

# **CONVENTION DE GESTION PATRIMONIALE DE LOCAUX MUTUALISES ENTRE L'ECOLE, LA COMMUNE ET LE PERISCOLAIRE DE BATZENDORF**

Entre

**La Communauté d'Agglomération de Haguenau**, représentée par sa Vice-présidente, Madame Sylvie HANNS, agissant en application de la délibération du Conseil communautaire du 11 juillet 2020, ci-après désignée « la CAH »

d'une part,

et

**La commune de Batzendorf**, représentée par son Maire, Madame Isabelle DOLLINGER, agissant en application de la délibération du Conseil municipal du ....., ci-après désignée « la commune »

et

**L'Association de Loisirs Educatifs et de Formation (ALEF)**, représenté par son directeur, Monsieur Pierre-Alexandre KUBLER, agissant en application de la délibération du Conseil d'administration du ....., ci-après désigné « l'ALEF » ou « l'occupant ».

d'autre part.

- Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5216-5 et L.1321-1 et suivants
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2125-1
- Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2018 portant évolution des compétences et adoption des nouveaux statuts de la Communauté d'Agglomération de Haguenau
- Vu l'arrêté préfectoral du 08 avril 2019 portant extension du périmètre de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et actant la composition du conseil communautaire
- Vu la délibération 2023 CC 076 du conseil communautaire du 06 juillet 2023 approuvant le contrat de concession de service public pour la gestion des accueils périscolaires du territoire de Haguenau

## **Préambule**

La commune de Batzendorf est propriétaire des locaux de l'école primaire, sise 3 rue du Moulin 67500 BATZENDORF.

Sur le même site, la Communauté d'Agglomération de Haguenau est propriétaire de locaux dans lesquels elle exerce, conformément à ses statuts, une activité d'accueils périscolaire et extrascolaire au bénéfice des familles de son territoire. La gestion de cet accueil est confiée à l'ALEF dans le cadre d'une convention de concession de service public.

Les parties ont souhaité conclure une convention de gestion patrimoniale relative à ces locaux mis à disposition.

## **Il a été convenu ce qui suit**

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités administratives, matérielles et financières de la gestion de locaux situés sur le site scolaire et périscolaire des Prés Verts, dédiés soit à des activités scolaires qui relèvent des compétences de la commune de Batzendorf, soit à des activités d'accueil périscolaire ou extrascolaire dont la compétence est exercée par la CAH et dont la gestion est confiée à l'ALEF.

Elle ne constitue ni un bail commercial ni un bail professionnel.

### **Article 2 : Biens immobiliers et mobiliers**

Les locaux dont la Ville de Batzendorf est propriétaire se décomposent ainsi :

<b>Dénomination et localisation de la salle</b>
Rdc : 2 salles de classe 1 atelier pédagogique Salle de motricité Sanitaires Salle de repos Bureau des ATSEMS
1 <sup>er</sup> étage : 3 salles de classe Bureau de direction 1 salle des maîtres

Les locaux dont la CAH est propriétaire se décomposent ainsi :

<b>Dénomination et localisation de la salle</b>
Rdc : Bureau de direction Espace de restauration + office
1 <sup>er</sup> étage : Salle d'activité périscolaire Sanitaires

Les deux collectivités et leur personnel ont également accès à l'ensemble des parties communes et espaces mutualisés qui le nécessitent dans le cadre des activités d'enseignement et d'accueil périscolaire ou extrascolaire :

- Hall d'entrée et circulations,
- Salle de motricité,
- Sanitaires,
- Salle de repos,
- Cour de récréation,
- Préau

À ce titre, la CAH est autorisée à faire installer une signalétique extérieure appropriée sur les bâtiments qui lui ont été mis à disposition pour les activités dont elle a la compétence.

Les surfaces des locaux mis à disposition se décomposent ainsi :

<b>Surface totale du site</b> (hors circulation et locaux techniques)	<b>Surface dédiée au</b> <b>périscolaire</b>	<b>Surface des parties</b> <b>mutualisées</b>
736,70 m <sup>2</sup>	152,80 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>

Un état des lieux de l'ensemble des locaux visé ci-dessus et des équipements mis à disposition est effectué entre les parties.

Chaque collectivité reste propriétaire des biens mis à la disposition de l'autre collectivité et de l'occupant. Ainsi, les attributs du droit de propriété tels que le déclassement des biens du domaine public, le changement d'affectation ou l'aliénation à titre gracieux ou onéreux relèvent de ses seules prérogatives.

En cas de désaffectation totale ou partielle par une collectivité des biens immobiliers mis à la disposition de l'autre collectivité, la collectivité propriétaire recouvrera l'ensemble de ses droits et obligations sur les biens désaffectés. La désaffectation mettra fin à la mise à disposition des locaux.

L'occupant s'engage à ne pas céder les droits résultant de la présente convention. Il ne pourra notamment pas sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

Le matériel mis à sa disposition par la commune ou par la CAH fait l'objet d'un inventaire tel que prévu par le contrat de Concession de Service Public signé entre la CAH et l'ALEF (article 3.1). Il pourra être modifié d'un commun accord entre les parties, en fonction de l'évolution des besoins du service.

### **Article 3 : Entretien et sécurité des bâtiments et des équipements**

Il est convenu entre les parties que la gestion patrimoniale de la totalité du site (locaux dédiés aux activités scolaires ou péri/extrascolaires, parties communes et espaces mutualisés) est assurée par la collectivité qui occupe la plus grande surface, soit la commune.

Cette gestion patrimoniale recouvre :

- l'ensemble des pouvoirs de police en matière d'établissement recevant du public, y compris le cas échéant l'organisation des visites de la Commission de sécurité et la mise en œuvre de ses prescriptions ;
- la maintenance et l'entretien des installations communes.

L'occupant assure, avec son propre personnel ou de manière externalisée, l'entretien des locaux utilisés dans le cadre des activités périscolaires :

- nettoyage quotidien de tous les locaux (salles, parties communes, sanitaires, etc.) utilisés sur les temps périscolaires,
- nettoyage des locaux mutualisés lorsque les enfants y sont accueillis en fin de journée
- petites réparations et interventions relevant des « réparations locatives » au sens du décret n°87-712 du 26 août 1987. Si ces réparations sont effectuées par la commune, elles sont refacturées à l'occupant lorsqu'elles portent sur des locaux dédiés au périscolaire.

Les réparations et interventions ne relevant pas des réparations locatives seront effectuées par la commune et refacturées à la CAH.

D'une manière générale, la commune prend toutes décisions, actes et conclut tous contrats (y compris les marchés publics) et conventions nécessaires à la gestion patrimoniale de la totalité du site. Elle assure la gestion de ces décisions, actes, contrats et conventions.

En revanche, chaque collectivité gère l'acquisition, l'entretien et le renouvellement des équipements et biens mobiliers nécessaires à l'exercice de ses activités propres.

Tout projet de modification des locaux par une collectivité devra faire l'objet d'une concertation préalable avec l'autre collectivité.

Chaque partie doit prévenir les autres sans délai, en cas de sinistre, de dégradation ou de dysfonctionnement des équipements en général et plus particulièrement du matériel de sécurité (blocs secours, extincteurs, portes coupe-feu, système de désenfumage, installations électriques, alarme incendie, etc.), afin que les réparations puissent être effectuées rapidement en fonction des régimes de responsabilité.

Si une partie doit réaliser des travaux dans les locaux, la collectivité compétente sur sa partie du site s'engage, hormis les cas d'urgence, à en informer l'autre dès lors que les travaux sont susceptibles d'avoir un impact sur l'activité de l'autre partie, en privilégiant autant que possible les périodes des fermetures du site.

Une coordination est assurée par l'une ou l'autre des parties lorsque les travaux concernent les espaces mutualisés dont il est le principal utilisateur.

Toute détérioration des locaux ou matériel provenant d'une négligence caractérisée de la part de l'occupant, ou d'un défaut d'entretien, devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais.

L'occupant est responsable de la sécurité des locaux au titre de la protection contre les incendies des établissements recevant du public conformément aux articles L.123-2 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **Article 4 : Travaux d'investissement**

La Commune et la CAH conviendront en amont de la teneur des travaux, de leur planification et de la répartition des dépenses.

D'une manière générale, la commune prend toutes décisions, actes et conclut tous contrats (y compris les marchés publics) et conventions nécessaires à la gestion patrimoniale de la totalité du site. Elle assure la gestion de ces décisions, actes, contrats et conventions.

Cette gestion se fait en étroite collaboration avec la CAH, notamment par la mise en place, au bénéfice de la CAH, d'un mécanisme d'information, de participation et d'approbation à différentes étapes des travaux. Hormis les cas d'urgence, si la commune souhaite ou doit réaliser des travaux dans les locaux mis à la disposition de la CAH, elle doit recueillir l'accord préalable de cette dernière, en privilégiant autant que possible les périodes de fermeture de l'accueil périscolaire ou extrascolaire.

Le cas échéant, la commune et/ou la CAH agit en justice en vue de mener les actions en garantie nécessaires (parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale notamment), aussi bien en requête qu'en défense.

## **Article 6 : Assurances et responsabilités**

En application des dispositions de « l'assurance pour compte de tiers », il est convenu entre les parties que l'assurance en « dommages aux biens » de la totalité des biens immobiliers du site (locaux dédiés aux activités scolaires, péri ou extrascolaires, parties communes et espaces mutualisés) est assuré par la collectivité qui occupe la plus grande surface, soit la commune.

Elle gère l'ensemble des sinistres y afférents, et perçoit le cas échéant les indemnités versées par les compagnies d'assurance.

Dans ce cadre, compte tenu de la communauté d'intérêt existant entre la CAH et la commune, les parties conviennent d'une renonciation à recours réciproque : chacune des parties renonce mutuellement à exercer tout recours à l'encontre de l'autre, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes.

En revanche, chaque collectivité assure elle-même :

- en « dommages aux biens » ses biens mobiliers et matériels propres ;
- en responsabilité civile, l'exercice des activités relevant de ses compétences.

Sur demande, chaque collectivité fournira à l'autre ses attestations d'assurance en cours de validité, et devra justifier du règlement des primes correspondantes.

L'ALEF souscrit une assurance « dommages aux biens » en tant qu'occupant des locaux mis à sa disposition (risques locatifs) et pour ses biens propres, ainsi qu'une assurance « responsabilité civile » pour l'exercice de ses activités.

Sur demande, l'occupant fournira à la CAH ses attestations d'assurance en cours de validité, et devra justifier du règlement des primes correspondantes.

## **Article 7 : Dispositions financières**

### **Article 7.1 : Redevance d'occupation du domaine public**

L'occupant s'acquitte d'une redevance annuelle d'occupation du domaine public de 6 600 euros.

Le montant de la redevance d'occupation du domaine public sera réévalué à chaque date anniversaire du contrat sur la base de l'indice de référence des loyers selon la formule suivante :

$$\text{RODPr} = \frac{\text{RODPn} \times \text{IRLr}}{\text{IRLn}}$$

RODPr : Montant de la redevance d'occupation du domaine publique révisé

RODPn : Montant de la redevance d'occupation du domaine publique de l'année antérieure

IRLr : Indice de référence des loyers à la date de révision

IRLn : Indice de référence des loyers à la date de la dernière révision, et pour la 1<sup>ère</sup> année du contrat, IRL au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (137,26).

La première révision interviendra au 1<sup>er</sup> septembre 2024.

La CAH émet, au cours du troisième trimestre de chaque année, un titre de recettes, que l'occupant s'engage à payer dans un délai de trente jours à compter de sa réception.

## **Article 7.2 : Charges de fonctionnement**

L'occupant s'acquitte d'un montant annuel compensatoire de 6 094,02 euros pour l'année 2023/2024 pour la participation aux charges de fonctionnement, calculée au prorata de la surface occupée par les locaux dédiés aux activités périscolaires par rapport à la surface totale du site (locaux dédiés + parties communes et espaces mutualisés).

S'agissant des charges de fonctionnement, lorsqu'il en a la possibilité, l'occupant souscrit directement les abonnements et s'acquitte des factures.

Le montant annuel sera révisé au regard de l'évolution des dépenses de fonctionnement afférentes au site, à chaque date anniversaire de la convention de gestion patrimoniale, sur présentation d'un décompte de charges annuelles établi par la commune.

Les dépenses de fonctionnement à la charge de l'occupant sont :

- l'eau et l'assainissement, l'électricité et/ou le gaz et/ou le fioul,
- les frais d'entretien et de maintenance des locaux et équipements qui leur sont rattachés, que les prestations soient exercées en régie par du personnel municipal ou de manière externalisée (nettoyage, entretien technique courant et gros œuvre, contrats de maintenance tels que vérification des extincteurs, de l'alarme incendie et des ascenseurs le cas échéant, ramonage, etc.),

Concernant la redevance des ordures ménagères, celle-ci est souscrite directement par l'occupant.

La commune émet, au cours du troisième trimestre de chaque année, un titre de recettes, que l'occupant s'engage à payer dans un délai de trente jours à compter de sa réception.

## **Article 7.3 : Dépenses d'investissement**

Les dépenses d'investissement comprennent les grosses réparations et les travaux d'aménagement.

Si les travaux portent exclusivement sur les locaux dédiés aux activités périscolaires ou extrascolaires la CAH programme, fait exécuter et préfinance les dépenses qui s'y rapportent.

Dans tous les cas, la Commune et la CAH conviendront en amont de la teneur des interventions, de leur planification et le cas échéant, de la répartition des dépenses.

## **Article 8 : Date d'effet et durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 août 2028 (échéance du contrat de concession de service public qui lie la CAH à l'ALEF).

## **Article 9 : Modification de la convention**

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, ou si une disposition législative ou réglementaire le nécessitait. Tout projet d'avenant devra être approuvé par les trois parties.

## **Article 10 : Résiliation de la convention**

La présente convention pourra être résiliée en cas d'inexécution des obligations contractuelles de l'une des parties et/ou de litige entre les parties.

Chaque partie se réserve également le droit de mettre fin à la convention à échéance annuelle, sans que cette résiliation n'ouvre droit à indemnisation au profit de l'autre partie.

Dans ces hypothèses, la présente convention prendra fin dans un délai minimum de six mois à compter de l'envoi, par l'une des parties, d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation de la convention pourra également être actée entre les parties, de manière immédiate et sans indemnité, si pour des motifs indépendants de la volonté du propriétaire ou de l'occupant ces locaux devenaient temporairement ou définitivement impropres à leur destination.

## **Article 11 : Litiges**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, une voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Fait en trois exemplaires originaux à Haguenau, le

Pour la Communauté  
d'Agglomération de Haguenau

La Vice-présidente  
Sylvie HANUS

Pour l'ALEF

Le Directeur  
Pierre-Alexandre KUBLER

Pour la commune de Batzendorf

Le Maire  
Isabelle DOLLINGER