

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 27 JUIN 2022

Délibération n° D-2022-263

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 21/06/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 30/06/2022

Convention précaire et révocable de mise à disposition de
locaux - Centre Du Guesclin - Communauté d'Agglomération
du Niortais

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

Secrétaire de séance : Baptiste DAVID

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Baptiste DAVID, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, ayant donné pouvoir à Madame Yvonne VACKER

Direction Patrimoine et Moyens

Convention précaire et révocable de mise à disposition de locaux - Centre Du Guesclin - Communauté d'Agglomération du Niortais

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier classé dans son domaine public dénommé Centre Municipal du Guesclin, situé place Chanzy et cadastré section CD n°168 et 187.

La Communauté d'Agglomération du Niortais envisage dans le cadre de sa compétence enseignement supérieur de louer pendant une période de 3 ans un ensemble de locaux situés dans l'ensemble immobilier dénommé Du Guesclin dans les bâtiments A et C.

L'occupant bénéficiera des locaux privatifs à usage de bureaux, salles de cours/formation, circulations, et sanitaires décrits dans la convention jointe aux présentes accompagnée des plans des locaux pour un total surfacique de 3 824,35 m².

Cette location est consentie à la Communauté d'Agglomération du Niortais moyennant un loyer annuel de (3 824,35 m² - 697,16 m² - 967,50 m²) x 68,85 € / m² / an = 148 694,66 € HT, auquel s'ajoutent les charges de fonctionnement en application du tarif municipal en vigueur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de mise à disposition temporaire et révocable de locaux, au profit de la Communauté d'Agglomération du Niortais, pour l'exercice de sa compétence Enseignement supérieur, au sein de l'ensemble immobilier du Centre du Guesclin ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	42
Contre :	3
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

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

Signé

Elmano MARTINS



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE
DE LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE
DE SA COMPETENCE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR –
CENTRE DU GUESCLIN**

niort agglo
Agglomération du Niortais

ENTRE les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2022,

ci-après dénommée la Ville de Niort ou le propriétaire d'une part,

ET

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Monsieur Eric PERSAIS, 7ème Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 20 juin 2022,

ci-après dénommée l'occupant, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier classé dans son domaine public dénommé Centre Municipal Du Guesclin, situé place Chanzy et cadastré section CD n° 168 et 187.

L'occupant bénéficiera des locaux privatifs à usage de bureaux, salles de cours/formation, circulations, et sanitaires suivants :

BATIMENT A :

3eme étage:

- P300 : Salle 320 de 53 m2
- P301 : Salle 319 de 53,12 m2
- P302 : WC 6,53 m2
- P 303 : Dégagement 3,95 m2
- P304 : Dégagement 28 m2
- P305 : Salle 318 de 52,38 m2
- P306 : Salle 317 de 34,81 m2
- P307 : Dégagement 17,14 m2
- P308 : Salle 315 de 35,03 m2
- P309 : Salle 316 de 53,02 m2
- P310 : Dégagement 17,01 m2
- P311 : WC 6,52 m2
- P312 : Dégagement 3,23 m2

- P313 : Dégagement 27,86 m2
- P314 : Rangement 17,38 m2
- P315 : Bureau 29,50 m2
- P316 : Dégagement 4,17 m2
- P317 : Dégagement 25,73 m2
- P318 : Salle 313 de 25,62 m2
- P319 : Salle 312 de 25,79 m2
- P320 : Rangement 17,67 m2
- P321 : Sas 5,03 m2
- P322 : Dégagement 34,16 m2
- P323 : Dégagement 34,16 m2
- P324 : Sanitaires 8,53 m2
- P325 : Bureau 28,85 m2
- P326 : Bureau 10,97 m2
- P327 : Dégagement 71,74 m2
- P328 : Réunion 35,14 m2
- P329 : Accueil 25,21 m2
- P330 : Réunion 76,48 m2
- P331 : Bureau 27,95 m2
- P332 : Bureau 12,30 m2
- P333 : Bureau 30,58 m2
- P334 : Bureau 22,33 m2
- P335 : Dégagement 45,36 m2
- P336 : Salle Multimédia 52,98 m2
- P337 : Dégagement 14,98 m2
- P338 : Sanitaires 8,72 m2
- P339 : Sanitaires 12,48 m2
- P340 : Bureau 9,11 m2
- P341 : Bureau 34,41 m2
- P346 : Dégagement 23,40 m2

Soit un total étage 3 de 1 153,76 m2

2eme étage:

- P219 : Salle 213 de 62,35 m2
- P220 : Dégagement 22,46 m2
- P221 : Salle 212 de 43,61 m2
- P222 : Dégagement 37,58 m2
- P223 : Dégagement 44,73 m2
- P224 : Dégagement 31,60 m2
- P225 : Sanitaires 14,07 m2
- P226 : Salle 209 de 63,26 m2
- P227 : Dégagement 27,90 m2
- P228 : Salle 210 de 48,83 m2
- P229 : Salle 208 de 48,97 m2
- P230 : Salle 207 de 60,83 m2
- P231 : Dégagement 23,34 m2
- P232 : WC 2,96 m2
- P233 : Dégagement 4,82 m2
- P234 : Salle 205 de 62,60 m2
- P235 : Dégagement 32,72 m2
- P236 : Salle 206 de 45,14 m2
- P237 : Salle 204 de 47,75 m2
- P238 : Salle 203 de 63,46 m2

- P239 : WC 2,96 m²
- P240 : Dégagement 6,08 m²
- P241 : Dégagement 23,55 m²
- P242 : Réunion 15,77 m²
- P243 : Bureau 14,73 m²
- P244 : Bureau 21,76 m²
- P245 : Dégagement 11,83 m²
- P246 : Bureau 23,62 m²
- P247 : Bureau 10,23 m²
- P248 : Bureau 29,85 m²

Soit un total étage 2 de 949,36 m² (dont 468,80 m² de zone « travaux »)

1er étage:

- P116 : Salle 114 de 47,95 m²
- P117 : Dégagement 12,40 m²
- P118 : Salle 113 de 60,49 m²
- P119 : Salle 111 de 60,69 m²
- P120 : Dégagement 44,85 m²
- P121 : Dégagement 39,80 m²
- P122 : WC 2,39 m²
- P123 : Dégagement 21,39 m²
- P124 : Salle 110 de 60,65 m²
- P125 : Salle 109 de 45,52 m²
- P126 : Salle 107 de 44,81 m²
- P127 : Salle 108 de 60,17 m²
- P128 : Rangement 6,02 m²
- P129 : WC 2,64 m²
- P130 : Dégagement 4,14 m²
- P131 : Escalier 22,28 m²
- P132 : Dégagement 10,20 m²
- P133 : Salle 106 de 49,34 m²
- P134 : Bureau 9,57 m²
- P135 : Dégagement 9,03 m²
- P136 : Bureau 24,35 m²
- P137 : Bureau 16,01 m²
- P138 : Bureau 16,11 m²
- P139 : Réunion 43,93 m²
- P140 : Accueil 34,11 m²
- P141 : Bureau 14,72 m²
- P142 : Bureau 11,25 m²
- P143 : WC 2,91 m²
- P144 : Dégagement 5,11 m²
- P145 : Escalier 22,72 m²
- P146 : Dégagement 5,66 m²
- P147 : Bureau 18,21 m²
- P148 : Bureau 25,42 m²
- P149 : Dégagement 18,97 m²
- P150 : Bureau 21,95 m²
- P151 : Bureau 17,57 m²
- P152 : Bureau 10,74 m²

Soit un total étage 1 de 924,07 m² (Dont 422,96 m² de zone « travaux »)

RDC :

- Salle de conférence n°2 de 116,73 m²
- Foyer de 56,72 m²

Soit un total RDC de 173,45 m²

Soit Une surface totale BAT A de 3 200,64 m²

BATIMENT C :**RDC :**

- un Amphithéâtre d'une surface de 125,08 m² identifié AMPHI 1
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,58 m² identifié AMPHI 2
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,97 m² identifié AMPHI 3
- une salle de conférence d'une surface de 124,78 m² identifié SALLE DE CONFERENCE 9
- une salle de conférence d'une surface de 124,30 m² identifié SALLE DE CONFERENCE 10

Soit une superficie de 623,71 m²

TOTAL mis à disposition de BAT A et BAT C = 3 824,35 m² (dont 891.76 m² de zone « travaux »)

Tableau récapitulatif des surfaces :

	AFFECTATION AGGLO NIORT (m ²)						TOTAL AGGLO
	Salles	Bureaux	Classé communs		Zone Travaux		
	Salles	Bureaux	Circulations et sanitaires, foyer	Circulations et sanitaires zone travaux	Salles	Bureaux	
BAT A							
ETAGE 3	475,09	285,00	393,67	-			1 153,76
ETAGE 2	278,88		201,68	84,92	267,92	115,96	949,36
ETAGE 1	380,28		120,83	109,68	49,34	263,94	924,07
RDC	116,73		56,72				173,45
TOTAL BAT A	1 250,98	285,00	772,90	194,60	317,26	379,90	3 200,64
BAT C							
RDC	623,71		-	-	-	-	623,71
TOTAL BAT C	623,71		-	-	-	-	623,71
TOTAL GENERAL	1 874,69	285,00	772,90	194,60	317,26	379,90	3 824,35

Concernant les locaux dits « avec usage complémentaire par la ville de Niort » du BAT A (salles n°207, 208, 209, 212, 213), et les salles de conférences n°9 et n°10 et amphis 1, 2, 3 du BAT C, le propriétaire est autorisé à pouvoir exploiter à fin d'optimisation de l'équipement public les créneaux horaires laissés disponibles au titre de l'occupation réalisée par l'occupant ou sous occupant.

Pour ce faire, l'équipe gestionnaire du centre Du Guesclin tiendra un planning d'utilisation des salles en concertation avec l'occupant ou sous occupant, ces derniers restants prioritaires dans l'usage selon planning établi M-1.

L'occupant ou sous occupant pourra utiliser l'ensemble des espaces communs du Centre Du Guesclin tels les circulations et les sanitaires hors de son périmètre d'affectation, et le foyer.

ARTICLE 2 : DESTINATION ET SOUS OCCUPATION DES LOCAUX

Les Locaux sont mis à disposition de l'occupant pour l'exercice de sa compétence enseignement supérieur. A ce titre, ils pourront être occupés par ses services ou tout sous occupant sous convention avec lui dans le cadre de l'exercice de cette compétence. Si tels est le cas, une copie de la convention couvrant la sous occupation sera communiqué au propriétaire.

Toute modification de la répartition des locaux implique l'accord exprès et préalable de la Ville de Niort et entraînera une modification de la tarification appliquée à l'occupant en fonction de la surface occupée. Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant et des sous occupants éventuels à usage exclusif de cours d'enseignement supérieur et encadrement administratif lié. L'occupant ou sous occupant est garant de la sécurité des espaces mis à disposition privativement et en assure la fermeture en dehors des plages d'utilisation et la garde. Les espaces communs (accès au site, Foyer, Accueil, sanitaires hors périmètre d'affectation privatif) faisant l'objet d'une fermeture géré par l'équipe technique du site.

ARTICLE 3 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs du preneur sont :

- l'équipe du Centre Du Guesclin domiciliée sur place pour la gestion courante du site : gestion globale du site, ouverture et fermeture, entretien et petits travaux ;
- le service Gestion du Patrimoine pour les relations contractuelles, la facturation et les gros travaux.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

La Ville de NIORT assurera les gros travaux incombant au propriétaire tel que définis par l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, afin que ceux-ci soient en état d'être utilisés en toute sécurité.

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 – article 1 énumère les travaux de menu entretien et les réparations locatives qui sont à la charge du locataire occupant.

Toutefois, compte tenu de la configuration, de la technicité du site et au regard de son mode de gestion, le propriétaire conserve l'entretien et les réparations locatives ainsi que toutes les maintenances et contrôles réglementaires (chaudière, alarme incendie, extincteurs, détection anti-intrusion etc.). Ces prestations sont intégrées aux charges facturées à l'occupant conformément aux dispositions prévues à l'article 8 de la présente convention. **Ces charges intègre l'entretien ménager des communs et sanitaires** hors protocole particulier « COVID 19 » adapté à l'exploitation des locaux faite par l'occupant qui reste de sa responsabilité ou celle de son sous occupant dans les zones privatives (règles particulières imposées par décrets gouvernementaux aux exploitants de locaux d'enseignement supérieur). L'ensemble des espaces communs (couloirs, circulations, sanitaires,...) est entretenu et sous protocole de désinfection réalisé par la ville de Niort.

A contrario, l'ensemble des zones « privatives » de bureaux et salles de cours ne sont pas géré en entretien ménager par la ville de Niort, et doivent être entretenu par l'occupant et sous occupant selon son cahier des charges spécifique. Une coordination avec l'équipe technique du centre Du Guesclin doit être mis en place, et les horaires

d'intervention respecter les horaires d'ouverture du site. La surface considérée représente 1880 m2 (hors zone de travaux).

En cas de sinistre constaté même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, il avisera dès qu'il en aura connaissance le service gestionnaire de la Ville de Niort, l'occupant devra obligatoirement informer le service gestionnaire qui diligentera, en fonction de la situation, soit ses services soit une entreprise compétente.

L'occupant ou son sous occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration, tels que percement de murs et établissement de cloisons, sans accord exprès, préalable et écrit de la Ville de Niort.

L'occupant ou son sous occupant n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans et autour des lieux attribués.

L'occupant ou son sous occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soit troublé en aucune manière par son fait, celui de ses élèves, de ses membres ou des personnes qu'il emploie à son service ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

L'occupant ou son sous occupant souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstruction, etc..., qui seront exécutées dans l'immeuble sans pouvoir demander une indemnité, quelle qu'en soient l'importance et la durée sous réserve en application de l'article 1724 du Code Civil, que cette dernière n'excède pas vingt et un jours.

Toutefois, si pendant la durée de la présente convention d'occupation du domaine public, la chose mise à disposition venait à être détruite en totalité par cas fortuit, le conventionnement est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, l'occupant peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du conventionnement. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

L'occupant ou son sous occupant se conformera aux règles de sécurité et aux règlements intérieurs qui lui seront communiqués.

Les locaux avec accès extérieur non équipés de contrôle d'accès devront être fermés à clé après utilisation ou ne pas être laissés sans surveillance ou contrôle des utilisateurs.

L'occupant ou sous occupant sera autorisé à occuper la zone intérieure de stationnement pour son personnel, les plaques d'immatriculation seront éventuellement communiquées au service gestionnaire du Centre Du Guesclin pour des besoins de gestion. Le preneur se référera toutefois au règlement, actuel ou à venir, en vigueur en la matière.

ARTICLE 5 : OUVERTURE/FERMETURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Il sera remis à l'occupant des clés des locaux privatifs à son entrée dans les lieux.

Par ailleurs, l'ouverture et la fermeture générales du Centre Du Guesclin relèvent de la responsabilité des services de la Ville de Niort qui en fixe les jours et heures d'ouverture.

HORAIRES D'OUVERTURE :

Du lundi au vendredi inclus :

Hors Congés scolaires :

- Ouverture 7h30 ; Fermeture 22h30

Périodes de congés scolaires :

- Ouverture 7h45 ; Fermeture 18H30

Le samedi :

Accès piéton uniquement selon horaires d'ouverture des équipements média ludothèque et conservatoire de l'Agglomération.

le dimanche et jours fériés :

Fermé

MODALITES D'OUVERTURE DU SITE :

L'ouverture du site est opérée du lundi au vendredi par l'équipe technique du centre Du Guesclin, et par du personnel de la média ludothèque le samedi.

MODALITES DE FERMETURE DU SITE :

La fermeture du site est opérée du lundi au vendredi hors période scolaire à 22h30 par une société de sécurité après ronde de vérification extérieur.

La fermeture du site est opérée du lundi au vendredi en période de congé scolaire à 18h30 par un agent ville de Niort de l'équipe technique après ronde de vérification extérieur.

La fermeture du site est opérée le samedi à 18h00 par du personnel de la média ludothèque.

Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourra être refacturées à l'occupant ou sous occupant par la Ville de Niort par titre de recettes dans le cas où le preneur solliciterait ce type de prestations auprès du propriétaire.

Les clés remises à l'occupant ou à son représentant devront être restituées à son départ des lieux.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il sera établi un état des lieux contradictoire dans les deux semaines consécutives à l'entrée de l'occupant ou sous occupant dans les locaux.

Au plus tard, le jour de l'expiration de la mise à disposition, il sera procédé en la présence de l'occupant à l'état des lieux de sortie. A cette occasion, il remettra les clés des lieux mis à disposition au propriétaire.

Le mobilier mis à disposition avec les locaux devra être restitué en bon état d'usage. Un volet détaillé du mobilier mis à disposition par salle, pièce, ou bureau sera réalisé au titre de l'état des lieux d'entrée. Les locaux sans mobilier ou nécessitant pour leur exploitation par l'occupant ou sous occupant un complément de dotation devront être équipés par l'occupant ou sous occupant.

L'occupant ou sous occupant devra laisser la Ville de NIORT, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble sous réserve d'en avoir été informé préalablement, sauf cas d'urgence ou de force majeure

ARTICLE 7 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le Centre Du Guesclin – **bâtiment A** est classé comme établissement recevant du public de type R - W de 2^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de **717 personnes** se décomposant comme suit : 547 personnes pour le public, 50 pour

le personnel et 120 personnes maximum en salles de conférences. L'occupant ou sous occupant, est informé des dites dispositions de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

Le Centre Du Guesclin – **bâtiment C** est classé comme établissement recevant du public de type R – W – L - S de 3^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de **662 personnes** se décomposant comme suit : RDC 462 personnes pour le public, Etage 180 personnes pour le public, et 20 pour le personnel. L'occupant ou sous occupant, est informé des dites dispositions de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

L'occupant ou son sous occupant est responsables de la bonne application des consignes de sécurité en cas d'incendie dans les locaux qu'il occupe, et à ce titre participe activement au bon déroulement des exercices annuels organisés par le gestionnaire du site, et se conforme à ses directives en la matière.

ARTICLE 8 : REDEVANCE D'OCCUPATION

Les surfaces mises à disposition et non exploitées car devant faire l'objet de travaux d'aménagement préalable par l'occupant (697,16 m²) bénéficient d'une franchise de redevance jusqu'au 30 Aout 2023.

L'ensemble des circulations, couloirs, dégagements, et escaliers des espaces privatifs mis à disposition (967,50 m²) bénéficient d'une franchise de redevance sur la durée de la convention.

Considérant les éléments ci-dessus, la redevance annuelle d'occupation des locaux mis à disposition est fixée à la somme de : (3 824,35 m² – 697,16 m²- 967,50 m²) x 68,85 €/m²/an = 148 694,66 € HT

Cent quarante-huit mille six cent quatre-vingt-quatorze euros et soixante-six centimes d'euro hors taxe et hors charges.

La Ville de Niort émettra chaque année semestriellement un titre de recettes pour l'année en cours.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipé, le montant sera calculé prorata temporis, dans le respect toutefois du délai de préavis.

ARTICLE 9 : TARIFICATION – CHARGES ET TAXES

Une tarification est établie chaque année pour le Centre Du Guesclin et votée par le Conseil municipal au titre de la participation aux frais et charges de fonctionnement des locaux pour l'occupation des lieux par l'occupant. Celle qui lui est applicable correspond à la catégorie :

- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES AVEC MÉNAGE – 5 passages semaines pour les surfaces affectées de circulations, dégagement, sanitaires, et salles à usage complémentaire du BAT A. fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée au preneur sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2022, le montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 56,60 € /m²/an. Soit pour les **1052,90 m²** mis à disposition un montant annuel de **59 594,14 €**.
- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES SANS MÉNAGE pour les surfaces privatives sans ménage réalisé par la ville de Niort et hors zone « travaux » (bureaux, salles de cours, et divers salles). fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée au preneur sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2022, le

montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 28,40 € /m²/an. Soit pour les **1 879,69 m2** mis à disposition un montant annuel de **53 383,20 €**.

La Ville de Niort émettra semestriellement un titre de recettes pour l'année en cours dont le montant sera calculé conformément au tarif applicable à l'occupant suivant délibération municipale.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipé, le montant sera calculé prorata temporis, dans le respect toutefois du délai de préavis.

Le preneur fera son affaire personnelle, si besoin, des consommations de téléphone et acquittera toute taxe afférente à son occupation et ses activités.

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

Cette présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour **3 années à compter du 1^{er} septembre 2022**. Il n'est pas prévu de reconduction tacite.

Cette convention prend en compte l'occupation antérieure réalisée à compter du 1^{er} juillet 2022 pour réaliser des travaux d'aménagement intérieur.

ARTICLE 11 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à la Ville de Niort et moyennant un préavis de 3 mois.

La présente convention sera résiliée par la Ville de Niort immédiatement et sans indemnité en cas d'inexécution fautive de l'une quelconque des clauses de la présente convention et ce, un mois après sommation à exécuter en conformité du présent contrat, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée sans réponse.

La Ville de Niort, ce que l'occupant s'engage et accepte, pourra mettre fin à tout moment pour des motifs d'intérêt général au présent contrat et à son droit d'occupation du domaine public. Cette résiliation sera prononcée par la Ville de Niort et notifiée au preneur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception avec un préavis de 6 mois.

ARTICLE 12 : 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.

L'occupant et tout sous occupant doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours des voisins et des tiers. Il acquittera la prime correspondante à la date prévue. Il produira la police d'assurance ainsi souscrite dès son entrée dans les lieux au service Gestion du Patrimoine, et devra être à même de produire à tout moment la quittance de la prime en cours. En outre, il sera prévu dans la police d'assurance une clause aux termes de laquelle l'assureur s'engage à prévenir le propriétaire de toute résiliation pour quelque cause que ce soit et ce, dans un délai de quinze jours.

Plus précisément, il s'assurera contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux. Il assurera également le recours des voisins, de tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, l'occupant et tout sous occupant s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

En cas de sinistre, il est tenu d'avertir immédiatement le propriétaire, sous peine de demeurer responsable du dommage qui n'aurait pu, par la suite de l'omission ou du retard dans la déclaration, être pris en charge par la compagnie d'assurance du concédant.

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la Ville de NIORT puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc. causés par lui, les personnes sous sa responsabilité ou par des appareils lui appartenant.

ARTICLE 14 : 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 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un mois à compter de la survenance de tout litige qui pourrait s'élever à propos de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, celui-ci sera porté à l'initiative de la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif du lieu de situation des Locaux.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire de Niort L'Adjoint délégué	Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais Le Vice-Président,
Elmano MARTINS	Eric PERSAIS



CENTRE DU GUESCLIN

Place Chanzy
79000 NIORT

Caractéristique :

Ancienne Caserne Militaire

Type d'équipement :

Enseignement - Culturel

Description :

Bâtiment A inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historique depuis le 22 juin 1994
Classé Monument Historique le 11 décembre 2002

Date de construction :

Bâtiment A 1734 à 1752
Bâtiment B et C 1832 à 1836

Classement ERP :

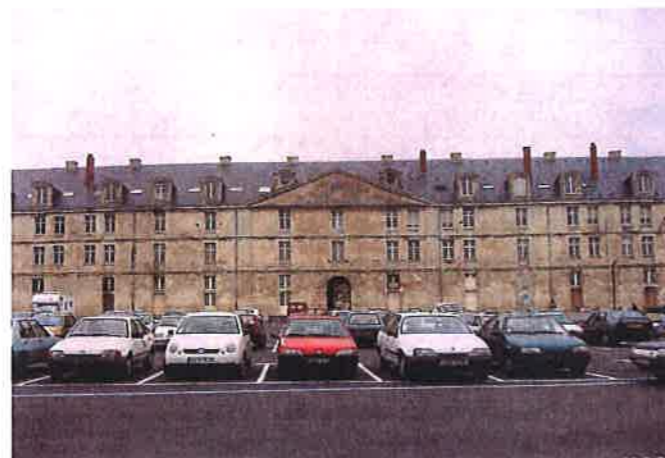
Bâtiment A : type R, S
: 3^{ème} catégorie

Bâtiment B : type R, L
: 3^{ème} catégorie

Bâtiment C : type R
: 2^{ème} catégorie

Transfert :

le 1er avril 2000



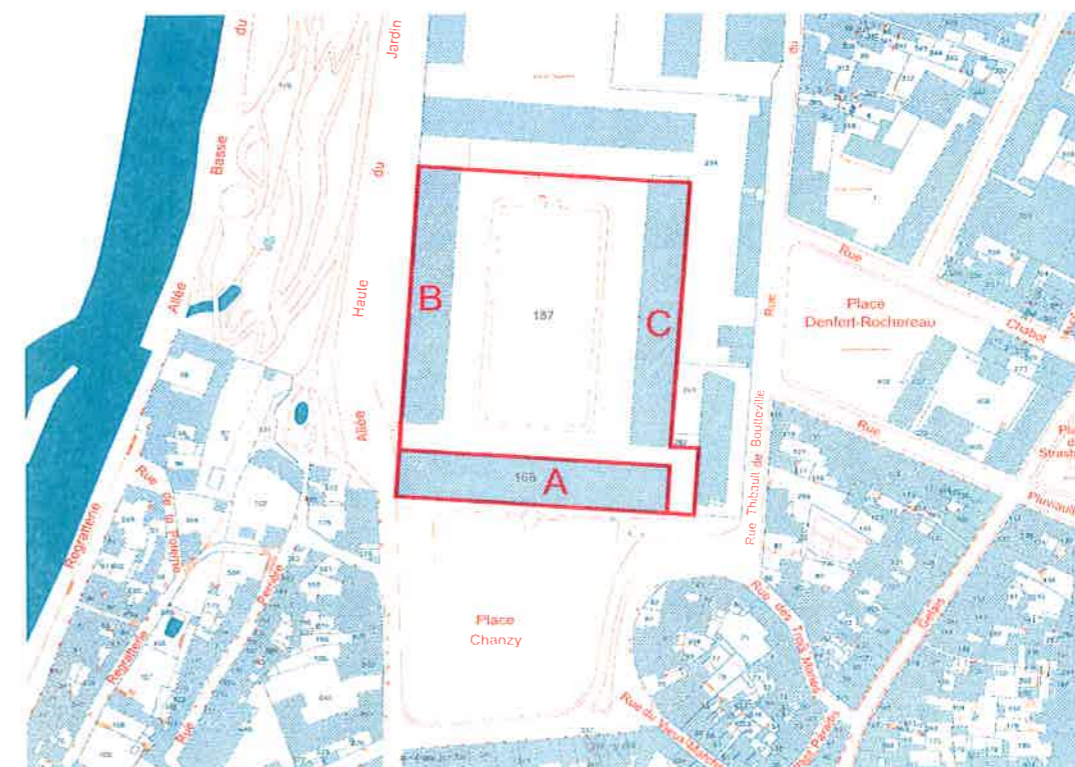
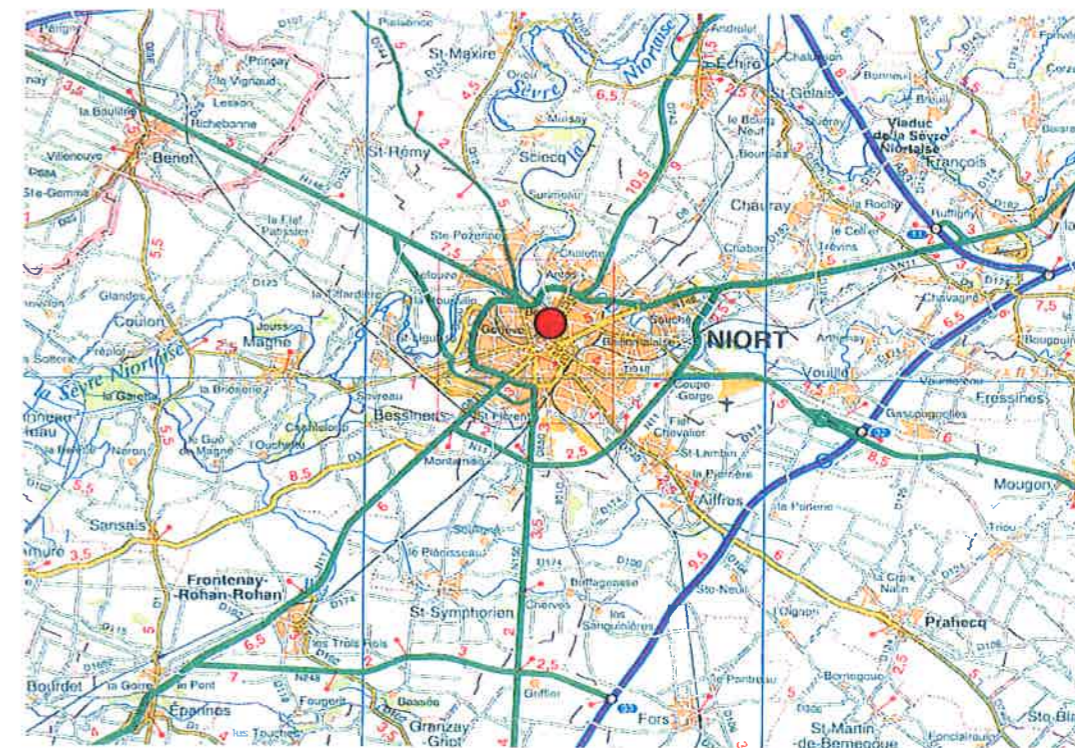
Bâtiment A



Bâtiment B



Bâtiment C



Section :

CD

Parcelles n° :

168 - 187

Surface terrain :

1 836 + 11 303 = 13 139 m²

Surface bâti :

13 360 m²

(planchers)

Communauté d'Agglomération de Niort

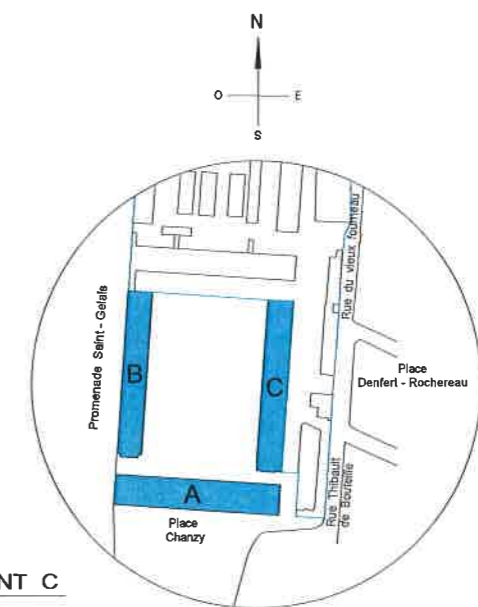
28 rue Blaise Pascal - BP 193

79006 NIORT Cedex

CENTRE DUGUESCLIN

Place Chanzy

79000 NIORT



BATIMENT A

REZ DE CHAUSSEE
ETAGE 1
ETAGE 2
ETAGE 3
COUPES
FACADES
SURFACES

BATIMENT B

REZ DE CHAUSSEE
ETAGE
FACADES
SURFACE

BATIMENT C

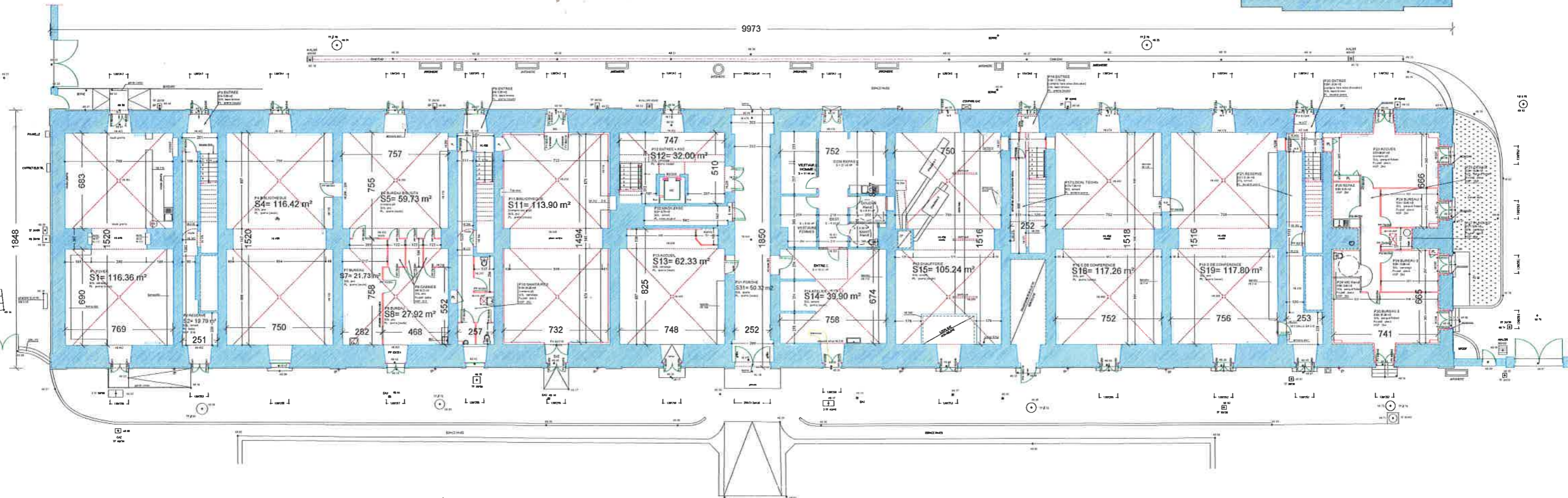
REZ DE CHAUSSEE
ETAGE
FACADES
SURFACE

CAHIER DE PLANS DES NIVEAUX DES BATIMENTS A - B - C

BATIMENT A REZ DE CHAUSSEE

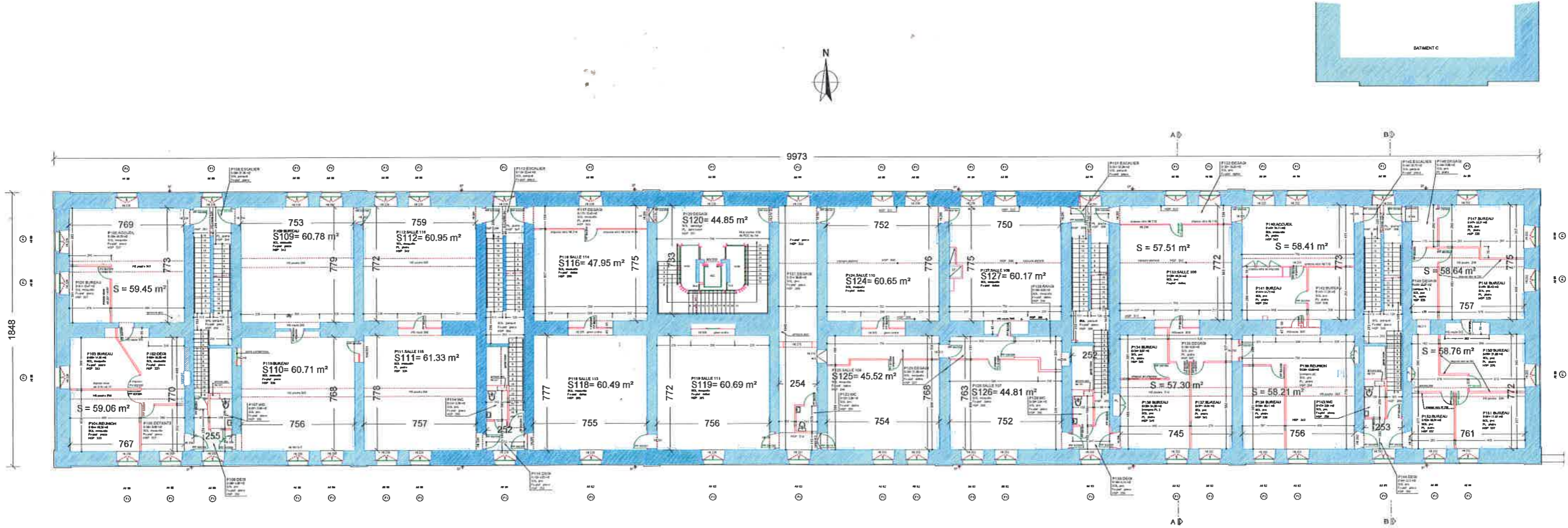


9973



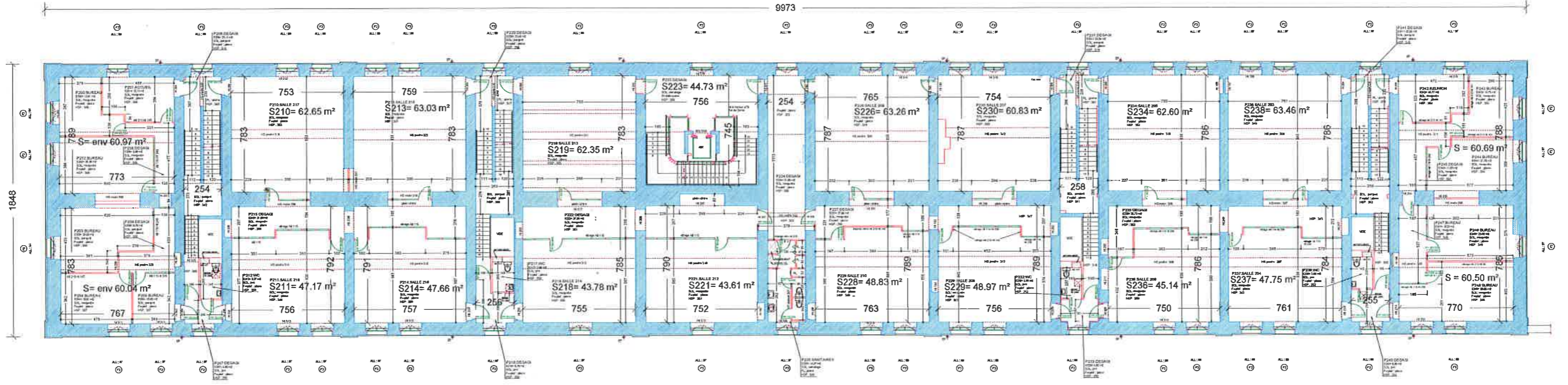
BATIMENT A

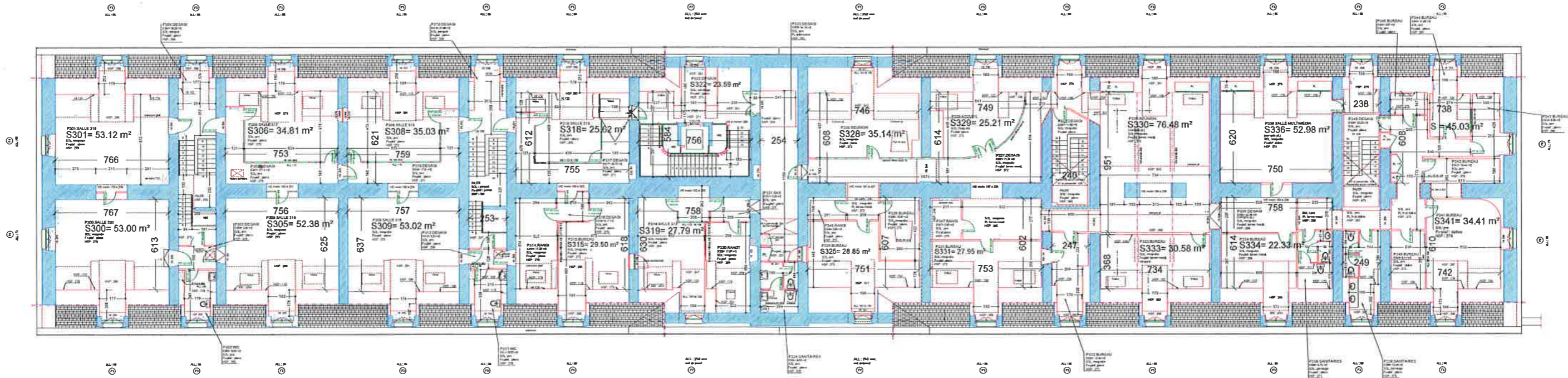
ETAGE 1



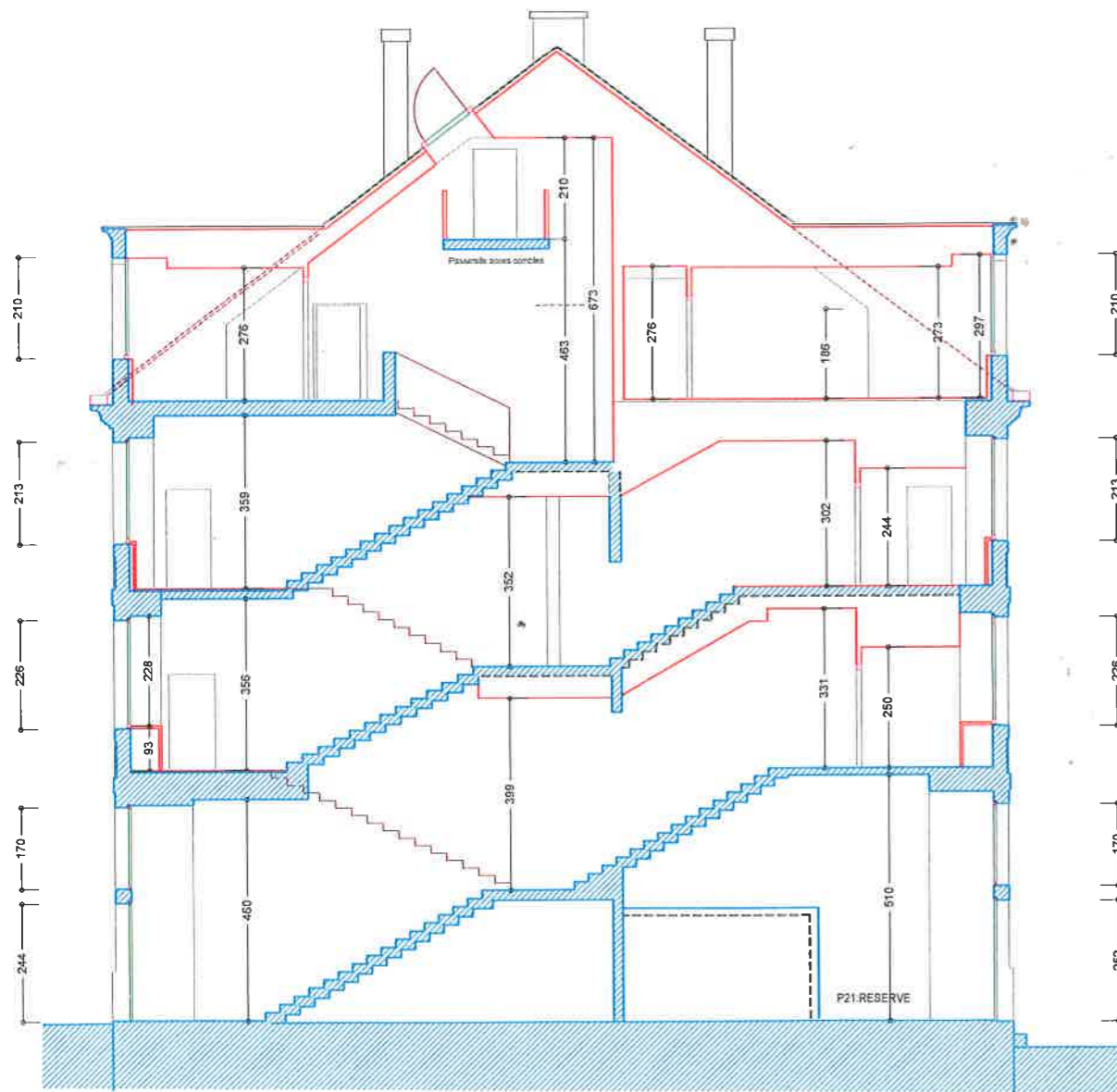


9973

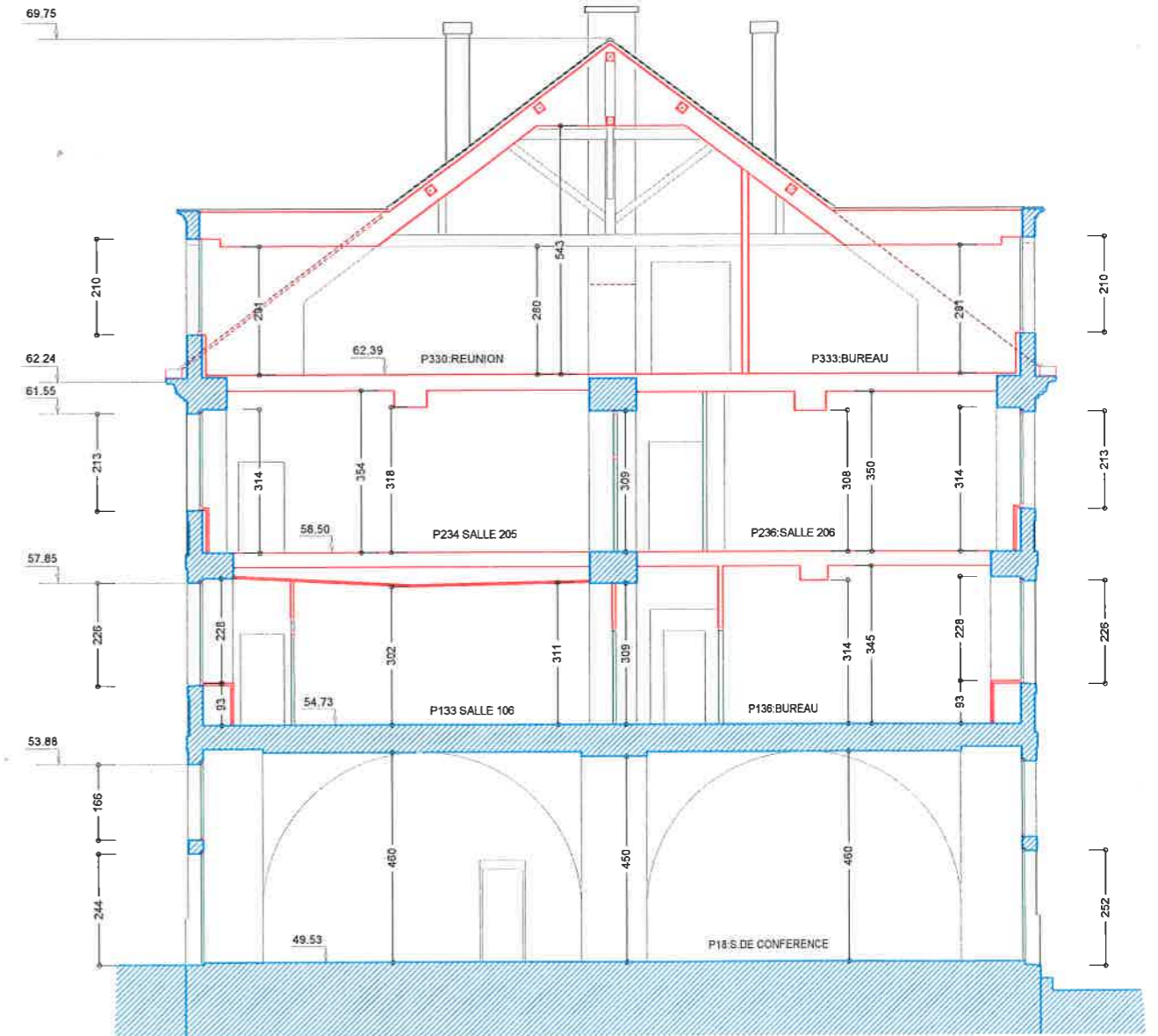




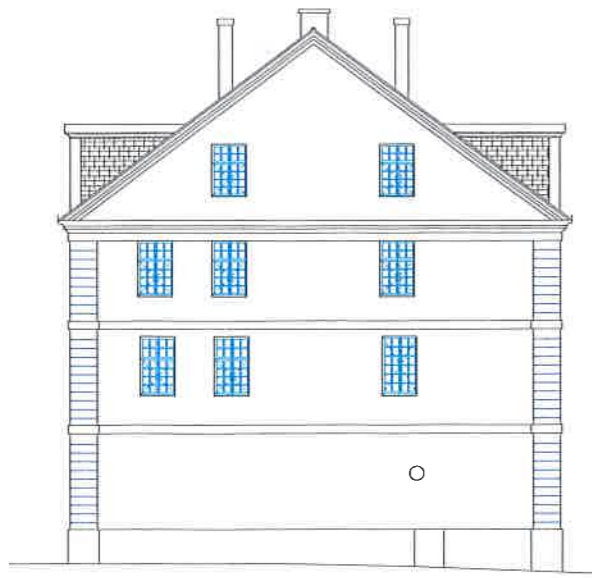
BATIMENT A
COUPES



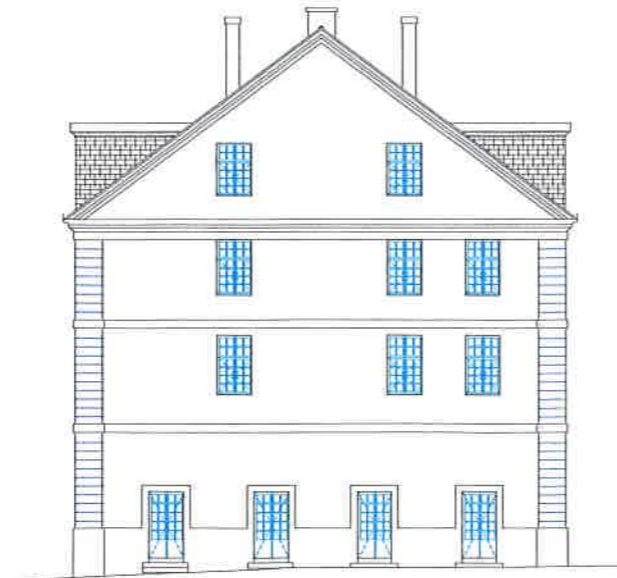
COUPE BB



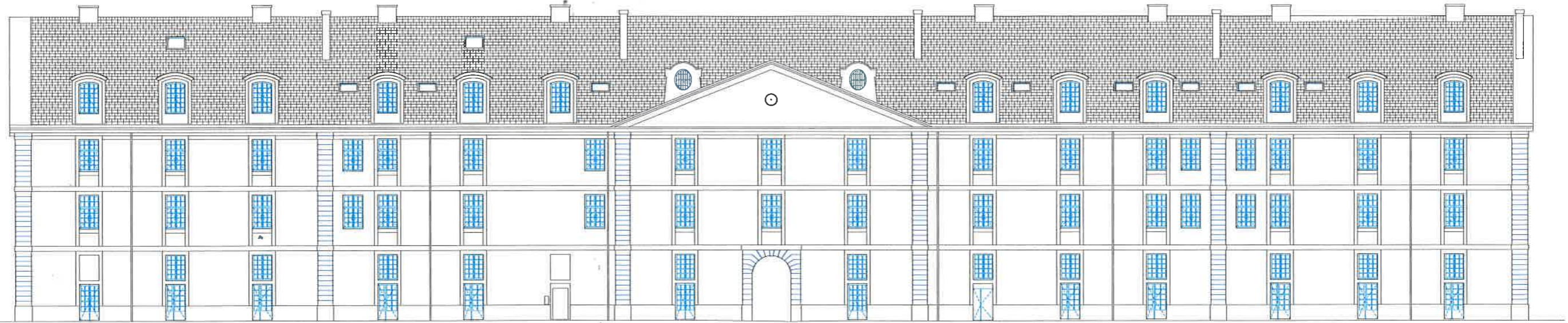
COUPE AA



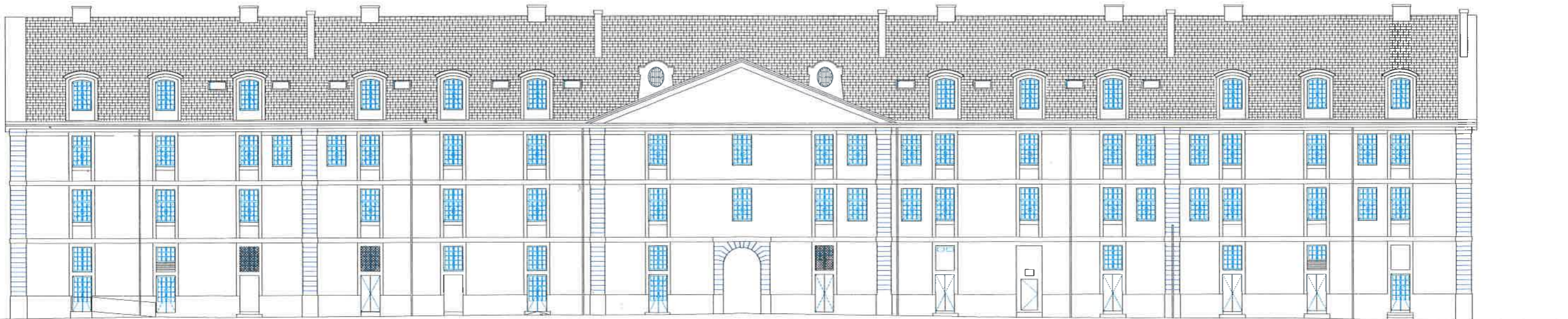
FACADE OUEST



FACADE EST



FACADE NORD



FACADE SUD

TABLEAU DE SURFACES DU BATIMENT A

S.H.O.B. REZ DE CHAUSSEE =
1843,00 m²

S.H.O.B. ETAGE 1 =
1843,00 m²

S.H.O.B. ETAGE 2 =
1843,00 m²

S.H.O.B. ETAGE 3 =
1780,00 m²

S.H.O.B. TOTALE = 7309,00 m²

SURFACE UTILE R.D.CH.

P1:FOYER	116.36 m2
P2:RESERVE	19.79 m2
P3:ENTREE	5.58 m2
P4:BIBLIOTHEQUE	116.42 m2
P5:BUREAU BIBLIOTH.	59.73 m2
P6:CABINES	8.12 m2
P7:BUREAU	21.73 m2
P8:BUREAU	27.92 m2
P9:ENTREE	5.58 m2
P10:SANITAIRES	24.50 m2
P11:BIBLIOTHEQUE	113.90 m2
P12:ENTREE + ASC	32.00 m2
P13:ACCUEIL	62.33 m2
P14:ATELIER	39.90 m2
ENTREE	10.42 m2
DEGAGEMENT	8.02 m2
VESTIAIRE FEMMES	8.60 m2
VESTIAIRE HOMMES	11.44 m2
COIN REPAS	21.48 m2
DOUCHE HANDICAPES	4.81 m2
SANITAIRE HANDICAPES	3.36 m2
P15:CHAUFFERIE	105.24 m2
P16:ENTREE	11.70 m2
P17:LOCAL TECHN.	7.55 m2
P18:S.DE CONFERENCE	117.26 m2
P19:S.DE CONFERENCE	117.80 m2
P20:ENTREE	16.34 m2
P21:RESERVE	21.64 m2
P23:ACCUEIL	30.87 m2
P24:BUREAU 1	10.85 m2
P25:DEGAGEMENT	10.05 m2
P26:REPAS	6.25 m2
P27:PLACARD	3.34 m2
P28:BUREAU 2	12.88 m2
P29:WC HANDICAPES	3.60 m2
P30:BUREAU 3	31.35 m2
P31:PORCHE	50.32 m2
P32:MACH.d'ASC.	8.70 m2
TOTAL	1287.73 m2

SURFACE UTILE ETAGE 1

P100:ACCUEIL	49.23 m2
P101:BUREAU	10.47 m2
P102:DEGt	16.58 m2
P103:BUREAU	14.85 m2
P104:REUNION	19.28 m2
P105:DETENTE	9.68 m2
P106:DEGt	4.99 m2
P107:WC	2.99 m2
P108:ESCALIER	21.35 m2
P109:BUREAU	60.78 m2
P110:BUREAU	60.71 m2
P111:SALLE 115	61.33 m2
P112:SALLE 116	60.95 m2
P113:ESCALIER	22.44 m2
P114:WC	2.78 m2
P115:DEGt	4.52 m2
P116:SALLE 114	47.95 m2
P117:DEGAg	12.40 m2
P118:SALLE 113	60.49 m2
P119:SALLE 111	60.69 m2
P120:DEGAg	44.85 m2
P121:DEGAg	39.80 m2
P122:WC	2.39 m2
P123:DEGAg	21.39 m2
P124:SALLE 110	60.65 m2
P125:SALLE 109	45.52 m2
P126:SALLE 107	44.81 m2
P127:SALLE 108	60.17 m2
P128:RANGt	6.02 m2
P129:WC	2.64 m2
P130:DEGt	4.14 m2
P131:ESCALIER	22.28 m2
P132:DEGAg	10.20 m2
P133:SALLE 106	49.34 m2
P134:BUREAU	9.57 m2
P135:DEGAg	9.03 m2
P136:BUREAU	24.35 m2
P137:BUREAU	16.01 m2
P138:BUREAU	16.11 m2
P139:REUNION	43.93 m2
P140:ACCUEIL	34.11 m2
P141:BUREAU	14.72 m2
P142:BUREAU	11.25 m2
P143:WC	2.91 m2
P144:DEGt	5.11 m2
P145:ESCALIER	22.72 m2
P146:DEGAg	5.66 m2
P147:BUREAU	18.21 m2
P148:BUREAU	25.42 m2
P149:DEGAg	18.97 m2
P150:BUREAU	21.95 m2
P151:BUREAU	17.57 m2
P152:BUREAU	10.74 m2
TOTAL	1347.00 m2

SURFACE UTILE ETAGE 2

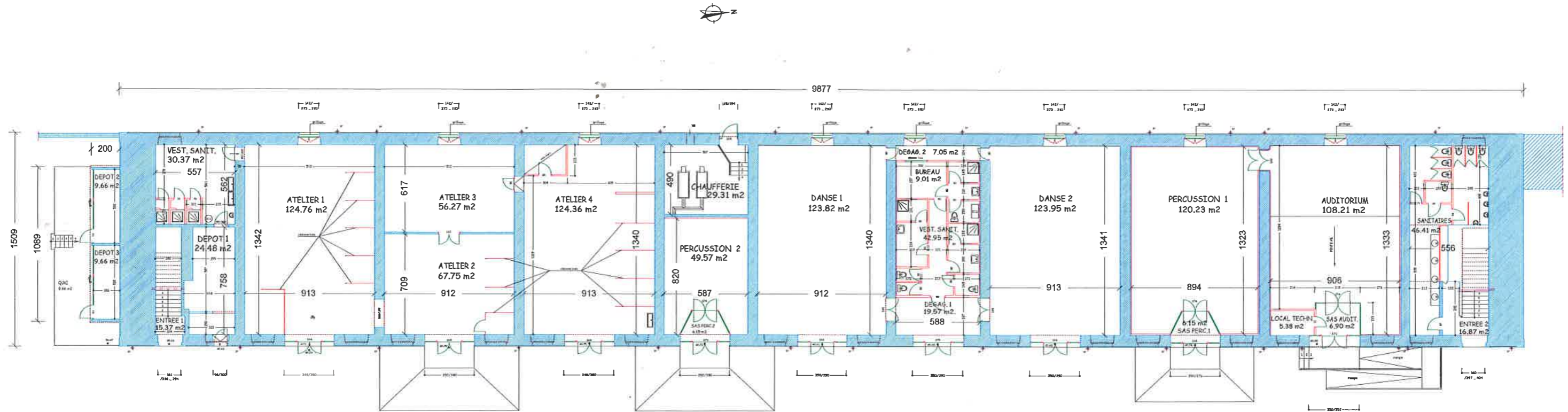
P200:BUREAU	13.91 m2
P201:ACCUEIL	15.13 m2
P202:BUREAU	26.38 m2
P203:BUREAU	25.03 m2
P204:BUREAU	16.81 m2
P205:BUREAU	10.92 m2
P206:DEGAg	23.14 m2
P207:DEGAg	4.59 m2
P208:DEGAg	8.86 m2
P209:DEGAg	9.70 m2
P210:SALLE 217	62.65 m2
P211:SALLE 218	47.17 m2
P212:WC	3.37 m2
P213:SALLE 215	63.03 m2
P214:SALLE 216	47.66 m2
P215:DEGAg	31.03 m2
P216:DEGAg	6.79 m2
P217:WC	2.96 m2
P218:SALLE 214	43.78 m2
P219:SALLE 213	62.35 m2
P220:DEGAg	22.46 m2
P221:SALLE 212	43.61 m2
P222:DEGAg	37.58 m2
P223:DEGAg	44.73 m2
P224:DEGAg	31.60 m2
P225:SANITAIRES	14.07 m2
P226:SALLE 209	63.26 m2
P227:DEGAg	27.90 m2
P228:SALLE 210	48.83 m2
P229:SALLE 208	48.97 m2
P230:SALLE 207	60.83 m2
P231:DEGAg	23.34 m2
P232:WC	2.96 m2
P233:DEGAg	4.82 m2
P234:SALLE 205	62.60 m2
P235:DEGAg	32.72 m2
P236:SALLE 206	45.14 m2
P237:SALLE 204	47.75 m2
P238:SALLE 203	63.46 m2
P239:WC	2.96 m2
P240:DEGAg	6.08 m2
P241:DEGAg	23.55 m2
P242:REUNION	15.77 m2
P243:BUREAU	14.73 m2
P244:BUREAU	21.76 m2
P245:DEGAg	11.83 m2
P246:BUREAU	23.62 m2
P247:BUREAU	10.23 m2
P248:BUREAU	29.85 m2
TOTAL	1412.27 m2

SURFACE UTILE ETAGE 3

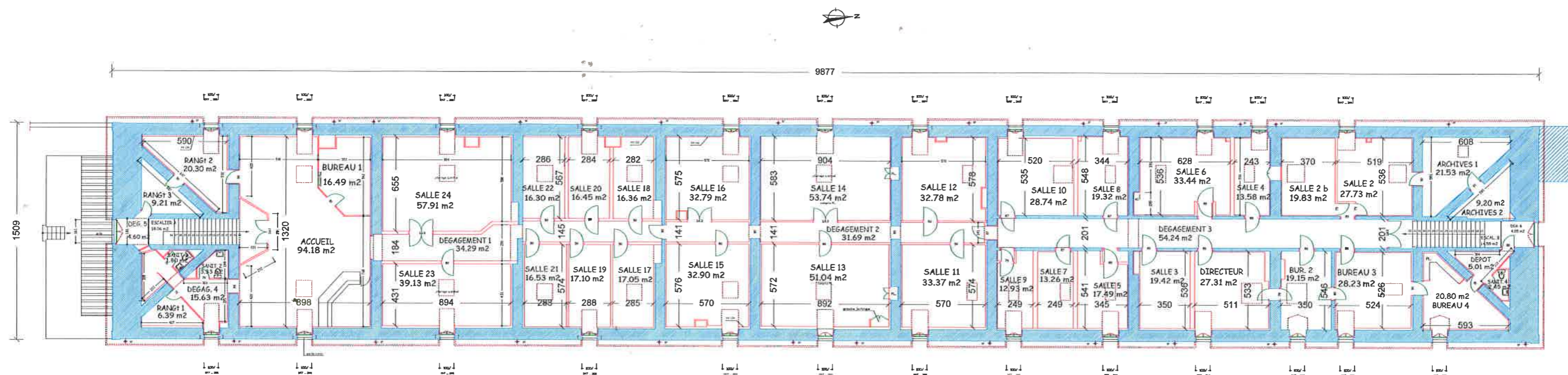
P300:SALLE 320	53.00 m2
P301:SALLE 319	53.12 m2
P302:WC	6.53 m2
P303:DEGAg	3.95 m2
P304:DEGAg	28.00 m2
P305:SALLE 318	52.38 m2
P306:SALLE 317	34.81 m2
P307:DEGAg	17.14 m2
P308:SALLE 315	35.03 m2
P309:SALLE 316	53.02 m2
P310:DEGAg	17.01 m2
P311:WC	6.52 m2
P312:DEGAg	3.23 m2
P313:DEGAg	27.86 m2
P314:RANGt	17.38 m2
P315:BUREAU	29.50 m2
P316:DEGAg	4.17 m2
P317:DEGAg	25.73 m2
P318:SALLE 313	25.62 m2
P319:SALLE 312	27.79 m2
P320:RANGt	17.67 m2
P321:SAS	5.03 m2
P322:DEGAg	23.59 m2
P323:DEGAg	34.16 m2
P324:SANITAIRES	8.53 m2
P325:BUREAU	28.85 m2
P326:BUREAU	10.97 m2
P327:DEGAg	71.74 m2
P328:REUNION	35.14 m2
P329:ACCUEIL	25.21 m2
P330:REUNION	76.48 m2
P331:BUREAU	27.95 m2
P332:BUREAU	12.30 m2
P333:BUREAU	30.58 m2
P334:BUREAU	22.33 m2
P335:DEGAg	45.36 m2
P336:SALLE MULTIMEDIA	52.98 m2
P337:DEGAg	14.98 m2
P338:SANITAIRES	8.72 m2
P339:SANITAIRES	12.48 m2
P340:BUREAU	9.11 m2
P341:BUREAU	34.41 m2
P342:BUREAU	10.44 m2
P343:BUREAU	8.89 m2
P344:BUREAU	11.65 m2
P345:BUREAU	3.67 m2
P346:DEGAg	23.40 m2
P347:RANGt	5.85 m2
P348:RANGt	3.90 m2
TOTAL	1198.16 m2

SURFACE UTILE TOTALE = 5245.16 m²

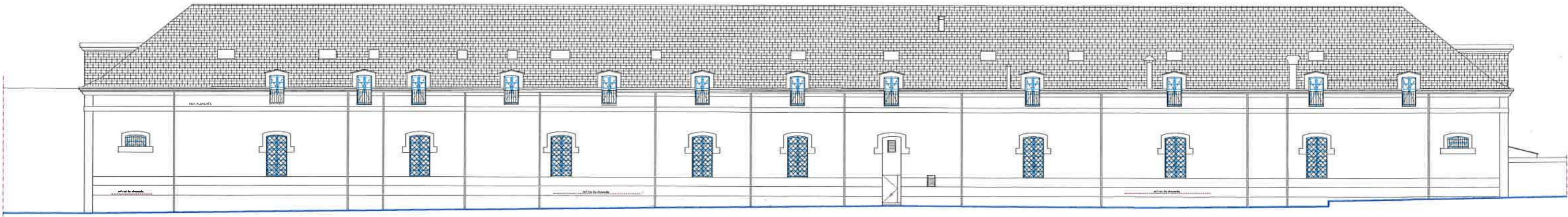
BATIMENT B
REZ DE CHAUSSEE



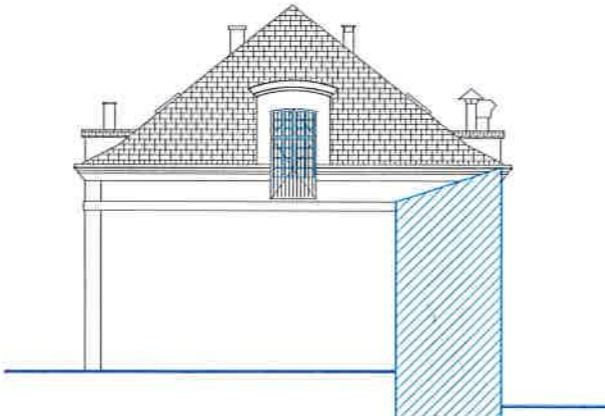
BATIMENT B ETAGE



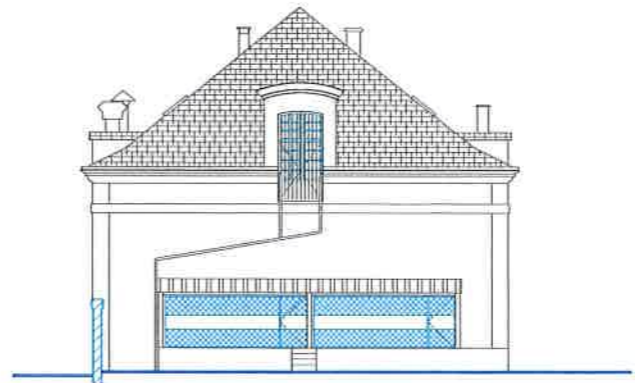
BATIMENT B
FACADES



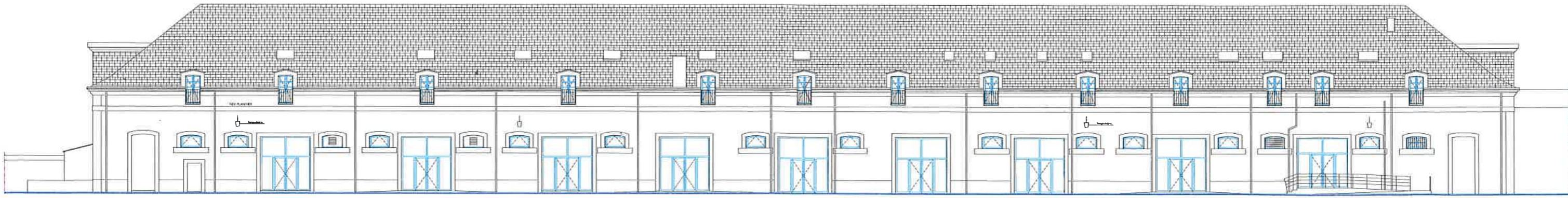
FACADE OUEST



FACADE NORD



FACADE SUD



FACADE EST

TABLEAU DE SURFACES DU BATIMENT B

S.H.O.B. REZ DE CHAUSSEE
S.H.O.B= 1512.22 m2

S.H.O.B. ETAGE 1
S.H.O.B= 1490.44 m2

S.H.O.B. TOTALE = 3002.66 m2

SURFACE UTILE R.D.CH.

SURFACE UTILE ETAGE 1

— ENTREE 1	=	15.37 m2
— VEST. SANIT.	=	30.37 m2
— ATELIER 1	=	124.76 m2
— ATELIER 2	=	67.75 m2
— ATELIER 3	=	56.27 m2
— ATELIER 4	=	124.36 m2
— SAS PERC.2	=	6.15 m2
— PERCUSSION 2	=	49.57 m2
— DANSE 1	=	123.82 m2
— DANSE 2	=	123.95 m2
— VEST. DANSE	=	42.95 m2
— BUREAU	=	9.01 m2
— DEGAG. 1	=	19.57 m2
— DEGAG. 2	=	7.05 m2
— SAS PERC.1	=	6.15 m2
— PERCUSSION 1	=	120.23 m2
— SAS AUDIT.	=	6.90 m2
— AUDITORIUM	=	108.21 m2
— LOCAL TECHN.	=	5.38 m2
— SANITAIRES	=	46.41 m2
— ENTREE 2	=	16.87 m2
— DEPOT 1	=	24.48 m2
— DEPOT 2	=	9.66 m2
— DEPOT 3	=	9.66 m2

TOTAL REZ DE CH. = 1154.90 m2

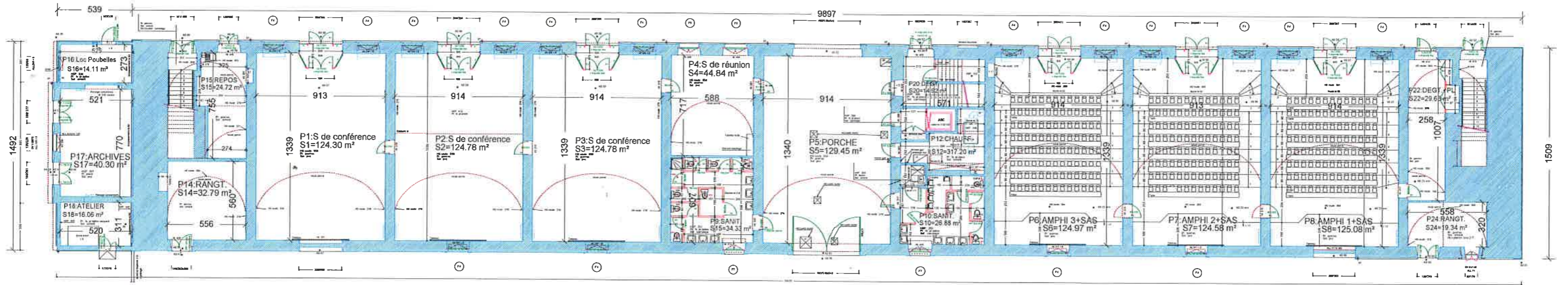
— CHAUFFERIE = 29.31 m2

— ACCUEIL	=	94.18 m2
— BUREAU 1	=	16.49 m2
— BUR. 2	=	19.15 m2
— BUREAU 3	=	28.23 m2
— BUREAU 4	=	20.80 m2
— DIRECTEUR	=	27.31 m2
— ARCHIVES 1	=	21.53 m2
— ARCHIVES 2	=	9.20 m2
— SALLE 2	=	27.73 m2
— SALLE 2 b	=	19.83 m2
— SALLE 3	=	19.42 m2
— SALLE 4	=	13.58 m2
— SALLE 5	=	17.49 m2
— SALLE 6	=	33.44 m2
— SALLE 7	=	13.26 m2
— SALLE 8	=	19.32 m2
— SALLE 9	=	12.93 m2
— SALLE 10	=	28.74 m2
— SALLE 11	=	33.37 m2
— SALLE 12	=	32.78 m2
— SALLE 13	=	51.04 m2
— SALLE 14	=	53.74 m2
— SALLE 15	=	32.90 m2
— SALLE 16	=	32.79 m2
— SALLE 17	=	17.05 m2
— SALLE 18	=	16.36 m2
— SALLE 19	=	17.10 m2
— SALLE 20	=	16.45 m2
— SALLE 21	=	16.53 m2
— SALLE 22	=	16.30 m2
— SALLE 23	=	39.13 m2
— SALLE 24	=	57.91 m2
— SANITAIRES	=	7.58 m2
— RANGEMENTS	=	35.90 m2
— DEGAGEMENTS	=	144.50 m2
— ESCALIERS	=	32.61 m2
— DEPOT	=	5.01 m2

TOTAL ETAGE = 1101.68 m2

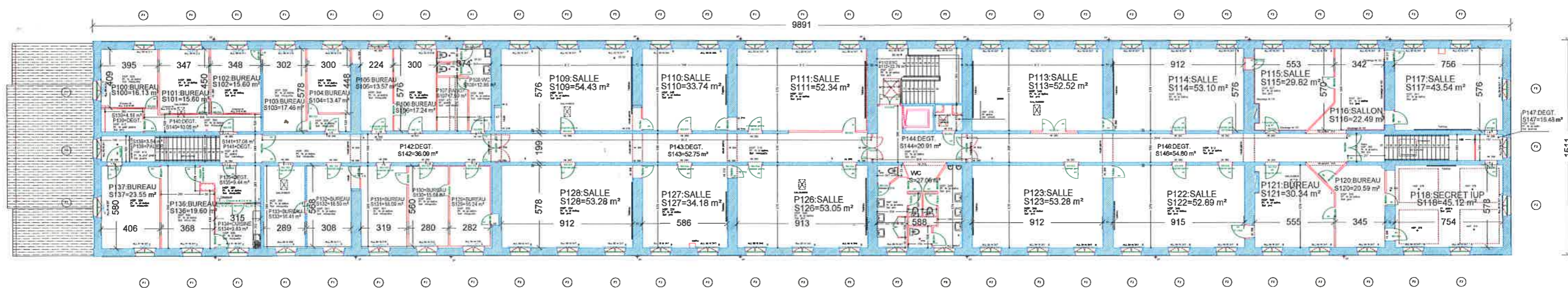
TOTAL SURFACE UTILE = 2285.89 m2 compris chaufferie

BATIMENT C
REZ DE CHAUSSEE

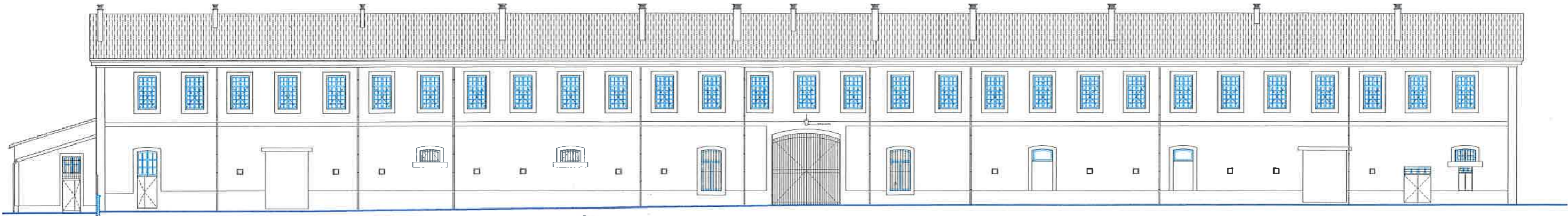


BATIMENT C

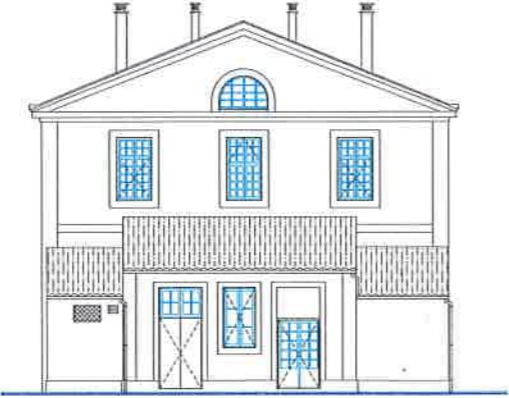
ETAGE



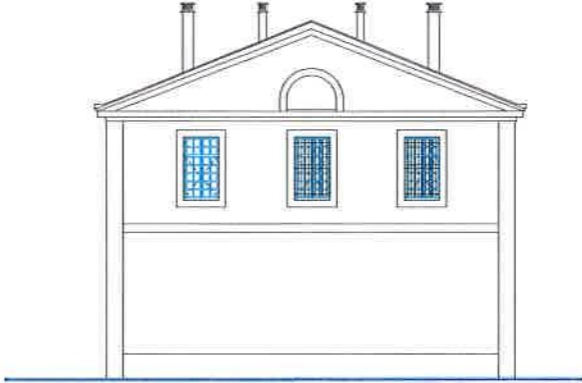
BATIMENT C
FACADES



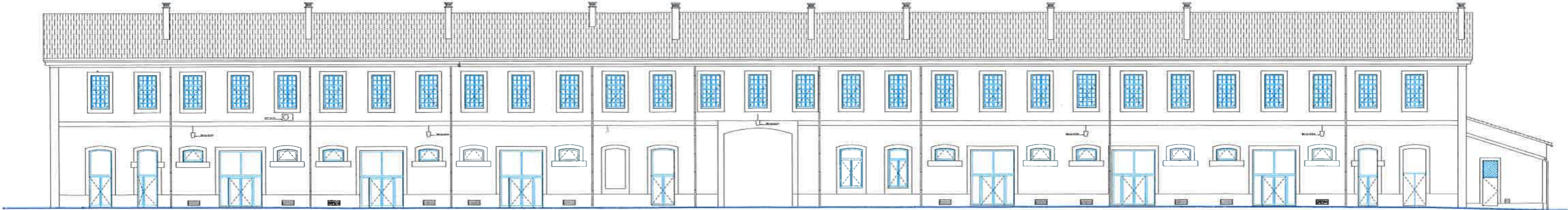
FACADE EST



FACADE SUD



FACADE NORD



FACADE OUEST

TABLEAU DE SURFACES DU BATIMENT C

S.H.O.B. REZ DE CHAUSSEE
S.H.O.B= 1553.00 m2

S.H.O.B. ETAGE 1
S.H.O.B= 1495.00 m2

S.H.O.B. TOTALE = 3048.00 m2

SURFACE UTILE R.D.CH.

SURFACE UTILE ETAGE 1

P1:S.de confer.+ sas	124.30	m2
P2:S.de conference	124.78	m2
P3:S.de conference	124.78	m2
P4:S.de reunion	44.84	m2
P5:PORCHE	129.45	m2
P6:Amphi 3 + sas	124.97	m2
P7:Amphi 2 + sas	124.58	m2
P8:Amphi 1 + sas	125.08	m2
P9:SANIT	34.33	m2
P10:SANIT:	26.88	m2
P11:MACH.ASC.	2.58	m2
P12:CHAUFFERIE	17.20	m2
P13:DEGAGT + PL	4.28	m2
P14:RANGT	32.79	m2
P15:REPOS	24.72	m2
P16:Local poubelles	14.11	m2
P17:ARCHIVES	40.30	m2
P18:ATELIER	16.06	m2
P19:DEGAGT	10.80	m2
P20:DEGAGT	14.92	m2
P21:RANGT	5.55	m2
P22:Degt.+ pl.	29.65	m2
P23:Degt.	11.96	m2
P24:RANGT	19.34	m2

TOTAL REZ DE CH. = 1228.25 m2

P100:Bureau	16.13	m2
P101:Bureau	15.60	m2
P102:Bureau	15.60	m2
P103:Bureau	17.46	m2
P104:Bureau	13.47	m2
P105:Bureau	13.57	m2
P106:Bureau	17.24	m2
P107:Rangt	7.99	m2
P108:WC	12.86	m2
P109:Salle	54.43	m2
P110:Salle	33.74	m2
P111:Salle	52.34	m2
P112:Esc.	22.76	m2
P113:Salle	52.52	m2
P114:Salle	53.10	m2
P115:Salle + pl	29.82	m2
P116:Salon	22.49	m2
P117:Salle	43.54	m2
P118:Secret.IUP	45.12	m2
P119:Rangt	3.49	m2
P120:Bureau	20.59	m2
P121:Bureau	30.34	m2
P122:Salle	52.89	m2
P123:Salle	53.28	m2
P124:WC	14.00	m2
P125:WC	13.05	m2
P126:Salle	53.05	m2
P127:Salle	34.18	m2
P128:Salle	53.28	m2
P129:Bur.+ pl.	16.24	m2
P130:Bureau	15.68	m2
P131:Bureau	18.09	m2
P132:Bureau	18.50	m2
P133:Bureau	16.41	m2
P134:Cuisine	9.83	m2
P135:Degagt	9.44	m2
P136:Bureau	19.60	m2
P137:Bureau	23.55	m2
P138:Palier	3.54	m2
P139:Rangt	4.18	m2
P140:Degagt	10.05	m2
P141:Degagt	17.08	m2
P142:Degagt	36.09	m2
P143:Degagt	52.75	m2
P144:Degagt	20.91	m2
P145:Local Techn.	2.59	m2
P146:Degagt	54.80	m2
P147:Degagt	16.48	m2

TOTAL ETAGE = 1233.74 m2

TOTAL SURFACE UTILE = 2461.99 m2