

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-2020-463**

Place du Port - Convention de gestion des locaux sis 1-5 rue  
Fontenay avec le CCAS et le CSC Centre

**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**

**Place du Port - Convention de gestion des locaux sis  
1-5 rue Fontenay avec le CCAS et le CSC Centre**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Une opération immobilière a été conjointement menée par la Ville et le CCAS de Niort pour la réhabilitation d'un ensemble d'immeubles sis 1-5 rue de Fontenay afin d'y réaliser une crèche exploitée par le CCAS et des locaux destinés à y transférer l'activité du Centre Social Culturel (CSC) Centre.

Certains équipements techniques (chaudière, sécurité incendie, ascenseur, contrôles d'accès, alimentation énergétique, local poubelle...) de l'ensemble immobilier sis 1-5 rue de Fontenay, place du Port, sont communs aux bâtiments, propriété du CCAS et de la Ville de Niort.

Une réflexion a été engagée concernant le contrôle et l'entretien de ces équipements. Cependant, certains équipements se situent soit dans les locaux de la Ville soit dans ceux du CCAS alors que leur usage est mutualisé.

Le CCAS exerçant son activité uniquement dans une partie de l'ensemble immobilier ne prendra en charge que les coûts liés à son exploitation. La Commune et le CCAS se répartissent les dépenses de fonctionnement relatives aux fluides et à l'entretien et la maintenance réglementaire des équipements techniques communs des locaux et/ou structures à usage partagé.

Il convient d'établir une convention de gestion entre les propriétaires, la Ville et le CCAS, et l'occupant du volume propriété de la Ville, le CSC Centre, définissant la répartition des charges incombant à chacun.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de gestion et financement du fonctionnement des équipements à usage partagé de l'ensemble immobilier sis 1-5 rue de Fontenay à Niort ;
- 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 BALOGÉ**  
L'Adjoint délégué

Signé

Elmano MARTINS

**Convention de gestion et de financement du fonctionnement des équipements à usage partagé, de l'ensemble immobilier 1-5 rue de Fontenay (bâtiments propriété de la Ville de Niort et du CCAS)**

Entre les soussignés:

La Commune de Niort, représentée par son maire, Jérôme BALOGE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2020,

Et

Le Centre Communal d'Action Social de Niort, représenté par le vice-président, Monsieur Nicolas VIDEAU, agissant en vertu du conseil d'administration du 17 décembre 2020

Et

Le Centre Socio-Culturel Centre, représenté par sa Co Présidente, madame Claire CAILLAUD , agissant en vertu de ses fonctions de Co-Présidente dûment habilitée à cet effet.

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

Certains équipements techniques (chaudière, sécurité incendie, ascenseur, contrôle d'accès, alimentation énergétique, local poubelle...) de l'ensemble immobilier sis 1-5 rue de Fontenay, place du Port ont un usage commun aux bâtiments propriété du CCAS et de la Ville de Niort. Une réflexion a été engagée concernant le contrôle et l'entretien de ces équipements.

Cependant, certains se situent dans une partie de l'ensemble immobilier appartenant à la Commune ou au CCAS. Une partie des locaux et / ou structures de ces équipements peut être utilisée à la fois par le CCAS et par la Commune.

La Ville de Niort (ou son occupant le CSC Centre) et le CCAS exerçant leurs compétences uniquement dans une partie de l'ensemble immobilier ne pourront prendre en charge que les coûts indispensables à l'exercice de leurs compétences. La Commune (ou son occupant le CSC Centre) et le CCAS occupants de l'ensemble immobilier doivent se répartir les coûts relatifs aux dépenses de fonctionnement en fluides et entretien/maintenance réglementaire des équipements techniques mutualisés des locaux et/ou structures à usage partagé, selon une clé de répartition, définie ci-après.

## **ARTICLE 2 : PERIMETRE CONCERNE**

Les termes de la présente convention s'appliquent aux équipements de la ville de Niort et du CCAS situés sur le territoire de la commune de Niort, à savoir (Annexe 1: plans projet ; Annexe 2 : Plans de l'état descriptif de division en volume).

- La salle multi activités du Port, propriété de la ville de Niort sis 1 rue de Fontenay, cadastrée BN 792.
- Les locaux de la ville de Niort, à vocation d'occupation par le CSC Centre sis 1-5 rue de Fontenay, cadastrés section BN n° 630, 632, 634, 637 occupant une partie (volumes 1 et 2) de l'ensemble immobilier cadastré section BN n° 791, 630, 632, 634, 637.
- La crèche du Murier/CCAS sis 1-5 rue de Fontenay, cadastrée section BN n° 791, 630, 632, 634, 637 occupant une partie (volume 1) de l'ensemble immobilier cadastré section BN n° 791, 630, 632, 634, 637.

Les surfaces retenues pour l'élaboration des clés de répartition de refacturation sont les suivantes :

- Partie privative, propriété du CCAS, immeuble 1-5 rue de Fontenay de 539 m2
- Partie privative, propriété de la Ville de Niort, immeuble 1-5 rue de Fontenay de 453 m2
- Partie privative, propriété de la Ville de Niort, immeuble salle municipale multi activité 1 rue de Fontenay de 160 m2.

Il est clairement établi que les espaces extérieurs ne sont pas intégrés à la présente convention. Aucun stationnement ne peut donc être réalisé.

## **ARTICLE 3 : DESCRIPTION DES PRESTATIONS**

Les prestations d'entretien et de fonctionnement sont définies comme suit :

- la maintenance et contrôles alarme incendie et extincteurs ;
- la maintenance et contrôles ascenseur ;
- les contrôles périodiques gaz, installations électriques et moyens de secours ;
- les consommations et abonnements d'énergies et fluides (gaz, eau, assainissement et électricité) ;
- l'entretien sur les équipements techniques mutualisés ;
- la redevance des ordures ménagères ;
- la maintenance des installations électriques ;
- la maintenance de la chaufferie ;
- la maintenance du réseau téléphonie et informatique ;
- la maintenance contrôle d'accès et anti-intrusion ;
- la maintenance du système de rafraîchissement local poubelle.

La Ville de Niort gardant une trace de l'ensemble des contrôles spécifiques, elle s'engage à communiquer au CCAS les résultats de ces contrôles afin de lui permettre de réaliser les éventuels travaux de maintenance hors équipements mutualisés.

La liste des charges citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps tant au niveau d'un ajout que d'un retrait, afin de tenir compte des spécificités des bâtiments et des attentes des occupants et usagers selon dispositions de l'art 7.

## **ARTICLE 4 : CONTRIBUTION FINANCIERE**

### — Les dépenses de fonctionnement:

Les dépenses de fonctionnement mentionnées au sein de l'article 3 sont prises en charge par la Ville de Niort.

Celle-ci facturera au CCAS, et à l'occupant de ses locaux, les coûts de fonctionnement précités, au prorata de la surface utilisée ou selon la clé de répartition spécifique déterminée au titre du tableau récapitulatif de l'Annexe 3.

La prise d'effet des dépenses de fonctionnement débute à la date de prise d'effet de la convention visée à article 6.

#### 1) Dépenses de fonctionnement d'ordre général «Equipements techniques mutualisés» :

Selon liste et détails de l'annexe 3

#### 2) Dépenses de fonctionnement liées à l'approvisionnement Energétique « Fluides » :

Selon liste et détails de l'annexe 3

La refacturation des charges de fonctionnement par la ville de Niort sera réalisée semestriellement à terme échu, directement auprès du CCAS et de l'occupant de ses locaux en propriété. Une proratisation selon la durée d'occupation pourra être opérée le cas échéant.

## **ARTICLE 5 : CLASSEMENT DES LOCAUX, REGLES DE SECURITE, ET RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE**

L'ensemble immobilier sis 1-5 rue de Fontenay comporte un ensemble de bâtiments classés comme établissements recevant du public de type R de 5<sup>ème</sup> catégorie. Le preneur, est informé desdites dispositions de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

Le preneur s'engage à respecter et à se conformer aux textes en vigueur quant à la sécurité de son personnel.

Le responsable de la structure « Crèche du Murier » est désigné comme responsable unique de sécurité du groupement d'établissement sis 1-5 rue de Fontenay compte tenu de sa présence sur site et de la criticité de l'activité portée.

## **ARTICLE 6 : DUREE**

La présente convention ne deviendra exécutoire qu'après transmission à Monsieur le Préfet des Deux Sèvres. Sa durée est liée à l'exercice du droit de propriété par le CCAS et la Ville de Niort sur les parcelles BN n° 91, 630, 632, 634, 637. Toute évolution de ces droits de propriété entraînerait son annulation.

La présente convention prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour une durée de 10 ans.

## **ARTICLE 7 : REVISION DE LA CONVENTION**

La présente convention sera révisée par voie d'avenant si les conditions définies ci-avant venaient à évoluer.

Les signataires s'engagent à réaliser un point de fonctionnement annuel des modalités d'application de cette dernière au deuxième semestre de chaque année civile.

## **ARTICLE 8 : LITIGES**

Tout litige entre les partis est de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers..

Fait à NIORT le

Fait en trois exemplaires originaux

Pour la Ville de Niort

Pour le CCAS de Niort

Pour le CSC Centre