

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS**

L'an deux mil vingt-deux, le sept novembre à vingt heures,  
le **Conseil Communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :  
en exercice : 49  
présents : 37  
procurations : 7  
votants : 44

Date de convocation :  
27 octobre 2022

**PRESENTS** : G ZORITCHAK, S BEN OTHMANE, M GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, PJ CRASTES, V LECAQUE, P CHASSOT, S KARADEMIR, E ROSAY, M GRATS, M MERMIN, C VINCENT, L VESIN, L DUPAIN, V LECAUCHOIS, J BOUCHET, M DE SMEDT, I ROSSAT-MIGNOD, C BONNAMOUR, J CHEVALIER, JC GUILLON, D BESSON, S DUBEAU, E BATTISTELLA, C MARX, B FOL, A MAGNIN, H ANSELME, A AYEYEB, M-N BOURQUIN, L CHEVALIER, F DE VIRY, M SECRET, C MERLOT, F GUILLET,

**REPRESENTES** : A CUZIN, par T ROSAY (suppléant), M SALLIN par M GRATS (procuration), S LOYAU par V LECAUCHOIS (procuration), D CHAPPOT par C BONNAMOUR (procuration), G NICOUD par D BESSON (procuration), P DURET par JC GUILLON (procuration), J LAVOREL par B FOL (procuration), F BENOIT par F GUILLET (procuration),

**ABSENTS** : A RIESEN, J-L PECORINI, C CACOUAULT, C DURAND, L JACQUET,

Secrétaire de séance : Madame Véronique LECAUCHOIS

**Délibération n° 20221107\_cc\_soc132**

**8.2 AIDE SOCIALE**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS EN VUE DE L'AMENAGEMENT D'UNE CRECHE INTERCOMMUNALE SUR LA COMMUNE DE PRESILLY - APPROBATION**

Le Conseil,

*Vu l'exposé de Madame Ben Othmane, 7ème Vice-Présidente,*

Dans le cadre de sa compétence « Petite Enfance », la Communauté de Communes du Genevois souhaite créer une crèche intercommunale publique au rez-de-chaussée d'un bâtiment situé 88 route du Petit Châble, appartenant à la commune de Présilly.

Pour ce faire, la commune de Présilly en tant que propriétaire de ce local donne à convention d'occupation temporaire à la Communauté de Communes la partie du bâtiment qui lui est nécessaire pour son projet. La Commune l'autorise à réaliser des travaux d'aménagement de la crèche sur le bien mis à disposition afin de permettre l'accueil des enfants, et notamment de 12 berceaux, ainsi que tous les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires pendant la période de fonctionnement de la crèche.

La durée de la convention est de 25 ans à compter de la réception des travaux de réhabilitation du bien mis à disposition. Le montant annuel de la redevance dû par la Communauté de Communes est fixé au regard de la superficie louée, du coût moyen estimé par m<sup>2</sup> d'une crèche neuve et du coût du projet rénové et il varie notamment en fonction de l'augmentation ou de la diminution du coût du projet selon les modalités établies dans la convention d'occupation annexée. Le montant annuel de la redevance est estimé, à ce jour, pour une superficie de 140 m<sup>2</sup>, à 5 040 € H.T.,

*Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles suivants,*

*Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence petite enfance*

*Vu le projet de territoire 2020-2026, adopté par délibération n°20211213\_cc\_adm114 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021 et notamment sa fiche n°8 renforcement des politiques en faveur de l'équilibre social du territoire et des dispositifs de soutien aux ménages des moins aisés,*

*Vu le schéma de développement de la petite enfance approuvé en date du 26 avril 2021,*

*Vu l'avis favorable donné à ce projet par la commission Social, seniors, petite enfance,*

*Vu le projet de convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels en vue de l'aménagement d'une crèche intercommunale sur la commune de Présilly,*

## DELIBERE

**Article 1** : **approuve** la convention portant sur l'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels du rez-de-chaussée et de la cour du bâtiment communal sis 88 route du Petit Châble - 74160 Présilly, par la Communauté de communes du Genevois en vue de l'aménagement d'une crèche intercommunale, jointe à la présente délibération.

**Article 2** : **rappelle** que les crédits seront inscrits au budget principal- à compter de l'exercice 2023 ou 2024 selon l'avancement des travaux – chapitre 011.

**Article 3** : **autorise** Monsieur le Président à signer ladite convention et toutes pièces annexes.

**Article 4** : **autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 44

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le :

Publiée électroniquement le :

La secrétaire de séance  
Véronique LECAUCHOIS




Le Président,  
Pierre-Jean CRASTES




La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON  
CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS EN VUE DE L'AMÉNAGEMENT D'UNE CRÈCHE  
INTERCOMMUNALE SUR LA COMMUNE DE PRÉSILLY**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Communauté de Communes du Genevois dont le siège est à Archamps 74160 – ArchParc–  
38 rue Georges de Mestral, Bâtiment Athéna, entrée 2, représentée par Monsieur Pierre-Jean  
CRASTES en sa qualité de Président, en vertu d'une délibération  
n°.....  
Ci-après désignée sous le terme « CCG », d'une part,

**ET**

La Commune de Présilly, dont le siège est à Présilly, représentée par Monsieur Nicolas  
DUPERRET, en sa qualité de Maire, en vertu d'une délibération  
n°.....  
Ci-après désignée sous le terme « Commune », d'autre part,

Ci-après désignées ensemble ou individuellement la ou les « Partie(s) ».

## **IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Dans le cadre de sa compétence « création, aménagement et gestion de services et structures de la petite enfance », la CCG envisage des travaux de rénovation au rez-de-chaussée d'un local appartenant à la commune de Présilly situé 88 route du Petit Châble - 74160 Présilly afin de créer une crèche intercommunale publique. Dans le même temps, la commune de Présilly souhaite réaliser des travaux à l'étage du même local afin de rénover un logement. Le même bâtiment devra donc être partagé et rénové pour accueillir ces deux activités, pour lesquelles des synergies sont à trouver.

La Commune de Présilly en tant que propriétaire des locaux situés 88 route du Petit Châble - 74160 Présilly donne à convention d'occupation temporaire, conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) portant les conditions d'occupation et d'utilisation du domaine.

En application de l'article L. 2122-1-3 4° du CGPPP, en raison que le bien mis à disposition est affecté à l'aménagement d'une crèche intercommunale publique, la Commune délivre à l'amiable le titre d'occupation.

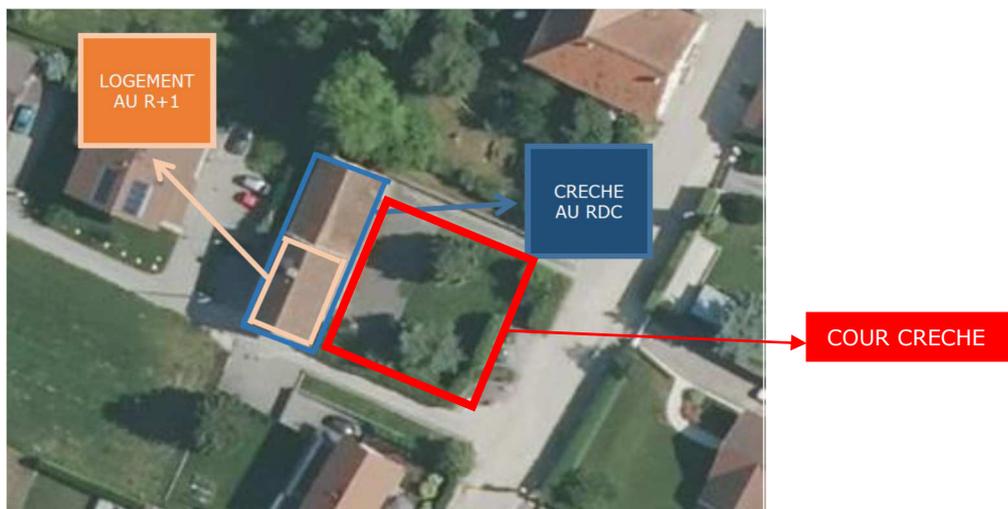
## **CECI EXPOSE, IL EST PASSE LA CONVENTION OBJET DES PRESENTES**

### Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet la mise à disposition d'une partie du bâtiment communal situé 88 route du Petit Châble - 74160 Présilly. Cette convention établit les conditions d'occupation et d'utilisation de l'emprise du domaine public communal et définit les relations contractuelles entre les Parties.

### Article 2 : Désignation des biens loués

La Commune autorise la CCG à occuper une partie du bâtiment communal situé 88 route du Petit Châble - 74160 Présilly ayant pour référence cadastrale B 158 pour 1186 m<sup>2</sup>. La surface mise à disposition est constituée d'une surface intérieure de 100 m<sup>2</sup> environ et de la cour extérieure existante comme ci-dessous schématiquement délimité :



La surface définitive sera précisée au stade de l'Avant-Projet Définitif de l'opération de rénovation du bâtiment et fera l'objet d'une annexe à la présente.

### Article 3 : Utilisation du bien

La CCG est autorisée à occuper le bien pour y exercer les activités suivantes :

- Activité d'accueil collectif de la petite enfance

Cette activité est gérée, à ce jour, en régie par la CCG.

La CCG est autorisée à réaliser des travaux d'aménagement de la crèche sur le bien mis à disposition afin de permettre l'accueil des enfants, et notamment de 12 berceaux, ainsi que tous les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires pendant la période de fonctionnement de la crèche.

La CCG s'engage à respecter en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée et ce, à l'exclusion de toute autre activité.

### Article 4 : Domanialité publique

Le présent contrat est conclu sous le régime des occupations temporaires du domaine public régi par le CGPPP. La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

En conséquence, la CCG ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation.

La CCG reconnaît et accepte le caractère temporaire, précaire et révocable du titre d'occupation concédé par la présente.

### Article 5 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature entre les Parties.

Elle prend fin à l'issue d'un délai de 25 ans à compter de la réception des travaux de réhabilitation du bien mis à disposition.

Les Parties s'engagent à se réunir 4 ans avant l'expiration de la convention afin d'envisager le renouvellement ou non de la convention.

À l'expiration de cette convention, quelle qu'en soit la cause, la CCG ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité.

### Article 6 : Etat des lieux et inventaire

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les Parties :

- à la signature de la présente convention
- à l'issue de la présente convention, soit à l'expiration, soit à la résiliation

Les états des lieux établis constituent une annexe à la présente convention.

### Article 7 : Cession

La CCG ne peut sous-louer le bien occupé. La CCG peut céder la convention uniquement après accord écrit de la Commune. Toute demande de cession devra être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 8 : Conditions d'occupation

### La Commune :

- S'engage à permettre l'accès au bien mis à disposition et également aux parties communes nécessaires au fonctionnement de la crèche à tous les intervenants autorisés par la CCG à tout moment.
- Coopère avec la CCG lors des travaux d'aménagement de la crèche.
- S'engage à fournir tous les documents et informations nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la crèche.
- Garantit la jouissance paisible des biens mis à disposition à la CCG.
- Autorise la CCG, une fois l'ouverture de la crèche, à réaliser tous travaux d'entretien et de rénovation nécessaires au bon fonctionnement de la crèche.

### La CCG :

- Dispose en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires à ses aménagements et à son activité et en justifier de sorte que la responsabilité de la Commune ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.
- S'engage à ce que tout aménagement du bien mis à disposition sera à ses frais et risques et à en assumer l'entière responsabilité.
- Fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations légales et réglementaires requises pour son projet de crèche.
- Respecte l'ensemble de la réglementation applicable, notamment en matière d'établissement recevant du public.
- Veille à la propreté constante du bien mis à disposition ainsi que des abords immédiats.
- En sa qualité d'occupant du bien, est et demeure seul responsable vis-à-vis des tiers de tous les dommages ou préjudices liés directement du fait de l'utilisation ou/et de la gestion et/ou du fonctionnement du bien mis à disposition.

## Article 9 : Conditions financières

### 9.1 Redevance

La CCG réalisant des travaux d'aménagement de la crèche dans le bien mis à disposition et au vu de la nature de l'activité mise en œuvre par la CCG, il a été convenu que le montant annuel de la redevance d'occupation serait établi selon la formule suivante :

**Redevance initiale = ((M<sup>2</sup> loués \* Coût moyen HT estimé/m<sup>2</sup> d'une crèche neuve) - Coût du projet rénové HT) / durée de la convention) – décote de 10%**

Où

- **M<sup>2</sup> loués = seront établis au stade de l'Avant-Projet Définitif (APD) par le maître d'œuvre.**
- **Coût moyen HT estimé/m<sup>2</sup> d'une crèche neuve = 3500€ HT, arrêté à la signature de la convention par les Parties.**
- **Coût du projet rénové HT = le montant initial du projet est arrêté par les Parties à la somme de 350 000 €.**
- **Durée de la convention = 25 ans, arrêtée à la signature de la convention par les Parties.**
- **Une décote de 10% est appliquée au montant de redevance ainsi obtenu afin de tenir compte du fait que la CCG investit dans un bien dont elle ne sera jamais propriétaire.**

Le montant de la redevance pourra varier selon les modalités suivantes :

- Il est constant que le coût du projet comprend l'ensemble des coûts nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la micro-crèche (diagnostics, études, travaux, contrôleurs, assurances spécifiques, etc.) au vu des factures réellement acquittées.

- La livraison du projet correspond à la validation des décomptes généraux définitifs des contrats nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, à l'exception du marché de maîtrise d'œuvre. Pour ce marché, sera prise en compte la totalité des montants versés au maître d'œuvre excepté la mission AOR pour laquelle sera pris en considération le montant de l'acte d'engagement.
- Le coût du projet fera l'objet d'une évaluation à deux stades :
  - Une première évaluation à la fin de l'APD
  - Une seconde évaluation après la livraison du projet
- A l'issue de chaque évaluation, les m2 du projet au stade APD, le coût du projet et le montant de la redevance seront actés par avenant.
- Si le coût du projet, évalué aux stades précités, ne varie pas de +/- 10% par rapport au dernier coût du projet évalué (à savoir par rapport au montant initial indiqué dans la présente convention lors de la première évaluation et par rapport au montant fixé pendant la première évaluation lors de la seconde évaluation), alors il sera retenu le montant de la redevance initiale actualisé au regard des m2 fixés au stade APD.
- Dans le cas contraire, il est entendu que les Parties devront discuter des causes des variations et se mettre d'accord sur une diminution ou une augmentation de la redevance dans la limite de +/- 20% :
  - lors de la première évaluation, par rapport au montant de la redevance initiale actualisé au regard des m2 fixés au stade APD,
  - lors de la seconde évaluation, par rapport au montant de la redevance acté par avenant à la suite de la première évaluation.
- Dans l'hypothèse d'une variation du coût du projet HT de +/- 10% par rapport au dernier coût du projet évalué (à savoir par rapport au montant initial indiqué dans la présente convention lors de la première évaluation et par rapport au montant fixé pendant la première évaluation lors de la seconde évaluation), l'indicateur « coût moyen HT au m<sup>2</sup> d'une crèche neuve » pourra être réévalué par indexation sur le dernier indice du coût de la construction (ICC) connu (source INSEE) en le comparant à celui du dernier trimestre 2021 à savoir 5,07.

Le montant de la redevance définitif ne pourra donc être établi qu'à l'issue de la livraison du projet.

Il est convenu que durant la période comprise entre la prise d'effet de la présente convention et la livraison du projet, l'occupation est consentie à titre gratuite.

La redevance sera indexée chaque 1<sup>er</sup> janvier sur l'indice de référence des loyers (IRL) du dernier trimestre de l'année précédente, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (Insee).

Le règlement de la redevance est versé annuellement à réception du titre de recette émis par la Commune.

## 9.2 Charges à rembourser

La CCG assume directement les charges locatives afférentes au bien faisant l'objet de la présente convention pour celles ayant pu faire l'objet d'une individualisation au moment des travaux. Pour les charges communes à l'ensemble du bâtiment, la Commune pourra les refacturer à la CCG au prorata des m<sup>2</sup> occupés par la CCG (m<sup>2</sup> définitifs déterminés au stade de l'Avant-Projet Définitif). Ces charges communes seront établies par avenant.

## Article 10 : Impôts et taxes

Les Parties conviennent que le montant des impôts et taxes que la Commune est amenée à acquitter du fait du bien occupé reste à la charge de la Commune.

## Article 11 : Retour des biens mis à disposition

Au terme de la durée de la présente convention, la CCG n'a pas à remettre en état, à l'identique, le bien occupé, c'est-à-dire libre de tout aménagement ou équipement. Les aménagements et installations deviennent alors la propriété de la Commune.

Toutefois, la Commune autorise la CCG à retirer les installations et les équipements qu'elle souhaiterait conserver. A cet effet, la CCG s'engage à y procéder au plus tard 15 jours ouvrés suivant la date d'échéance de la présente convention. L'état des lieux de sortie sera réalisé à l'issue de ce délai.

## Article 12 : Assurances

La CCG fera son affaire de la souscription à toutes les polices d'assurance nécessaires pour garantir les risques liés au bien mis à disposition notamment au titre de la responsabilité civile ou des dommages aux biens. Elle fera également son affaire personnelle de l'absence et de l'insuffisance de garantie.

La CCG justifie de ses assurances à la signature de la présente convention, toutes les années au 1<sup>er</sup> janvier et à toute réquisition de la Commune.

## Article 13 : Modification de la convention

Toute modification de la convention doit se faire à l'écrit, sous la forme d'un avenant, et d'un commun accord entre les parties.

## Article 14 : Résiliation

### 14.1 Motif d'intérêt général

La Commune peut, pour des motifs d'intérêt général, résilier la présente convention, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans les conditions définies ci-après.

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à compter de la date négociée et fixée par les Parties. La Commune s'engage à ce que la résiliation ne prenne pas effet en cours d'année scolaire et que la crèche puisse continuer à fonctionner jusqu'à sa fermeture estivale.

La CCG a droit au versement de l'indemnité de résiliation dans ce cas.

### 14.2 Résiliation pour l'inexécution des clauses et conditions

La présente convention pourra être révoquée par la Commune en cas d'inexécution par la CCG de l'une des clauses et conditions de la présente convention. La résiliation n'ouvrira dans ce cas aucun droit à des indemnités.

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de la CCG en cas de non-respect des clauses et conditions de la présente convention par la Commune. Dans ce cas, la Commune devra s'acquitter des indemnités de résiliation définies ci-après. La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 6 mois à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception, sauf accord contraire des Parties.

#### 14.3 Résiliation en cas de sinistre

En cas de sinistre, la CCG pourra choisir de poursuivre ou résilier la convention, étant entendu que les assurances concernées prendront à leur charge la réparation du sinistre. Si le sinistre n'engage aucunement la responsabilité de la CCG, elle pourra demander l'indemnité de résiliation sauf accord amiable des Parties.

En cas de sinistre partiel ou total sur le bien appartenant à la Commune les parties conviennent de se revoir afin de déterminer la suite à donner à la convention.

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 6 mois, sauf accord contraire des Parties, à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception.

#### 14.4 Résiliation pour convenance personnelle de la CCG

La CCG peut demander la résiliation de la présente convention pour convenance personnelle. Dans ce cas, après accord de la Commune, la présente convention pourra être résiliée. La Commune n'a droit à aucune indemnité de résiliation dans ce cas.

La décision de résiliation ne prendra effet qu'à l'expiration du délai de préavis de 6 mois, sauf accord contraire des Parties, à compter de sa notification par courrier recommandé avec accusé de réception.

#### 14.5 Indemnités de résiliation

Cette indemnité prend en compte le coût d'investissement porté par la CCG pour aménager les locaux et apporter ce service public sur la Commune ainsi que les conséquences pécuniaires dues à la rupture des contrats que la CCG aura conclus.

L'indemnité due par la Commune à la CCG en cas de résiliation anticipée sera donc calculée selon la formule suivante :

$(\text{Coût définitif des travaux} / \text{durée de la convention}) * \text{nombre d'années restant à couvrir dans la convention initiale}$

Ce montant pourra être complété le cas échéant par le coût de rupture de contrats ou marchés en cours, la CCG devant apporter la preuve de ces coûts à la Commune.

#### Article 15 : Litige

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les Parties s'engagent, préalablement à tout recours contentieux, à tenter de régler leur différend par voie de conciliation.

Les litiges relatifs à la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de Grenoble sis 2 Place de Verdun – 38000 GRENOBLE.

#### Article 16 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

Fait en deux exemplaires

A Archamps, le

Pour la CCG  
Monsieur Pierre-Jean CRASTES  
Président de la CCG

Pour la Commune  
Monsieur Nicolas DUPERRET  
Maire de Présilly