

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 16/09/2025

Publication :
le 26/09/2025

Délibération n° D-2025-302

Subvention en nature - Association de gestion de l'école de la
2ème chance Vienne et Deux-Sèvres - Convention
d'occupation du domaine public - Centre Du Guesclin -
Bâtiment A

Président :

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, 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 Noémie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID.

**Direction de l'Optimisation du
Patrimoine et de sa Transition
Energétique**

**Subvention en nature - Association de gestion de
l'école de la 2ème chance Vienne et Deux-Sèvres -
Convention d'occupation du domaine public - Centre
Du Guesclin - Bâtiment A**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort a souhaité renforcer le volet enseignement, apprentissage, formation et insertion professionnelle en soutenant sur le site du Centre Du Guesclin, l'implantation d'une école de la 2^{ème} chance (E2C)

L'arrivée de l'Ecole de la 2^{ème} Chance – antenne de Niort s'est traduite par son ouverture officielle le 19 novembre 2015 dans des locaux réhabilités au 2^{ème} étage de bâtiment A du Centre Du Guesclin.

La précédente convention arrivant à échéance, il est proposé d'établir une nouvelle convention d'occupation pour une durée de cinq ans à compter du 19 novembre 2025

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 41 142 € et constitue une subvention indirecte.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition de locaux au bénéfice de l'Association E2C Charente Poitou constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant de 41 142 € ;
- approuver la convention d'occupation de locaux au 2^{ème} étage de bâtiment A du Centre Du Guesclin et autoriser sa signature.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Signé

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Signé

Jérôme BALOGÉ



CENTRE DU GUESCLIN – BATIMENT A

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ENTRE LA VILLE DE NIORT ET L'ASSOCIATION E2C CHARENTE POITOU

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 22 septembre 2025, d'une part,

ET

L'Association E2C Charente Poitou, dont le siège social est fixé 209 Grande rue de Châteauneuf – bâtiment l'Atelier – 86100 CHATELLERAULT, et représentée par Monsieur Gérard PEROCHON, son Président,

Ci-après dénommée « E2C Charente Poitou » ou « le preneur », d'autre part,

APRÈS AVOIR PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La Ville de Niort a souhaité renforcer le volet enseignement, apprentissage, formation et insertion professionnelle en soutenant sur le site du Centre Du Guesclin, l'implantation d'une école de la 2^{ème} chance (E2C)

L'arrivée de l'Ecole de la 2^{ème} Chance – antenne de Niort s'est traduite par son ouverture officielle le 19 novembre 2015 dans des locaux réhabilités au 2^{ème} étage de bâtiment A du Centre Du Guesclin.

La précédente convention arrivant à échéance, il est proposé d'établir une nouvelle convention d'occupation pour une durée de cinq ans à compter du 19 novembre 2025

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX LOUES

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

Le preneur bénéficiera des locaux privatifs suivants situés au 2^{ème} étage du bâtiment A :

- un bureau d'une surface de 11,37 m² identifié S/P 200 au plan annexé ;
- un espace accueil d'une surface de 50,40 m² identifié S/P 201 au plan annexé ;
- un bureau d'une surface de 19,90 m² identifié S/P 203 au plan annexé ;
- un bureau d'une surface de 17,02 m² identifié S/P 204 au plan annexé ;
- un bureau d'une surface de 10,88 m² identifié S/P 205 au plan annexé ;
- un dégagement 1 d'une surface de 12,64 m² identifié S/P 209 au plan annexé ;
- une salle 217 / espace d'attente sécurisé d'une surface de 60,81 m² identifié S/P 210 au plan annexé ;
- un bureau d'une surface de 10,56 m² ;
- une salle 218 d'une surface de 39,03 m² identifié S/P 211 au plan annexé ;
- un dégagement 2 d'une surface de 10,39 m² identifié S/P 215 au plan annexé ;
- une salle 216 d'une surface de 38,94 m² identifié S/P 214 au plan annexé ;
- un bureau d'une surface de 10,05 m² ;
- une salle 215 d'une surface de 61,23 m² identifié S/P 213 au plan annexé ;

soit une surface privative totale de 353,22 m².

Par ailleurs, le preneur aura accès aux espaces communs du Centre Du Guesclin tels les dégagements, les sanitaires et le foyer.

Le preneur déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 3 : DESTINATION ET NOUVELLE AFFECTATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition du preneur à usage de bureaux, de salles d'entretien et de salles de cours et formations afin qu'il puisse exercer ses activités dans de bonnes conditions et conformément à ses mission et statuts.

Le preneur devra occuper les lieux par et pour lui-même, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, à l'exclusion de toute autre utilisation. Toute sous-location est strictement interdite.

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 au preneur en fonction de la surface occupée. Après l'accord du propriétaire, la modification d'affectation de locaux se fera par avenant à la présente.

ARTICLE 4 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs du preneur sont :

- le Centre Du Guesclin 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 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

La Ville de Niort assurera les gros travaux incombant aux propriétaires tels que définis par l'article 1720 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 preneur.

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 (chaudière, alarme incendie, extincteurs, détection anti-intrusion etc.). Ces prestations sont intégrées à la tarification appliquée au preneur conformément aux dispositions prévues à l'article 8 de la présente convention. Cette tarification intègre l'entretien ménager sur la base d'une moyenne de deux passages par semaine.

Il est en revanche clairement établi que la tarification n'intègre pas les charges de téléphonie, d'Internet et de communication ainsi que toutes les taxes liées à son activité ; ces éléments restant de la responsabilité du preneur.

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

Le preneur 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 du Maire.

Le preneur n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans et autour des lieux attribués.

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

Le preneur 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 et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le preneur se conformera aux règles de sécurité et aux règlements intérieurs qui lui seront communiqués.

Il 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. Le preneur se référera toutefois au règlement, actuel ou à venir, en vigueur en la matière.

ARTICLE 6 : OUVERTURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Il sera remis au preneur des clés des locaux privatifs à son entrée dans les lieux.

Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourra être refacturées au preneur 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 au preneur ou à son représentant devront être restituées à son départ des lieux.

ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

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

Les salles de cours sont mises à disposition équipées de mobiliers appartenant à la Ville de Niort (tables, chaises et tableaux).

Le preneur 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.

ARTICLE 8 : VALORISATION

La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 41 142 €.

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 dans les comptes annuels (compte de résultat) de l'association comme aide en nature. Elle sera en outre mentionnée dans l'annexe au compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations. Préalablement, l'association s'engage à souscrire le contrat d'engagement républicain (CER) régi par les articles 10-1 et 25-1 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et son décret d'application n°2021-1947 du 31 décembre 2021.

Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1^{er} janvier de chaque année, la 1^{ère} fois le 1^{er} janvier 2026, en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice moyen de référence choisi étant celui du 2^{ème} trimestre 2024 : 2 175.

ARTICLE 9 : TARIFICATION – CHARGES ET TAXES

8.1. PRINCIPES

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 le preneur. Celle qui lui est applicable correspond à la catégorie « BAT A surfaces pour les occupations à titre privatives et exclusives (forfaitaire/an/m² avec ménage 2 passages/semaine) » 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.

Il est clairement établi que les dégagements, couloirs et sanitaires non intégrés dans les locaux privatifs et les parties communes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la participation.

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

8.2. MODALITÉS DE RÈGLEMENT

La participation aux charges de fonctionnement et prestations de service sera payable annuellement à terme échu.

La Ville de Niort émettra donc chaque année courant du second semestre un titre de recettes pour l'année en cours dont le montant sera calculé conformément au tarif applicable au preneur 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.

8.3. ADRESSAGE

Les avis de sommes à payer et documents justificatifs des charges seront envoyés à l'adresse suivante :

L'association E2C Charente Poitou
Bâtiment L'Atelier
209, Grande Rue de Châteauneuf
86100 – CHÂTELLERAULT

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

Cette présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du 19 novembre 2025.

A l'issue de la période d'occupation, les parties se consulteront pour convenir d'une nouvelle convention.

ARTICLE 11 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par le preneur 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 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.

La Ville de Niort, ce que le preneur 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 six 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.

Le preneur doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours à 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 prime. 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, le preneur 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 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 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 : RÈGLEMENT DES LITIGES

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

ARTICLE 16 : 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, le

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

Le preneur
L'association E2C Charente Poitou
Le Président

Elmano MARTINS

Gérard PEROCHON

