été prévu à 11.350.000 € comprenant :

- Les frais de maitrise d'ouvrage ;
- Les frais de maitrise d'œuvre,
- le couts des fournitures,
- le cout des travaux,
- et les frais d'assurance

(Contrat - article V.1.1 – page 39).

Le dossier d'études APD a été transmis le 19 décembre 2019 à la Ville de Cayenne et approuvé lors de la commission technique qui s'est déroulée le 9 janvier 2020.

(PV d'approbation de l'avant-projet définitif signé le 19 mai 2020).

Le dossier de Permis de Construire a été déposé le 24 janvier 2020. L'arrêté de permis de construire a été obtenu le 23 juillet 2020.

(Arrêté de permis de construire du 23 juillet 2020).

A la suite des dérives financières constatées lors de la remise de l'estimation prévisionnelle des travaux – phase APD –, et confirmées à l'issue de l'appel d'offres menées auprès des entreprises guyanaises, la société CAYSINO a demandé à son architecte de reprendre le dossier d'études afin de se rapprocher du budget initial. L'architecte a préféré se retirer du projet.

En parallèle, la France déclarait l'état d'urgence sanitaire dès mars 2020 lié à l'arrivée du COVID 19 sur le territoire.

Tenant compte de ces événements, la société CAYSINO, en accord avec la Ville de Cayenne a décidé de proposer un nouveau projet architectural et de déposer une nouvelle demande de permis de construire.

L'arrêté d'annulation du permis de construire a ainsi été délivré le 26 novembre 2021 par la ville de Cayenne.

C'est dans ce cadre qu'il y a lieu de modifier le contrat constitué du Cahier des Charges du Contrat de Concession et du Bail Emphytéotique Administratif.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU CONTRAT

1. Les conditions de modifications d'un contrat de concession prévues dans le code de la commande publique

L'article L3135-1 du code de la commande publique prévoit qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque :

- 1° Les modifications ont été prévues dans les documents contractuels initiaux ;
- 2° Des travaux ou services supplémentaires sont devenus nécessaires ;
- 3° Les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances imprévues ;
- 4° Un nouveau concessionnaire se substitue au concessionnaire initial du contrat de concession ;
- 5° Les modifications ne sont pas substantielles ;
- 6° Les modifications sont de faible montant.

2. Les conditions permettant la modification du Contrat de concession conclu entre la Ville de Cayenne et SAS CAYSINO

Deux conditions permettent la modification du Contrat par la voie de l'avenant, sans nouvelle procédure de mise en concurrence :

- En premier lieu, il s'agit de la crise sanitaire intervenue dès mars 2020 (et encore en cours), qualifiée de circonstance imprévue ;
- En second, il s'agit du caractère non substantiel des modifications au sens de l'article R.3135-7 du code de la commande publique.

II. MODIFICATION POUR CAUSE DE CIRCONSTANCE IMPREVUE

L'article L3135-1 du code de la commande publique dispose qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances qu'une autorité concédante ne pouvait pas prévoir.

Le Casino provisoire devait permettre une mise en exploitation le plus rapidement possible à compter de la signature du contrat de concession avant l'ouverture du casino définitif. Sa construction devait démarrer en juillet 2021 et son ouverture était prévue pour le 30 octobre 2021.

Or en mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré.

Outre les dérives financières constatées sur l'ensemble du projet, la décision de suppression du casino provisoire est aussi la conséquence directe de la crise sanitaire, circonstance qui ne pouvait être prévue lors de la consultation. Le caractère imprévisible de cette pandémie mondiale a été confirmé à plusieurs reprises par les pouvoirs publics¹ et la jurisprudence².

Dans ce contexte de crise sanitaire, les établissements recevant du public ont été, à plusieurs reprises, contraints soit de fermer par décisions administratives soit de mettre en œuvre des mesures restreignant la fréquentation (jauge, distanciation physique, etc. ...).

Dans ces conditions, il n'y a donc plus d'intérêt à ouvrir, de manière anticipée, une structure provisoire qui ne garantira pas un minimum de rentabilité financière au délégataire.

La suppression du casino provisoire a été actée dans le courrier du 11 décembre 2020 de la ville de Cayenne.

(Courrier de la Ville de Cayenne adressé à SAS CAYSINO en date du 11 décembre 2020).

III. CARACTERE NON SUBSTANTIEL DES MODIFICATIONS

L'article R3135-7 du Code de la Commande Publique définit une modification substantielle pour un contrat de concession. Il s'agit d'une modification qui :

1° introduit des conditions qui, si elles avaient figuré dans la procédure de passation initiale, auraient attiré davantage de participants ou permis l'admission de candidats ou soumissionnaires autres que ceux initialement admis ou le choix d'une offre autre que celle initialement retenue.

¹ Réponse ministérielle n° 32072 : JOAN 3 nov. 2020, p. 7781 (Q. 8 sept. 2020, M. Didier Paris) : « L'article R. 3135-5 du code de la commande publique permet la modification d'un contrat de concession en cours d'exécution lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'une autorité concédante diligente ne pouvait pas prévoir. L'épidémie de Covid-19 constitue un tel événement. » ;

Note de mai 2020 de la DAJ relative à La passation et l'exécution des marchés publics en situation de crise sanitaire : « La crise sanitaire entraîne pour les entreprises des difficultés exceptionnelles d'exécution des contrats qui peuvent constituer des situations de force majeure que les acheteurs publics doivent prendre en compte. [...] Comme le demande le Gouvernement, il est recommandé aux acheteurs publics, eu égard au caractère exceptionnelle de la crise, de ne pas hésiter à reconnaître que les difficultés rencontrées par leur cocontractants sont imputables à un cas de force majeure. »

² Cour d'appel, Lyon, 8e chambre, 31 mars 2021 – n° 20/05237 ; Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 2, 28 juillet 2020 – n° 20/06676 ;

Or l'obligation de construire reste inchangée et les exigences de la Ville qui figuraient au dossier de consultation sont maintenues et respectées dans le cadre du nouveau projet.

Le casino provisoire représente, en moyenne, moins de 3% du cout total du contrat de concession sur toute sa durée :

	Prévisionnel sur la durée du contrat (20 ans)	Dont part du casino provisoire en €	Part du casino provisoire en %
Investissement	30 000 000,00 €	895 000,00 €	2,98%
Produit Brut des Jeux	329 165 495,00 €	11 496 250,00 €	3,49%
Prélèvement	152 955 640,00 €	4 322 279,00 €	2,83%
Recettes communales	18 361 140,00 €	333 430,00 €	1,82%
Chiffre d'affaires	202 016 408,00 €	7 418 378,00 €	3,67%
		Moyenne	2,96%

Ainsi, la suppression du casino provisoire n'a aucune incidence sur les candidats potentiels qui auraient remis une offre avec ou sans l'obligation de réaliser cet équipement temporaire, celui-ci n'étant en rien déterminant au regard des chiffres ci-dessus ;

En outre, la modification du projet n'a pas d'incidence sur les candidats évincés, car inexistantes en l'espèce dans le cadre de l'appel d'offres.

2° ou modifie l'équilibre économique de la concession en faveur du concessionnaire d'une manière qui n'était pas prévue dans le contrat de concession initial ;

Or la modification du projet a pour objet de conserver l'équilibre économique prévu au Contrat, alors que la poursuite du projet initial conduirait à le déséquilibrer. Il n'y a donc pas de modification ayant pour objet de favoriser le concessionnaire.

3° ou étend considérablement le champ d'application du contrat de concession ;

Or l'objet du Contrat tout comme la durée d'exploitation (20 ans à compter de la mise en service) restent inchangés. Il n'y a donc pas d'extension considérable du champ d'application du Contrat.

4° ou a pour effet de remplacer le concessionnaire auquel l'autorité concédante a initialement attribué le contrat de concession par un nouveau concessionnaire, en dehors des hypothèses visées à l'article R. 3135-6.

Or il n'y a pas de changement de concessionnaire.

Le cadre juridique pour la modification du projet par avenant est ainsi respecté.

IV. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU CONTRAT

Le Contrat est constitué Contrat de Concession et du Bail emphytéotique administratif. Aussi les modifications suivantes sont à apporter sur ces deux contrats :

1. Modifications à apporter au bail emphytéotique administratif :

- Suppression du casino provisoire
- Modification de l'emprise du projet :
Initialement l'emprise devant accueillir le casino était constituée des parcelles contiguës numérotées 232 et 234 d'une superficie respective de 15 000 et 635 m² situé à l'angle de la route de Montabo et du Chemin Sadecki.
La Ville de Cayenne ayant requis un important aménagement paysager, une grande partie du parking a dû être déplacée. Ainsi, une bande de 4 627 m² de la parcelle n°233, jouxtant la parcelle 232, devra être intégrée au BEA pour accueillir des places stationnements.
- Modification du montant de la redevance d'occupation du domaine public :
La redevance est fixée à 30.000 € HT / an pour 15 635 m². Soit 1,92€/m². Nous proposons, au regard de la surface supplémentaire que la redevance d'occupation du domaine soit établie à 38.900 € HT ((15635 m² + 4627 m²) X 1,92 €).
- Suppression de la clause de mise à disposition d'un parking supplémentaire par la ville : En effet ce parking sera finalement réalisé par la société CAYSINO.
- Les nouvelles annexes à intégrer :
Annexe : plan d'emprise du projet
Annexe : PV de mise à disposition de la parcelle 233

2. Modification à apporter au Cahier des Charges :

- Suppression du casino provisoire
- Modification de l'emprise du projet : cf explication ci-dessus.
- Le montant des investissements nécessaires à la réalisation du casino :
Le montant d'investissement prévu initialement dans le contrat (à 11.350.00€) a été revu à la hausse. Le nouveau montant sera indiqué dans l'avenant.
- Les annexes à remplacer :
Annexe 1 : plans cadastre avec matérialisation de la nouvelle emprise du projet
Annexe 3 et 3 bis : Descriptif du Casino et ses abords
Annexe 4 : Calendrier d'exécution études et travaux
Annexe 11 : décomposition des couts
- Les annexes à supprimer :
Annexe 18 : plan de situation du casino provisoire à supprimer
Annexe 19 : caractéristique du casino provisoire à supprimer