



VILLE DE MONTBRISON

PÔLE ENFANCE DE MONTBRISON CONVENTION FIXANT LES MODALITES DE GESTION DU VOLUME ACQUIS PAR LOIRE FOREZ AGGLOMERATION ET DE JOUISSANCE DES ESPACES ACCESSOIRES AU LOCAL DU RELAIS PETITE ENFANCE

Entre

La Ville de MONTBRISON, représentée par Christophe BAZILE, son Maire en exercice, dûment habilitée à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2025, désignée ci-après par le terme "la Ville",

d'une part,

Et

Loire Forez agglomération

Sise 17 Bd de la Préfecture, 42600 MONTBRISON

Représentée par M. François FORCHEZ, Vice-président en charge de l'action et cohésion sociale, habilité aux présentes par l'arrêté n° 2020ARR434 en date du 20/07/2020, le Président étant lui-même autorisé par la délibération du conseil communautaire n° 65 du 16/12/2025, désignée ci-après par le terme « LFa »

d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La Ville a restructuré le bâtiment du pôle enfance au 3 rue Fernand Léger à Montbrison. Ce bâtiment est destiné à accueillir le centre de loisir géré en régie par la Ville, un espace multi accueil sous gestion associative et un Relais Petite Enfance (RPE) géré par LFa.

Il a été convenu que LFA deviendrait propriétaire du local RPE d'une surface de 114m² environ. Le bâtiment restructuré fera donc l'objet d'une division cadastrale pour le détacher du terrain autour et d'un état descriptif de division en 2 volumes pour identifier le lot de volume correspondant au RPE.

LFa achètera le lot de volume correspondant au RPE, avec à titre accessoire le droit d'usage de

CB
F.F

certaines parties mutualisées, le droit d'usage des raccordements et abonnements réseaux du bâtiment y compris du raccordement au réseau de chaleur urbain. Des servitudes de passage et réseaux seront constituées pour desservir le volume de LFa en passant sur le volume communal ainsi que sur le surplus restant la propriété de la commune entre le bâtiment et la rue Fernand Leger.

Ainsi, par l'acte de vente du lot de volume avec ses accessoires, LFa pourra utiliser à titre gratuit (hormis les charges de fonctionnement) les parties à usage mutualisé utiles au relai petite enfance, à savoir : la cour intérieure, la rampe d'accès véhicule et différents locaux de stockage dont le local à poussette, en passant par les divers hall et dégagements. Il est admis que la position de ces espaces dans le lot de volume communal pourrait évoluer dans le temps, en concertation entre les propriétaires des 2 lots de volume, sans acte modificatif.

La présente convention définit les modalités d'usage et d'entretien du local acquis par LFa ainsi que des espaces mutualisés

ARTICLE 2 - DUREE

La présente convention est conclue pour la durée pendant laquelle LFa sera propriétaire du lot de volume correspondant au RPE. Elle sera résiliée d'office si le volume de LFa n'a plus d'usage public.

Si LFa venait à céder ce local, une nouvelle convention serait à établir avec le nouveau propriétaire le cas échéant.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

A - Répartition des charges

1- Pour le volume acquis par Loire Forez agglomération

LFa, en sa qualité de propriétaire assure à ses frais, la surveillance, le nettoyage, l'entretien, les réparations et gros travaux du volume correspondant au RPE, quelle que soit leur importance, les mises aux normes imposées par la réglementation actuelle ou future et plus généralement, toutes les dépenses nécessaires à la protection et à la garde des lieux.

L'immeuble communal est doté d'une installation permettant d'individualiser les frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que les consommations en électricité, eau potable et assainissement, par la pose de sous-compteurs.

La ville souscrita les abonnements fluides : eau, électricité, chauffage et facturera à LFa à proportion de ses consommations mesurées par les sous compteurs mis en place.

L'ensemble du bâtiment communal étant classé en ERP de 5ème catégorie, la ville réalisera (ou fera réaliser) l'ensemble des contrôles réglementaires (SSI, CTA, BAES, extincteurs, installations électriques...) et facturera ces prestations à LFa à proportion des surfaces occupées.

Dans ce cadre, LFa devra permettre un libre accès de ses locaux aux agents de la Ville ou aux entreprises missionnées par elle pour réaliser ces missions. La Ville prendra soin d'informer LFa de ces visites au moins 8 jours à l'avance.

Pour ce qui concerne ces éléments généraux en prenant en compte que la salle polyvalente est affectée uniquement à la ville :

Espaces	surface affectée RPE	surface affectée multiaccueil	surface affectée centre de loisirs et autre pour Ville	total
Ville (centre de loisir + 4 p RDC dont bureau et cuisines + rgt étage+ salle pol avec rgt toil)			561,92	561,92
Multiaccueil (rdc + ét. + dgt)		721,02		721,02
RPE	114,02			114,02
espaces communs à 3 (toil entrée + ménage entrée + locaux tech + tgbt+loc poubelles+SAS+dgt vers pol)	7,20	45,53	35,48	88,21
espaces communs RPE / multiaccueil (local poussette+rgt cour+ hall)	9,30	58,79		68,09
TOTAL	130,52	825,34	597,40	1553,26
% général	8,40	53,14	38,46	100,00
% fluide sous compteur espaces communs (en intégrant 111,62 de salle polyvalente)	6,16	38,94	54,91	100,00
pondération en fonction des structures				
Pour les frais liés spécifiquement aux espaces mutualisés		RPE et multiaccueil	multiaccueil et loisirs	mutualisé a 3
espace mutualisé utilisé par RPE et multiaccueil	surface stricte	%	%	%
RPE	114,02	13,65		8,16
multiaccueil	721,02	86,35	56,20	51,61
centre de loisir	561,92		43,80	40,22
total	1396,96	100,00	100,00	100,00

La proportion des surfaces appartenant à LFa ou mutualisées et utilisées partiellement par LFa est donc de 8.40%, taux qui servira de base au calcul des contributions.

2- Pour les parties mutualisées spécifiquement

La commune de Montbrison assure, à ses frais, la surveillance, le nettoyage, l'entretien, les réparations et gros travaux des parties mutualisées, quelle que soit leur importance, les mises aux normes imposées par la réglementation actuelle ou future et plus généralement, toutes les dépenses nécessaires à la protection et à la garde des lieux.

Ces frais relatifs aux espaces mutualisés seront répartis entre chaque utilisateur selon la répartition suivante, en fonction de la surface de chaque structure :

- Espaces partagés multi-accueil / RPE :

86.35 % par la commune de Montbrison au titre du multi-accueil (~721m²) et 13.65% par LFa au titre du RPE (~114m²)

- Espaces partagés par tous multi-accueil / centre de loisirs / RPE

L'ensemble des charges de fonctionnement et d'investissement pour ces espaces seront réparties selon le tableau de répartition des surfaces ci-dessus.

Toutefois, les consommations fluides (eau, électricité, chauffage) propres à ces espaces est mesurée par des sous compteurs. LFa se verra donc facturer ces consommations à hauteur de 6.16 %.

L'entretien de la rampe (accès véhicules et piétons) côté Ouest sera réparti en fonction de

l'usage de chacun.

Une facturation sera établie chaque année au 30 novembre par la Ville et adressée à LFa.

B - Utilisation des locaux

Pour permettre le bon fonctionnement du RPE une condition particulière a été intégrée dans la vente afin que LFa puisse utiliser à titre gratuit (hormis les charges de fonctionnement) les parties à usage mutualisé utiles au relai petite enfance, à savoir : la cour intérieure, et différents locaux de stockage dont le local à poussette en passant par les divers hall et dégagements.

Une servitude de passages a été constituée pour accéder au volume de Loire Forez agglomération en passant sur le volume communal ainsi que sur la parcelle communale qui sera détachée au nord du bâtiment, pour rejoindre la rue Fernand Léger.

En outre, LFa bénéficiera d'un droit de passage dans le dégagement pour accéder à la cour intérieure et à la centrale du système de sécurité incendie (SSI) et d'un droit d'usage de la cour intérieure, cela à titre gratuit.

L'ensemble des usages et accès sont des accès piétons, un accès véhicule est autorisé depuis le portail existant rue Fernad Léger, dans l'allée longeant le côté Ouest du bâtiment.

Dans les espaces mutualisés, LFa devra user des lieux en bon administrateur, y exercer son activité et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que la Ville ne puisse en aucune manière être inquiétée ou sa responsabilité recherchée à ce sujet. Il appartient à LFa de s'assurer de disposer de l'ensemble des agréments nécessaires à l'exercice de son activité et notamment de réaliser les contrôles légielles, le cas échéant.

Elle se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Afin de prévenir d'éventuels accidents, LFa ne stockera dans les locaux mutualisés aucun produits inflammables tels que solvants, essence, résine, bouteille de gaz ou autres matières dangereuses. Les dégagements devront toujours demeurer libres de toute entrave.

Il est précisé que si LFa souhaite occuper la salle polyvalente, elle pourra le faire sur demande à adresser au service réservation de salle et selon des modalités qui seront définies dans une convention spécifique, indépendamment de la présente convention et de l'acte de vente.

C - Gestion des accès

L'accès des locaux est géré par un système de contrôle d'accès par badges et certaines portes intérieures sont équipées de clés physiques.

Au moment de la remise des clés, LFa se verra remettre 5 badges et 5 clés.

Préalablement, LFa devra avoir communiqué à la Ville les droits d'accès (jours et horaires) à paramétrer sur chacun des badges.

Toute perte devra être signalée au plus vite à la Ville par l'intermédiaire de la direction Education Jeunesse et Sport, service réservation de salle afin que le ou les badge(s) concerné(s) puissent être désactivés.

Toute demande de badge ou clé supplémentaire fera l'objet d'une facturation en fonction des tarifs votés annuellement par le conseil municipal.

D - Fonctionnement

Les fenêtres sont équipées de volets roulants asservis à des anémomètres. LFa se verra dotée de 2 télécommandes pour assurer leur fonctionnement mais en cas de vent, ceux-ci seront automatiquement positionnés en position ouverte. De même le soir et les week-end, l'ensemble des volets roulants du pôle enfance seront automatiquement positionnés en position ouverte. LFa disposera d'un accès à la GTC (gestion technique centralisée) qui lui permettra d'avoir un accès direct aux consommations de chauffage (compteur calorifique), d'eau et d'électricité et de piloter leur CTA (centrale de traitement d'air) gérant le chauffage.

E - Travaux

Le pôle enfance est un bâtiment neuf réceptionné le 7/11/2025. Dans ce cadre, tout désordre constaté durant la période de garantie de parfait achèvement (1 an) devra être signalé à la Ville via la Direction des Service techniques.

Au-delà de cette période, les travaux à réaliser dans les locaux acquis par LFa seront à sa charge. Lors de la remise des clés, LFa se verra remettre les fiches produits des matériaux installés dans les locaux cédés ainsi que les DOE (dossier des ouvrages exécutés).

Tous travaux à réaliser dans les espaces communs le seront par la Ville et seront refacturés à proportion des surfaces occupées.

LFa n'est pas autorisé à réaliser des travaux dans ces espaces, toute volonté de mettre en place une signalétique ou affichage devra faire l'objet d'une demande auprès de la Ville et devra faire l'objet d'un accord express de cette dernière.

F - Sécurité contre les risques d'incendie et de panique

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, tout occupant est tenu de respecter, et faire respecter, les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes.

Le pôle enfance constitue un ERP de type R et L classé en 5^{ème} catégorie dont l'effectif total est fixé à 219 personnes dont 18 pour le local RPE.

La commune sera tenue de désigner un responsable unique de sécurité qui sera l'unique référent et le seul garant de la sécurité pour tout l'ERP.

LFa devra respecter les dispositions de la notice de sécurité jointe en annexe et se conformer aux activités et aux jauges de public conformes au classement de cet ERP.

G - Assurances

En ce qui concerne les locaux proprement dit, ils seront englobés dans la liste des immeubles communaux garantis contre l'incendie par une police collective dite d'assurance "dommage aux biens" souscrite par la Ville.

Les assureurs de cette dernière ne renoncent pas au recours contre l'occupant et ses assureurs.

LFa devra assurer les locaux qui lui appartiennent et ceux à usage mutualisé contre les risques de toute nature ainsi que sa responsabilité vis-à-vis notamment de la commune, des tiers, des utilisateurs, du personnel, dans le cadre des activités qu'elle exerce dans les locaux, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et pour des capitaux suffisants. Elle fera également son affaire de l'assurance de ses propres biens, mobiliers et matériels.

Elle devra garantir l'ensemble de ses responsabilités locatives, le recours des tiers, les dommages électriques, le dégât des eaux, le vol, le bris de glace et le vandalisme.

Préalablement à l'exercice de son activité, LFa reconnaît souscrire une police d'assurances couvrant les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les lieux au cours de l'utilisation des locaux.

Une attestation d'assurance sera fournie annuellement à la Ville.

ARTICLE 4 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- cession du volume correspondant au RPE par LFa ou si ce volume n'a plus d'usage public
- sur demande de LFa présentée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de six mois,

Cette résiliation interviendra sans aucune indemnité pour l'une ou l'autre des parties.

Fait à MONTBRISON, le 12/03/2026

Pour Loire Forez agglomération
Le Vice-président en charge de l'action
et cohésion sociale
François FORCHEZ



The logo for Loire Forez Agglomération features the words "Loire" and "FOREZ" in a stylized font, with "Agglo" in a small box below. A handwritten signature is written below the logo.

Pour la Ville de MONTBRISON,
Le Maire,
Christophe BAZILE



A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "VILLE DE MONTBRISON" and "REPUBLIQUE FRANÇAISE".