

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION de LOCAUX
COMMUNE DE CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN / CENTRE COMMUNAL d'ACTION SOCIALE**ENTRE LES SOUSSIGNES./**

• **La Commune de CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN**, représentée par Monsieur René VILLARD, en sa qualité de Maire en exercice, agissant en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024 N°DM_2024.....N.....(**Annexe1**),

ci-après dénommée "**La Commune**",
D'un part

ET./

• **Le Centre Communal d'Action Sociale** – Etablissement public Administratif communal - sis Hôtel de Ville Rue Victorin Maurel – 04160 CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN, **représenté par sa Vice-Présidente, Madame Francine OBELISCO**, dûment habilitée par délibération du Conseil d'Administration en date du 11 avril 2024 (**Annexe2**),

ci-après dénommée "**Centre Communal d'Action Sociale**",
d'autre part,

PREAMBULE –

La Commune propriétaire de l'école Henri Wallon, libre de toute occupation depuis de nombreuses années, a engagé une réflexion sur ce bâtiment afin de créer un Pôle Enfance Jeunesse qui regroupera en un lieu unique le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), les locaux des activités de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH), le Service d'Accueil Enfance et Jeunesse (SAEJ) et le Service Information Jeunesse (SIJ). Il accueillera également les locaux destinés au siège social et actions de l'Association le Centre Social La Marelle.

La Commune a donc intégré l'ensemble des besoins de ces structures dans son projet global de réhabilitation-extension de l'école Henri Wallon, créant ainsi un lieu unique « l'Espace Henri Wallon » à vocation sociale.

La Commune, dans le cadre de ce projet global de réhabilitation-extension de « l'Espace Henri Wallon », a obtenu une aide à l'investissement de la Caisse d'Allocations Familiales sur la totalité du programme de travaux.

Il est ainsi proposé la mise à disposition d'un ensemble de locaux aux conditions décrits ci-après.

Il est préalablement exposé et convenu ce qui suit**ARTICLE I- OBJET DE LA CONVENTION**

La Commune met à disposition du **Centre Communal d'Action Sociale** des locaux adaptés aux activités de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement, aux missions du **Centre Communal d'Action Sociale** et au Point Information Jeunesse. Ces locaux sont situés au sein de l'immeuble dénommé « **Espace Henri Wallon** » à SAINT-AUBAN.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition, tant techniques que financières, afin d'optimiser l'occupation du bien lui appartenant.

ARTICLE II – MISE A DISPOSITION DES LOCAUX :**1/ Désignation des locaux-**

Les Locaux du **Centre Communal d'Action Sociale** au sein de l'**Espace Henri Wallon**, constituent une partie de l'immeuble cadastré AN 131, d'une superficie cadastrale totale de 3 515 m² (**Annexe 3/plan cadastral**).

Il s'agit d'un ensemble bâti indépendant de 994 m² environ, disposant de plusieurs accès.

Pour le **Centre Communal d'Action Sociale** et le Point Information Jeunesse l'accès aux locaux et bureaux s'effectue par la **Rue Gabriel Cordier (N° 2)** et pour l'**Accueil de Loisirs Sans Hébergement** l'accès est situé **Rue Emile Boyoud (N° 10)**.

Descriptif des locaux situés sur 2 niveaux :

Les bureaux du Centre Communal d'Action Sociale, le SAEJ et le SIJ sont constitués de :

Au rez de chaussée –

Pièce n°1 codifiée 3.36* – *Sas d'entrée, dégagement et Attente équipé d'un ascenseur* - d'une superficie de 29,35m²,

Pièce n°2 – *Dégagement* - d'une superficie de 8,88m²,

Pièce n°3 codifiée 3.37 – 3.38 et 3.39 – *Sanitaires H/F publics et vidoir* - de superficies respectives de 5,28m² - 4,31m² et 5,40m²,

Pièce n°4 codifiée 3.40 – *vaste pièce à vocation de salle de réunion* - d'une superficie de 33,62m²,

Pièce n°5 codifiée 3.34 – *Dégagement - Hall et escalier d'accès au 1^{er} étage* - de superficies respectives de 6,91 et 6,44m²,

Au 1^{er} étage -

Pièce n°6 codifiée 3.42 – *Espace attente* - d'une superficie de 16,14m²,

Pièce n°7 codifiée 3.43 – *un dégagement desservant les bureaux du CCAS, la salle de réunion et l'ascenseur* - d'une superficie de 19,63m²,

Pièce n°8 codifiée 3.44 – *bureau pour le service comptable* - d'une superficie de 9,50m²,

Pièce n°9 et 9bis codifiées 3.45 – 3.49 – *2 Sanitaires H/F*- de superficies respectives de 3,91 et 4,44m²,

Pièce n°10 codifiée 3.46 – *Tisanerie pour les agents* - d'une superficie de 15,16m²,

Pièce n°11 codifiée 3.47 – *Un bureau de Direction* - d'une superficie de 20,87m²,

Pièce n°12 codifiée 3.48 – *Un bureau pour l'Assistante Sociale*- d'une superficie de 11,68m²,

Pièce n°13 codifiée 3.50 – *Un Local de rangement* - d'une superficie de 9,30m²,

Pièce n°14 codifiée 3.51 – *Un bureau Aides sociales* - d'une superficie de 10,90m²,

Pièce n°15 codifiée 3.52 – *Un vaste bureau pour le SAEJ et le SIJ* - d'une superficie de 30,74m²,

Les locaux destinés aux activités de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) sont uniquement situés au rez de chaussée – Il s'agit de :

Pièce n°1 codifiée 3.35 – *Salle informatique et multimédia*- d'une superficie de 43,67m²,

Pièce n°2 codifiée 3.24 – *un long dégagement desservant différentes salles d'Accueil et sanitaires de l'ALSH* - d'une superficie de 37,46m²,

Pièce n°3 codifiée 3.33 – *vaste salle d'accueil des 8/10 ans*- d'une superficie de 41,65m²,

Pièce n°4 codifiée 3.32 – *vaste salle d'accueil des 5/7 ans* - d'une superficie de 42,43m²,

Pièce n°5 codifiée 3.25 – *vaste salle d'accueil des 3/4 ans* - d'une superficie de 34,13m²,

Pièce n°6 codifiée 3.26 et 3.27 – *dortoir et salle de change* - de superficies respectives de 18,72 et 3,58m²,

Pièce n° 7 à 10 codifiées 3.28 à 3.31 – *Sanitaires enfants 6 ans – filles – garçons et PMR* - de superficies respectives de 10,21m² – 7,11m² - 7,74 et 3,77m²,

Pièce n°11 codifiée 3.16 – 3.18 à 3.22 – *vaste espace d'accueil extérieur avec stockage, local ménage et sanitaires H/F, rampe PMR et dégagement pour accès à la salle multi-activités* - de superficies respectives de 99,59m² - 15,37 – 3,27 – 2,13 - 3,74 et 18,18m²,

Pièce n°12 codifiée 3.23 – 3.01 et 3.02 – *une vaste entrée-accueil et dégagement*- de superficies de 32,69 et 21,19m²,

Pièce n°13 codifiée 3.03 – *bureau direction ALSH* - d'une superficie de 17,56m²,

Pièce n°14 codifiée 3.04 – *Espace 11/17 ans* - d'une superficie de 27,30m²,

Pièce n°15 codifiée 3.15 – *bureau adjoint administratif* - d'une superficie de 11,68m²,

Pièce n°16 codifiée 3.14 – *infirmerie* - d'une superficie de 11,80m²,

Pièce n°17 codifiée 3.3.08 à 3.13 – *Espace sanitaires, vestiaires et local ménage*- de superficies de 3,20 – 4,86 – 2,52 – 4,86 – 3,20 et 5,54m²,

Pièce n°18 codifiée 3.05 – *salle d'activités* - d'une superficie de 40,62m²,

Pièce n°19 codifiée 3.06 – *Bureau animateurs et atelier préparation des activités* - d'une superficie de 24,45m²,

Pièce n°20 codifiée 3.07 – *ludothèque* - d'une superficie de 22,71m²,

Pièce n°21 codifiée 3.17 – *Salle multi activité et restauration collective* - d'une superficie de 104,47m²,
Pièce n°22 codifiée 3.41 – *2nd lieu de stockage accessible par le préau* - d'une superficie de 10,34m².

Les locaux des deux structures sont accessibles par **deux entrées indépendantes** équipées de rampes pour personnes à mobilité réduite (PMR) et disposent chacune d'une adresse sur Rue.

Pour le **Centre Communal d'Action Sociale** il s'agit du **n°1 Rue Gabriel Cordier**, et pour l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement du **n°10 Rue Emile Boyoud**.

Un espace extérieur de 1028 m² constitué d'un parvis non couvert, d'une cour plantée de 2 platanes existants, d'une aire de jeux et d'un jardin sont également mis à disposition ainsi qu'un accès véhicules.

La totalité des espaces extérieurs sont clôturés d'un grillage rigide et partiellement doublés d'une haie méditerranéenne, tel que cet ensemble bâti et non bâti est défini sur le plan annexé à la présente convention (*Annexe 4/plan des locaux et espaces extérieurs et 4-1 plan numérotation des pièces*).

En complément de ces locaux, le **préau** existant est mutualisé entre l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement, géré par le **Centre Commune d'Action Sociale**, et l'Association Le Centre Social La Marelle.

La salle de multi-activités de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) pourra également être mutualisée avec l'Association Le Centre Social La Marelle en accord avec le **Centre Communal d'Action Sociale**.

La gestion de l'utilisation, notamment par l'Association Le Centre social La Marelle, des salles de réunion situées au sein de l'immeuble (*Annexe 5/plan*) sera assurée par le **Centre Communal d'Action Sociale**.

De convention expresse entre les parties, si tout autre bien venait à être mis à disposition, ultérieurement, à titre d'accessoire des locaux ou d'une extension des locaux, par **la Commune au Centre Communal d'Action Sociale**, cette nouvelle mise à disposition ne serait pas considérée comme une mise à disposition autonome, mais comme l'extension de l'objet des présentes et soumis, de ce fait, à toutes les conditions de cette convention, notamment quant à la date d'expiration de sa durée initiale, à sa résiliation et à son renouvellement.

Un avenant sera conclu définissant les biens complémentaires mis à disposition et les conditions financières, administratives et techniques.

Les clauses et conditions de cette mise à disposition sont fixées comme suit, étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu à la présente convention.

Le Centre Communal d'Action Sociale déclare bien connaître les locaux mis à disposition pour les avoir visités au préalable.

2/ Destination des locaux :

Les locaux mis à disposition, utilisés par le **Centre Communal d'Action Sociale**, sont **exclusivement destinés** à la mise en œuvre de la politique d'action sociale et d'enfance et jeunesse de **la Commune**, soit des actions, missions et activités menées par celui-ci dans les domaines de l'aide sociale légale et facultative, ainsi que les actions et les activités sociales sans hébergement.

Les locaux mis à disposition constituent un Etablissement Recevant du Public (à titre informatif, **ERP de 4^{ème} catégorie** à la date de la mise à disposition) et peuvent, de ce fait, recevoir du public.

Les locaux et l'espace extérieur mis à disposition du **Centre Communal d'Action Sociale** ne pourront servir pour une autre utilisation que celle énoncée dans la convention, **sauf autorisation écrite et préalable de la Commune** et sous réserve du respect des conditions énoncées à l'Article III 1/.

ARTICLE III – CHARGES ET CONDITIONS -

La présente mise à disposition est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le **Centre Communal d'Action Sociale** s'oblige à exécuter et accomplir.

1/ Occupation – Jouissance

Le Centre Communal d'Action Sociale occupera les locaux mis à disposition suivant la destination qui leur a été donnée par la convention (Article II – 2/) **à compter du date prévisionnelle 15 avril 2024.**

Les obligations suivantes devront être observées par les agents et les membres du **Centre Communal d'Action Sociale**.

La Commune permet au **Centre Communal d'Action Sociale** l'utilisation des biens précités, sous réserve du respect des engagements suivants :

- Respect des consignes de sécurité incendie et d'alerte et de tout règlement, notamment le règlement sanitaire départemental ;
- Interdiction de tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ;
- Respect de l'ordre public, de la tranquillité publique et du repos du voisinage, de l'hygiène et des bonnes mœurs ;
- Respect d'une démarche économe en énergie et en eau (fermeture des portes et fenêtres, extinction des éclairages et autres appareils consommateurs d'énergie dès la fin de chaque utilisation des locaux, utilisation rationnelle de l'eau, du chauffage et de la climatisation) ;
- Interdiction d'utiliser des appareils dangereux, de détenir des produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisées par les règlements de sécurité.

De même, le **Centre Communal d'Action Sociale ne pourra prêter les lieux mis à disposition**, excepté aux administrations, partenaires, associations ou structures assurant des permanences au sein des locaux objet de la présente convention, sous aucun prétexte, même provisoirement et plus généralement, **d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, sauf autorisation écrite et préalable de la Commune.**

2/ Etat des locaux mis à disposition - État des lieux - Travaux – Réparations :

Le Centre Communal d'Action Sociale devra occuper les locaux en bon père de famille et prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, étant ici indiqué que les locaux de **l'Espace Henri Wallon sont neufs, suite aux travaux de réhabilitation et d'extension réalisés par la Commune** entre le 1^{er} janvier 2023 et 2024.

Un état des lieux sera établi préalablement à la date d'entrée dans les lieux (**annexe 6**).

Le Centre Communal d'Action Sociale s'engage à :

- **Respecter** l'ensemble des législations et réglementations qui sont applicables à ses actions, missions et activités ou à celles des **partenaires** avec lesquels il contractualise l'occupation des locaux ;
- **Respecter** les prescriptions énoncées dans l'extrait du PV N°01-23 - Séance du 1^{er} février 2023 – en date du 21 février 2023 de la Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP-IGH (**annexe 7**) ;
- **Vérifier** la couverture d'assurance des **partenaires** qu'il autorise à occuper les locaux mis à disposition ;
- **Contrôler l'accès** aux locaux mis à disposition et surveiller leur utilisation ;
- **Prendre soin** des locaux mis à disposition ainsi que de la totalité des aménagements intérieurs et extérieurs dont il peut avoir l'usage ;
- **Signaler et Prévenir** immédiatement **la Commune** de tout incident, dommages, ou de toutes dégradations qu'il constatera dans les lieux mis à disposition, afin de déterminer l'urgence et la répartition des responsabilités et des frais ;
- **Laisser** les représentants de **la Commune**, ses agents et ses entrepreneurs, à pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité ;
- **Prendre** à sa charge les abonnements et consommations de téléphonie mobile. La totalité de ces abonnements seront au nom du **Centre Communal d'Action Sociale**.

Le Centre Communal d'Action Sociale ne pourra faire aucun percement de mur, de modification ou d'aménagement des lieux, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les locaux mis à disposition sans l'autorisation écrite et préalable de **la Commune**. En cas d'accord, ils devront être réalisés sous la surveillance et le contrôle du maître d'œuvre ou des services de **la Commune**.

ARTICLE IV - RESPONSABILITES ET RECOURS -

Chaque partie assume la responsabilité des dommages causés aux tiers ou à l'autre partie dans les conditions du droit commun.

Le Centre Communal d'Action Sociale est tenu d'une part, de s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation des locaux mis à disposition et mutualisés et d'autre part d'assurer les biens mis à disposition en valeur de reconstruction à neuf (assurances des risques locatifs et le recours des voisins et des tiers), auprès d'une compagnie notoirement solvable.

De la même manière, il devra également faire assurer le contenu des locaux (mobilier, marchandise, etc..).

Le Centre Communal d'Action Sociale répondra des dégradations et pertes, dans les locaux mis à disposition, qui pourraient survenir pendant la durée de la présente convention, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.

Le Centre Communal d'Action Sociale sera seul responsable des dégâts occasionnés aux biens, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets qu'il a sous sa garde.

Le Centre Communal d'Action Sociale assume la responsabilité des actions et activités qu'il organise ou que ses **partenaires** organisent dans les lieux mis à disposition.

Le Centre Communal d'Action Sociale ne pourra inquiéter **la Commune** à raison des troubles ou des dommages subis, du fait des autres occupants de **l'Espace Henri Wallon** (cadastré AN 131) ou de tout autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Le Centre Communal d'Action Sociale renonce à tout recours contre **la Commune** et devra faire son affaire personnelle de toute assurance utile.

A la première demande de **la Commune**, **le Centre Communal d'Action Sociale** devra communiquer copie de ses contrats et justifier du paiement de ses primes.

Tout sinistre devra être immédiatement déclaré par **le Centre Communal d'Action Sociale** à sa compagnie d'assurance.

Dans le même temps, **le Centre Communal d'Action Sociale** en informera **la Commune** en lui adressant copie de la déclaration de sinistre.

La Commune, en qualité de propriétaire, fera assurer l'ensemble de **l'Espace Henri Wallon** où sont situés les locaux mis à disposition et les aménagements immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et les risques annexes, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait du bien mis à disposition.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de sinistre affectant **l'Espace Henri Wallon** pour quelque cause que ce soit, toutes les indemnités d'assurances dues **au Centre Communal d'Action Sociale** par toute compagnie seront affectées au privilège de **la Commune**, les présentes valant transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

ARTICLE V - REGLEMENTATION GENERALE -

Le Centre Communal d'Action Sociale devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement concernant la sécurité incendie, ainsi qu'à tout règlement intérieur éventuel.

Le Centre Communal d'Action Sociale devra respecter les obligations en matière de sécurité et en particulier :

- **Respecter** les consignes de sécurité et former son personnel à la conduite à tenir en cas d'incendie (annexe 7) ;
- **Veiller** au bon état des installations techniques, et en particulier signaler immédiatement les défauts éventuels constatés ;
- **Laisser libres et dégagées les issues et les circulations ;**

Le Centre Communal d'Action Sociale ne pourra s'opposer aux travaux nécessaires pour les mises aux normes réglementaires existantes ou à venir. En cas de nécessité de fermeture temporaire pour exécuter les travaux, **la Commune** avertira **le Centre Communal d'Action Sociale** préalablement afin de les organiser conjointement.

ARTICLE VI – DUREE - RESILIATION

La durée initiale de la présente convention, les conditions de son renouvellement et de sa résiliation, ainsi que les règles pour donner congé sont fixées comme suit :

1/ DUREE -

Durée initiale -

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour une durée **de 15 ans** qui commence à courir le **15 avril 2024 pour se terminer le 31 mars 2039**.

2/ RENOUELEMENT - RESILIATION – CONDITIONS -

a/Renouvellement tacite –

A l'expiration des **15 ans** et à défaut de résiliation donnée selon les règles prévues ci-dessous, la convention se renouvellera par tacite reconduction **par période(s) de 5 ans**.

b/ Résiliation –

Chacune des parties aura la faculté de résilier la convention par anticipation, **à compter de la date anniversaire de l'issue de la convention**, par simple courrier.

■ Le congé donné par **le Centre Communal d'Action Sociale** devra être notifié, par écrit, à **la Commune** au moins **six mois à l'avance**.

■ Le congé donné par **la Commune** s'effectuera dans les conditions décrites ci-dessous.

La Commune, après rencontre préalable avec les représentants du **Centre Communal d'Action Sociale** notifiant oralement son intention de résilier la présente convention, confirmera par écrit cette résiliation avec un préavis de six mois commençant à courir à la date **de réception du courrier**.

A l'expiration du délai de résiliation, **le Centre Communal d'Action Sociale** ne pourra plus occuper les locaux mis à disposition sauf en cas de mise en place d'une nouvelle convention.

ARTICLE VII – CONDITIONS FINANCIERES ET VALEUR DE LA MISE A DISPOSITION ET CHARGES

La présente mise à disposition est consentie **à titre gratuit**.

La valeur de la mise à disposition des locaux rénovés s'élève annuellement à (estimation 2024): **200 345,00 €**

L'évolution de cette valeur, révisable annuellement au 1^{er} janvier de chaque année, suivra la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice connu de référence est celui du 3^{ème} trimestre 2023, soit 2106.

La Commune prendra à sa charge :

- les charges d'entretien des locaux et des installations mis à disposition,
- les dépenses d'abonnement et de consommation d'eau et d'électricité,
- les dépenses d'abonnement et de consommation de téléphonie et d'internet attachés au bâtiment,

Le Centre Communal d'Action Sociale prendra à sa charge :

- le coût du mobilier existant et de son renouvellement si besoin,
- les charges d'entretien des locaux des bureaux du **Centre Communal d'Action Sociale**,
- les dépenses de téléphonie mobile.

➤ **les coûts de ménage, à répartir entre la Commune et le Centre Communal d'Action Sociale (salaires chargés et produits), sont en cours de finalisation.**

ARTICLE VIII./ ELECTION DE DOMICILE./

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- **"La Commune"**, à l'Hôtel de Ville – 2 Rue Victorin Maurel – 04160 CHATEAU-ARNOUX - SAINT-AUBAN ;

- "Le Centre Communal d'Action Sociale", dans les locaux mis à disposition, sis 2 Rue Gabriel Cordier, 04600 CHATEAU-ARNOUX - SAINT-AUBAN ;

FAIT en deux exemplaires originaux de 4 feuillets paraphés et ses (8) Annexes dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

CHATEAU-ARNOUX - SAINT-AUBAN, le 2024 –

(*)"La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban »
Le Maire, René VILLARD

(*)Le Centre Communal d'Action Sociale
La Vice-Présidente, Francine OBELISCO

(*) Signature précédée de la mention – "Lu et Approuvé"

Liste des pièces annexes :

- Annexe 1/ Délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2024 DCM N°..... 2024
- Annexe 2/ Délibération du Conseil d'administration du CCAS du 11 avril 2024
- Annexe 3/ Plan cadastral
- Annexe 4/ et 4-1 : plan(s) des locaux et plan de la Numérotation des pièces
- Annexe 5/ plan de localisation de la salle de réunion et mobilier
- Annexe 6/ Etat des lieux d'entrée du
- Annexe 7/ Extrait du PV du 21 février 2023 N°01-23 -séance du 1^{er} février 2023 - de la Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP-IGH