



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

SEANCE DU 25 MARS 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 19/03/2024

Publication :
le 29/03/2024

Délibération n° D-2024-87

Subvention en nature - Convention de mise à disposition de locaux - Place Jacques de Liniers - Union Départementale des Associations Familiales des Deux-Sèvres (UDAF 79)

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, 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 Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, 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 Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS

Excusés :

Monsieur Hervé GERARD.

Direction Patrimoine et Moyens

Subvention en nature - Convention de mise à disposition de locaux - Place Jacques de Liniers - Union Départementale des Associations Familiales des Deux-Sèvres (UDAF 79)

Monsieur Nicolas VIDEAU, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort met à disposition de l'Union Départementale des Associations Familiales des Deux-Sèvres (UDAF 79), les locaux sis 4 place Jacques de Liniers à Niort, afin de permettre la mise en place et le fonctionnement d'un Groupe d'Entraide Mutuelle destiné aux personnes handicapées physiques et psychiques et géré par l'UDAF 79.

L'UDAF 79 œuvre pour le bien-être des familles avec un intérêt particulier pour les initiatives permettant aux bénéficiaires de reconstruire leur place en tant que citoyen.

La convention d'occupation entre la Ville de Niort et l'UDAF 79 arrivant à échéance au 31 mars 2024, il est proposé d'en établir une nouvelle d'une durée de cinq ans à compter du 1er avril 2024.

La mise à disposition est consentie sur la base d'une redevance d'occupation annuelle de 10 048 €, soumise à un loyer à hauteur de 50 %.

La mise à disposition étant consentie pour partie à titre gratuit, la valeur locative annuelle, constituant une subvention en nature, est fixée à la somme de 5 024 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'attribution d'une subvention en nature annuelle d'un montant de 5 024 € ;
- approuver la convention d'occupation de locaux au bénéfice de l'Union Départementale des Associations Familiales des Deux-Sèvres et autoriser sa signature.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Jérôme BALOGE



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS
FAMILIALES DES DEUX-SEVRES
(UDAF 79)**

ENTRE les soussignés,

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une Délibération du Conseil municipal du 25 mars 2024

ci-après dénommée le bailleur, d'une part,

ET

L'Union Départementale des Associations Familiales des Deux-Sèvres (UDAF 79), représentée par Madame Fabienne SABOURIN, sa Présidente, et dont le siège social se situe 171 avenue de Nantes à Niort,

ci-après dénommée « l'UDAF 79 » ou « le preneur », d'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET :

La Ville de Niort met à disposition de l'Union Départementale des Associations Familiales des Deux-Sèvres les locaux sis 4 place Jacques de Liniers à Niort afin de permettre la mise en place et le fonctionnement d'un Groupe d'Entraide Mutuelle destiné à des personnes handicapées physiques et psychiques et géré par l'UDAF 79.

L'UDAF 79 œuvre pour le bien-être des familles avec un intérêt particulier pour les initiatives permettant aux bénéficiaires de reconstruire leur place en tant que citoyen.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION

La Ville de Niort met à disposition de l'UDAF 79 des locaux en rez-de-chaussée sis 4 place Jacques De Liniers à Niort et cadastré section DL n° 1286.

Les locaux loués, d'une superficie totale d'environ 131,10 m², se composent de la manière suivante et tels que définis sur les plans annexés à la convention :

- un accueil d'une superficie de 39,50 m²
- une cuisine d'une superficie de 16,20 m²
- un bureau de direction d'une superficie de 15,70 m²
- un bureau d'activités d'une superficie de 13,40 m²
- une salle d'activités d'une superficie de 35,40 m²
- des sanitaires d'une superficie de 10,90 m².

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont exclusivement affectés à l'UDAF 79 pour la mise en place et l'animation d'un Groupe d'Entraide Mutuelle à destination des personnes handicapées physiques et psychiques. Le preneur s'engage donc à n'occuper les locaux que pour cette destination.

Toute nouvelle affectation des locaux par l'association à une autre destination nécessite l'accord préalable de la Ville de Niort et l'obtention d'un accord écrit.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LOCAUX

Il ne sera pas réalisé d'état des lieux contradictoire entre les parties, le preneur étant déjà dans les locaux. Il sera réalisé un état des lieux contradictoire entre les parties au départ des locaux du preneur.

Le preneur devra laisser la Ville de Niort, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par le bailleur, pénétrer dans les lieux réservés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

ARTICLE 5 : OBLIGATION RELATIVE AUX CLES

Le preneur s'est vu remettre les clés des locaux le jour de son entrée dans les lieux. L'ensemble de ces clés devra être remis au départ des lieux.

Si le preneur, pour des raisons diverses, souhaite changer le jeu de clés remis lors de l'entrée dans les lieux, l'accord du service gestionnaire est obligatoire et ce changement sera effectué par lui.

Toute demande de reproduction de clés pour perte ou double supplémentaire sera facturée conformément à la tarification en vigueur votée par le Conseil municipal chaque année.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir :

L'Association s'engage à prendre en charge les travaux de menu entretien et les réparations locatives conformément au décret 87-712 du 26 Août 1987. Elle veille à ce que les locaux et installations soient maintenus en bon état d'entretien et de propreté.

Le preneur sera responsable des accidents causés par et à ses mobiliers ou objets, en aucun cas la Ville ne pourra être tenue pour responsable.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des utilisateurs, soit dans les lieux attribués, soit dans d'autres parties du bâtiment.

Conformément à l'article 1720 du Code Civil, la ville de Niort prend à sa charge les grosses réparations imputables au propriétaire.

Le preneur devra aviser immédiatement les services de la Ville de Niort en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ainsi que de toute réparation à la charge du 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.

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.

Tous travaux de façade, de modification de structure du bâtiment ou de destination et toute modification d'aménagement sommaire ou d'agencement devront se faire après accord écrit du propriétaire dans le respect des règles d'urbanisme et des autorisations légales à obtenir.

En aucun cas le preneur stockera du matériel et des produits dangereux, polluants ou inflammables dans les locaux. Le preneur pourra avoir accès au local poubelles de la résidence et veillera à ne pas entreposer de cartons ou objets volumineux.

La Ville de Niort a pris en charge l'installation de stores à certains ouvrants. Il est clairement établi que le preneur se charge d'en assurer leur maintenance et leur remplacement si nécessaire.

Le preneur a la charge d'assurer les réparations de volet roulant électrique relevant du locataire. Il assurera également la maintenance du volet roulant électrique, des extincteurs et de l'alarme incendie pour ce qui concerne le locataire.

Il devra respecter strictement les conditions d'accueil des Etablissements Recevant du Public (ERP) ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves qui lui seront communiquées.

La Ville de Niort supportera également l'ensemble des contributions et taxes immobilières qui incombent au propriétaire.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION

L'administration des propriétés communales est de la compétence du Maire. A cet effet il est clairement établi que :

1 – Toutes manifestations, en dehors de l'utilisation définie en préambule de la présente, ainsi que la visite par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature pour quelque motif que ce soit, devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant.

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

3 – Pour toute manifestation accueillant du public, les mesures de sécurité réglementaires devront être arrêtées en accord avec le service municipal de la réglementation, au moins deux mois avant la manifestation.

ARTICLE 8 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Les locaux sis 4 place Jacques de Liniers sont classés comme Etablissement Recevant du Public (ERP) de type R de 5^{ème} catégorie.

Il est clairement établi que le preneur respectera toutes les conditions et mesures applicables à ce type d'établissement recevant du public ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves qui lui seront communiqués.

ARTICLE 9 : RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE

Le preneur accepte la charge de responsable unique de sécurité de l'ensemble du bâtiment. Dans ce cadre, il informe par écrit la Ville de Niort des mesures de conformité à prendre.

Il participe obligatoirement à la Commission de sécurité, gère le registre de sécurité et organise de manière générale la sécurité pour assurer la sécurité du public.

ARTICLE 10 : VALEUR LOCATIVE ET LOYER

Sur la base d'une redevance d'occupation annuelle estimée à 10 048 €, les locaux sont pour partie valorisés et pour une autre partie soumise à un loyer.

A. Valeur Locative

Le montant de la valeur locative annuelle à hauteur de 50 % de la valeur totale est de 5 024 €.

B. Loyer

Le montant du loyer annuel à hauteur de 50 % de la valeur totale est de 5 024 €.

Il est payable trimestriellement à terme échu au Centre de Gestion Comptable de Niort situé 220 rue de Strasbourg à Niort suivant émission de titres de recettes établis par la Ville de Niort à l'appui de la présente convention.

S'agissant pour partie 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.

La valeur locative et le loyer seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année, et ce de manière concomitante, en fonction de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, la première fois le 1^{er} janvier 2025. L'indice moyen de référence choisi est celui du 2^{ème} trimestre 2023 : 2 072,25.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

ARTICLE 11 : CHARGES ET TAXES :

L'association supportera directement les charges d'électricité, d'eau, d'assainissement, de téléphone, connexion internet et d'alarme intrusion dues au titre de son occupation. Aussi, dès sa prise de possession des locaux, l'UDAF 79 a procédé à l'ouverture, en son nom propre, des compteurs d'eau et d'électricité.

Les consommations de chauffage (P1) et de maintenance chauffage (P2) seront refacturées par la Ville de Niort au preneur au moyen de titres de recettes émis à l'appui de la présente convention et suivant les avis que Deux-Sèvres Habitat lui fera parvenir. La Ville de Niort conservant les obligations de propriétaire sur l'installation de chauffage (P3).

Le preneur assumera l'ensemble des impôts, contributions et taxes afférents à son occupation, et notamment les taxes relatives à l'enlèvement des ordures ménagères qui seront refacturées par la Ville de Niort chaque année au preneur.

ARTICLE 12 : ASSURANCES

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'UDAF 79 devra s'assurer et se maintenir assurée contre tous les risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux, etc... ainsi que contre le recours des voisins) auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement de la prime chaque année. L'association devra fournir l'attestation d'assurance chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort.

ARTICLE 13 : DUREE – RESILIATION :

La présente convention est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} avril 2024.

Chacune des parties pourra demander la dénonciation de la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à l'autre partie, moyennant un préavis de six mois.

De plus, la Ville de Niort pourra à tout moment, faire cesser l'occupation et reprendre possession des locaux loués, sans préavis, si le preneur ne respecte pas un quelconque article de la présente convention.

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 14 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTERIEURE.

Le preneur reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 1^{er} février 2024 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 redevances, charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure.

ARTICLE 15 : RESPECT DES PRESCRIPTION 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 du site, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc... causés par eux ou par des appareils leurs appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants du site, les voisins, ou les tiers et se pourvoiront directement contre les auteurs de ces troubles.

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS LEGALES

L'UDAF 79 est informé que la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 rend obligatoire la transmission du compte rendu d'activité et financier à la Ville de Niort dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention lui a été attribuée.

Il produira chaque année à la Ville de Niort, les documents suivants :

- Le bilan d'action détaillé des activités subventionnées ;
- Le compte de résultat financier détaillé de chaque activité subventionnée établi conformément au plan comptable officiel. Il indique en annexe les recettes correspondantes ;
- Le compte de résultat et bilan établis conformément au plan comptable officiel. Sur ces documents figureront toutes les aides directes ou indirectes de la Ville de Niort ;
- Le rapport général sur les comptes annuels qui devront être certifiés par les personnes qualifiées ;
- Le rapport d'activité de l'association (procès-verbal de l'assemblée générale) ;
- Le rapport financier de l'association (procès-verbal de l'assemblée générale) ;
- Le rapport moral de l'association (procès-verbal de l'assemblée générale) ;
- Un exemplaire des principaux supports de communication.

L'association doit respecter un budget d'exploitation équilibré. Elle s'engage à faire apparaître dans tous les documents comptables l'intégralité des aides directes ou en nature apportées par la Ville de Niort, et à les porter à la connaissance de ses adhérents.

Ces documents seront certifiés par le Président et si l'association désigne un Commissaire aux comptes, par obligation ou non, elle produira son rapport général sur les comptes annuels.

Dans le cadre des subventions qui lui sont allouées sous quelque forme que ce soit, directement ou en nature, par le Conseil Municipal, le bénéficiaire accepte d'être soumis au contrôle financier municipal.

ARTICLE 17 : 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.

Conformément à cette loi, et en application des arrêtés préfectoraux n° 10 et 34 du 10 février 2006 mis à jour par arrêté préfectoral n° 52 du 21 septembre 2007, un dossier complet d'information sur la situation du bien au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 03 juillet 1998 puis le 03 décembre 2007 est annexé à la présente convention.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à Niort en 2 exemplaires, le

L'UDAF 79
La Présidente

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

Fabienne SABOURIN

Nicolas VIDEAU