

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2020

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 09/12/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 22/12/2020

Délibération n° D-2020-462

**Villa Pérochon - Mise à disposition de locaux - Convention
avec l'Association Pour l'Instant - Subvention indirecte**

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUITRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

Secrétaire de séance : Valérie BELY VOLLAND

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU

Direction Patrimoine et Moyens

**Villa Pérochon - Mise à disposition de locaux -
Convention avec l'Association Pour l'Instant -
Subvention indirecte**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Porté par l'association Pour l'Instant, le Centre d'Art Contemporain Photographique a été inauguré le 13 avril 2013 sous le nom de : Centre d'Art Contemporain Photographique – Villa Pérochon (CACP – Villa Pérochon).

Au travers de son projet artistique et culturel, l'association Pour l'Instant soutient la création et la diffusion de la photographie contemporaine, conduit des actions de sensibilisation des publics et met en place des actions territoriales. En outre, elle organise les Rencontres de la Jeune Photographie Internationale.

Afin de soutenir ledit projet artistique et culturel, une convention d'objectifs et de moyens concernant le CACP – Villa Pérochon, a été signée le 20 août 2019, pour une durée de trois ans (2019-2020-2021) entre l'association Pour l'Instant, l'Etat, la région Nouvelle-Aquitaine et la Ville.

Dans le cadre de cette convention, la ville de Niort met à disposition de l'association Pour l'Instant la Villa Pérochon afin d'y installer le CACP.

La convention précédente étant arrivée à échéance, il est proposé d'en établir une nouvelle pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2021.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle globale des lieux mis à disposition est fixée à 30 135,46 €, se décomposant comme suit :

- 19 155,67 € pour les parties dites « Galerie » ;
- 10 979,79 € pour la billetterie.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de mise à disposition de locaux entre la Ville de Niort et l'association Pour l'Instant ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition, constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 30 135,46 €, selon décomposition détaillée ci-dessus ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGE
L'Adjoint délégué

Signé

Elmano MARTINS



**CENTRE D'ART CONTEMPORAIN
PHOTOGRAPHIQUE – VILLA PEROCHON**

**BAIL DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION « POUR L'INSTANT »**

ENTRE les soussignés

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGÉ, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2020,

ci-après dénommée la Ville de Niort ou « le propriétaire »,

d'une part,

ET

L'association « POUR L'INSTANT », dont l'adresse postale est fixée BP 59135 – 79061 – NIORT cedex 9, et représentée par son Président, Monsieur Olivier NAPPEY

ci-après dénommée « le preneur »,

d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Porté par l'association POUR L'INSTANT, le Centre d'Art Contemporain Photographique a été inauguré le 13 avril 2013 sous le nom de Centre d'Art Contemporain Photographique – Villa Pérochon (CACP – Villa Pérochon).

Au travers de son projet artistique et culturel, l'association POUR L'INSTANT soutient la création et la diffusion de la photographie contemporaine, conduit des actions de sensibilisation des publics et met en place des actions territoriales. En outre, elle organise les Rencontres de la Jeune Photographie Internationale. Afin de soutenir ledit projet artistique et culturel, une convention d'objectifs et de moyens concernant le CACP Villa Pérochon a été signée le 20 août 2019 pour une durée de trois ans (2019-2020-2021) entre l'Association Pour l'Instant, l'État, la Région Nouvelle Aquitaine et la Ville.

Par ailleurs, La Ville de Niort a réhabilité le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin de la Villa Ernest Pérochon dit « la galerie », ainsi que le bâtiment désormais dénommé « la billetterie » afin d'y installer le Centre d'Art Contemporain Photographique.

Elle met donc les lieux à disposition de l'association « POUR L'INSTANT ».

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DE LA PROPRIÉTÉ MUNICIPALE

La Ville de Niort est propriétaire de l'ensemble immobilier dénommé Villa Ernest Pérochon cadastrée section BV n° 136 pour une contenance totale de 1 316,00 m² qu'elle met pour partie à disposition du preneur tel que :

Rez-de-chaussée de la Villa Pérochon dite La Galerie :

Locaux situés au rez-de-chaussée de la villa sise 25 avenue de Limoges à Niort comprenant :

- Entrée et dégagement d'une surface de 15m²,
- Local chaudière,
- Salle d'exposition n°1 d'une surface de 7m²,
- Salle d'exposition n°2 d'une surface de 17.7m²,
- Salle d'exposition n°3 d'une surface de 7.6m²,
- Salle d'exposition n°4 d'une surface de 28.7m²,
- Salle d'exposition n°5 d'une surface de 33.5m²,
- Salle d'exposition n°6 d'une surface de 19m².

Soit une surface totale de 128.50 m².

Une partie de la Villa Pérochon dite « la galerie » :

Locaux situés en rez-de-jardin de la villa sise 25 avenue de Limoges à Niort (79000) comprenant (cf. plan annexé) :

- Entrée et dégagement d'une surface de 7,9 m²,
- Salle d'exposition 1 d'une surface de 39,72 m²,
- Salle d'exposition 2 d'une surface de 14 m²,
- Salle d'exposition 3 d'une surface de 29,7 m²,
- Salle d'exposition 4 d'une surface de 28,93 m²,
- Sanitaire handicapé d'une surface de 4,3 m²,
- Local technique et de ménage d'une surface de 5,4 m²,

Soit une surface totale de 129,02 m².

L'immeuble d'accueil dit « billetterie » :

Bâtiment dénommé « billetterie » à usage d'accueil, de bureaux dont l'adresse est fixée 64 – 66 rue Paul François Proust à Niort (79000) et se décomposant comme suit (cf. plan annexé) :

Rez-de-chaussée :

- Accueil d'une surface de 27,63 m²,
- Sanitaire handicapé d'une surface de 4,55 m²,
- Local ménage d'une surface de 6,63 m²,
- Dégagement d'une surface de 2,93 m²,
- Escalier,

Etage :

- Bureau d'une surface de 11,79 m²,
- Bureau d'une surface de 29,00 m²,

Soit une surface totale de 101,84 m².

Les locaux disposent des éléments de confort suivant : eau, électricité et chauffage électrique.

Le jardin :

Jardin aménagé semi public avec deux places de stationnement, l'une PMR et l'autre pour le locataire dont l'accès se fait par la rue Paul-François Proust.

Le tout constituant le Centre d'Art Contemporain Photographique dont l'entrée principale est fixé au numéro 64 de la rue Paul François Proust à Niort.

ARTICLE 3 : DESTINATION ET NOUVELLE AFFECTATION DES LOCAUX

Les lieux sont mis à disposition du preneur afin de lui permettre d'y installer et faire vivre le Centre d'Art Contemporain Photographique dont la mission principale est l'organisation d'expositions d'art photographique et d'art visuel et de la manifestation intitulée les rencontres de la Jeune Photographie Internationale (RJPI).

Cette affectation est conforme à ses statuts et aux objectifs qui lui sont fixés par convention quadripartite signée entre l'Association Pour l'Instant, l'État, la Région Nouvelle Aquitaine et la Ville.

Les lieux pourront toutefois être amenés à accueillir des manifestations à caractère culturel telles que des lectures publiques, etc.

Tout changement ou toute nouvelle affectation des locaux implique l'accord exprès et préalable de la Ville de Niort.

Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

ARTICLE 4 : DÉFINITION DE LA MISE À DISPOSITION

Les locaux ainsi mis à disposition pourront être utilisés par le locataire afin de développer ses missions conformément à la convention d'objectifs et de moyens quadripartite.

Pour toutes les autres activités qui pourraient être organisées dans les lieux et qui n'auraient pas de lien direct avec ses missions, le preneur devra en faire la demande par écrit à Monsieur le Maire et les services municipaux afin d'obtenir un accord.

La responsabilité de l'administration des propriétés communales est de la compétence du Maire. A cet effet et dans le cadre de la mise à disposition des locaux, il est clairement établi que :

1 - Toutes manifestations et visites des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant, à l'exception de celles relevant des activités régulières du preneur et notamment les inspections et contrôles des organismes financeurs nécessaires aux activités.

2 - Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété pour l'opinion publique impliquent un contact préalable avec le Maire.

3 – Pour toute organisation de manifestations accueillant du public, et plus particulièrement à l'extérieur des locaux, les mesures de sécurité réglementaires devront être arrêtées en accord avec le service municipal de la réglementation, les demandes devant lui parvenir deux mois avant la manifestation. Monsieur le Directeur Général des Services sera, autant que de besoin, à la disposition des organisateurs pour leur préciser le ou les interlocuteurs municipaux (service Culture).

ARTICLE 5 : APPELLATION

L'appellation couramment usitée pour le site est la suivante « Centre d'Art Contemporain Photographique - Villa Pérochon ».

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la Ville de Niort, la dénomination du site pourra comporter l'épithète *municipal* ou *communal* dans son appellation principale. Cette appellation officielle devra être utilisée pour tout support ou toute démarche de communication liée au site ou à son utilisation.

Il est ensuite possible d'ajouter une mention comportant le nom d'autres institutions partenaires.

La mise en place de la signalétique des bâtiments municipaux reste de la seule compétence des services municipaux.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCCUPATION

Le preneur veille à ce que les locaux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement le service gestionnaire de la Ville en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le preneur s'engage à effectuer les travaux de menu entretien et les réparations locatives conformément au décret n° 87-712 du 26 août -1987 - article 1.

Le preneur n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

Le preneur s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble mis à disposition ne soient pas troublés en aucune manière par son fait, celui des personnes qu'il emploie à son service ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

Il s'engage également à ne pas stocker de matériel et produits en dehors et autour des locaux mis à disposition, hors manifestations publiques et expositions.
Il ne pénétrera pas dans les locaux non mis à disposition.

L'entretien du jardin sera réalisé par les services municipaux. Le preneur gèrera le jardin semi public en assurant son ouverture et sa fermeture y compris pour toutes les manifestations qui s'y dérouleront.

ARTICLE 7 : RÉPARATIONS ET TRAVAUX DANS LES LOCAUX

La Ville de Niort prend à sa charge les travaux qui incombent à tout propriétaire d'immeuble en vertu des articles 606 et 1720 du Code Civil, afin que ceux-ci soient en état d'être utilisés en toute sécurité. Elle supporte également les assurances et taxes immobilières qui incombent au propriétaire.

Le preneur souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction, etc..., qui seront exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander une indemnité, quelle qu'en soient l'importance et la durée et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement la Ville de Niort de toute réparation à la charge du propriétaire – bailleur dont il sera à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Pendant la durée du chantier de réaménagement du site, la ville de Niort supportera les frais de mise en place de sous comptages des fluides sur la partie dite « galerie » pour permettre au preneur de lui refacturer ces derniers qui seront payés par le compte prorata du chantier. Un relevé contradictoire d'index des sous-compteurs sera effectué en début et fin de chantier entre le représentant du compte prorata et le preneur. La refacturation sera réalisée au prorata de la consommation réelle relevée sur index des fluides considérés (eau, élec, gaz) sur la base des factures produites par le preneur.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE GESTION DE LA GALERIE

A. Dispositions générales

Conformément à la convention d'objectifs, le preneur garantit l'ouverture de la Galerie aux fins d'expositions organisées par ses soins.

A ce titre, le preneur gère l'équipement sous son entière responsabilité tel qu'il :

- est le seul interlocuteur direct reconnu par les services municipaux,
- tient un planning d'occupation prévisionnel par semestre qui sera fourni au service Culture de la Ville de Niort,

A. Occupation des lieux par la Ville de Niort

La Ville de Niort pourra bénéficier de 2 créneaux d'occupation des lieux mis à disposition du preneur pour toutes ses activités culturelles. Les services municipaux concernés et le preneur se rapprocheront en temps voulu afin de déterminer les principes et conditions d'occupation par la municipalité.

B. Bilan de l'activité

Le preneur s'engage et s'oblige à transmettre chaque année, avec les comptes de l'association, un document détaillé retraçant le bilan annuel de l'occupation de l'équipement.

ARTICLE 9 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET RÈGLES DE SÉCURITÉ

Les locaux sont classés comme établissement recevant du public :

- de type W pour la billetterie (administration, bureaux)
- de type T pour la galerie et le rez-de-chaussée (salles d'exposition) de 5^{ème} catégorie.

L'effectif total ainsi que les dispositions de sécurité seront communiquées au preneur qui s'engage à les respecter, et les faire respecter par tous les usagers, la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné par le preneur.

ARTICLE 10 : VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le propriétaire, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer, aménager et entretenir les locaux.

ARTICLE 11 : ÉTAT DES LIEUX

Sachant que les locaux ont été réhabilités par la Ville de Niort, il ne sera pas réalisé d'état des lieux contradictoire entre les parties, l'occupant étant déjà dans les lieux.

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire entre les parties au départ des locaux du preneur.

ARTICLE 12 : OBLIGATION RELATIVE AUX CLÉS

Le preneur s'est vu remettre des clés des locaux à son entrée dans les lieux qui devront être restituées à son départ des lieux.

Il s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place. Au cas où il effectuerait des changements de ce type, il devra immédiatement en remettre un jeu au propriétaire.

Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourront être refacturées au preneur par la Ville de Niort par titre de recettes dans le cas où il solliciterait ce type de prestations auprès du propriétaire.

ARTICLE 13 : DUREE

Ce présent bail de mise à disposition est établi pour la période **comprise entre le 1^{er} janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2021.**

ARTICLE 14 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTERIEURE

Le preneur reconnaît expressément occuper les locaux et avoir pris toute disposition auprès de la compagnie d'assurance de son choix afin de s'assurer contre tous les risques locatifs.

De même, le « preneur » a supporté ou supportera l'ensemble des charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure.

ARTICLE 15 : RÉSILIATION

Chacune des parties pourra demander la dénonciation du présent bail à tout moment par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à l'autre partie et moyennant un préavis de trois mois.

Le non renouvellement de la convention d'objectifs vaut résiliation de fait du présent acte.

De même, en cas de fin d'activités du preneur ou du Centre d'Art Contemporain, le présent bail sera résilié de fait.

Le propriétaire se réserve le droit de résiliation à tout moment en cas de non-respect de l'un quelconque des articles du bail.

De même, la Ville de Niort se réserve le droit de reprendre la pleine possession des biens loués afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

ARTICLE 16 : MODIFICATION DU BAIL

Toutes les modifications qui devront être portées au bail se feront par avenant, notamment en ce qui concerne la mise à disposition de locaux supplémentaires, la refacturation des charges et énergies fluides, les règles de sécurités, etc.

ARTICLE 17 : VALEUR LOCATIVE

La valeur locative annuelle globale des lieux mis à disposition du preneur est fixée à 30 135,46 € :

- 19 155,67 € pour les parties dite Galerie
- 10 979,79 € pour la Billetterie

Elle sera révisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, la première fois le 1^{er} janvier 2021. L'indice moyen de référence choisi est celui du 2^{ème} trimestre 2019 : 1 727,50.

S'agissant d'une mise à disposition à titre gratuit, cela constitue une aide indirecte évaluée sur la base de la valeur locative annuelle des locaux. Cette valeur locative devra figurer comme aide en nature dans les comptes annuels (compte de résultat) du preneur. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations.

ARTICLE 18 : CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

Les locaux sont alimentés en eau et électricité, y compris chauffage électrique. Le preneur a fait mettre en son nom propre les compteurs d'énergies et fluide.

Par ailleurs, les locaux disposent des équipements suivants dont il assurera la maintenance :

- pompe à chaleur ;
- VMC / climatisation double flux ;
- Extincteurs ;
- Alarme détection anti intrusion ;
- Ascenseur

Le preneur en assurera la maintenance et souscrira des contrats de maintenance auprès des entreprises spécialisées. Il en fournira la preuve au service Gestion du Patrimoine chaque année.

Il a à charge l'entretien, la maintenance et contrôles réglementaire de tout équipement technique utilisé au titre de son exploitation des locaux.

La ville de Niort a fait installer une chaudière gaz au rez-de-chaussée dont l'occupant assurera l'entretien et la maintenance et devra en justifier la réalisation en fournissant l'attestation chaque année au propriétaire.

La Ville de Niort conserve à sa charge les contrôle périodiques électriques, les contrôle périodiques des blocs de secours et la maintenance de l'alarme incendie.

Le preneur acquittera tous impôts, taxes et redevances afférents à son activité et à son occupation sur le bâtiment et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou la redevance d'ordures ménagères. Si la Ville de Niort est amenée à payer directement ces taxes elle les refacturera au preneur.

ARTICLE 19 : ASSURANCE

La Ville de NIORT, propriétaire, assure l'immeuble sachant que le contrat ne comporte pas de clause de renonciation à recours contre l'occupant.

Le preneur devra s'assurer et se maintenir assuré contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...) auprès d'une compagnie d'assurance solvable. Il devra fournir l'attestation au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort dès son entrée dans les lieux et chaque année durant toute la période d'occupation.

De même, il assurera son matériel et les collections exposées.

Par ailleurs, le preneur devra s'assurer que les bénéficiaires des mises à disposition des locaux aient eux-mêmes contractés une assurance couvrant leur responsabilité civile pour tous les dommages matériels ou

corporels du fait notamment de l'usage des aménagements ou installations mis à leur disposition ou dont ils ont la charge.

ARTICLE 20 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc... causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'immeuble, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

ARTICLE 21 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, dite loi « risques », a instauré dans son article 77 l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques. Un état des risques naturels et technologiques majeurs accompagné d'un dossier complet d'information sur la situation du bien au regard desdits risques applicables sur le territoire de Niort est annexé à la présente convention.

ARTICLE 22 : REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 23 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile à la mairie de NIORT.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

L'association « POUR L'INSTANT »
Le Président

Elmano MARTINS

Olivier NAPPEY