

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 4 AVRIL 2016

Délibération n° D-2016-123

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil Municipal :
le 29/03/2016

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 11/04/2016

Centre Du Guesclin - Bâtiment A - 2ème étage - Convention
d'occupation précaire et révocable du domaine public entre la
Ville de Niort et l'association de gestion de l'Ecole de la 2ème
chance Vienne et Deux-Sèvres

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Jacques ARTHUR, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Elodie TRUONG

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jacqueline LEFEBVRE, ayant donné pouvoir à Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Agnès JARRY, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER

Excusés :

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

**Centre Du Guesclin - Bâtiment A - 2ème étage -
Convention d'occupation précaire et révocable du
domaine public entre la Ville de Niort et l'association
de gestion de l'Ecole de la 2ème chance Vienne et
Deux-Sèvres**

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort souhaite renforcer le volet enseignement, apprentissage, formation et insertion professionnelle déjà largement développé sur le site du centre Du Guesclin.

Ainsi, la municipalité a soutenu l'implantation à Niort, sur ce site, d'une seconde Ecole de la 2ème chance en Poitou-Charentes en réalisant des travaux de réaménagement. Son ouverture officielle s'est tenue le 19 novembre 2015.

Pour son fonctionnement, il est aujourd'hui proposé d'acter la convention d'occupation pour une durée de cinq ans, renouvelable une fois, en mettant à disposition de l'association des locaux privatifs d'une surface totale de 353,22 m² situés au deuxième étage du bâtiment A du centre Du Guesclin.

La présente mise à disposition est consentie moyennant une valeur locative annuelle de 30 730,14 €. La valeur locative représente une aide indirecte et devra figurer comme aide en nature dans les comptes annuels de l'association.

De plus, l'association de gestion de l'Ecole de la 2ème Chance Vienne et Deux-Sèvres sera redevable d'une participation annuelle aux charges et frais de fonctionnement suivant la tarification votée chaque année au Conseil municipal.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- accorder à l'Ecole de la 2ème chance une aide indirecte pour l'année 2016 de 30 730,14 €. Celle-ci sera révisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction ;
- approuver la convention d'occupation précaire et révocable du domaine public entre la Ville de Niort et l'association de gestion de l'Ecole de la 2ème chance Vienne et Deux-Sèvres ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention d'occupation précaire.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	4

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

Signé

Michel PAILLEY



CENTRE DU GUESCLIN – BATIMENT A – 2^{ème} ETAGE

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET
REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC**

ENTRE

LA VILLE DE NIORT

ET

**L'ASSOCIATION DE GESTION DE L'ECOLE DE LA
2EME CHANCE VIENNE ET DEUX-SEVRES**

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 04 avril 2016 et conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

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

ET

L'association de gestion de « l'Ecole de la 2^{ème} Chance Vienne et Deux-Sèvres » (« E2C Vienne et Deux-Sèvres »), dont le siège social est fixé à 78, boulevard Blossac – 86100 – CHATELLERAULT et l'adresse postale Bâtiment L'Atelier, 209 Grand'rue de Châteauneuf – 86100 CHATELLERAULT, et représentée par Monsieur Gérard PEROCHON, son Trésorier,

ci-après dénommée « l'E2C Vienne et Deux-Sèvres » ou le preneur, d'autre part,

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La Ville de Niort a souhaité renforcer le volet enseignement, apprentissage, formation et insertion professionnelle déjà très largement développé sur le site du Centre Du Guesclin.

A ce titre, elle a soutenu le projet fort d'implantation d'une seconde Ecole de la 2^{ème} Chance en région Poitou-Charentes à Niort.

Aussi, après avoir identifié des locaux au 2^{ème} étage de bâtiment A du Centre Du Guesclin pour accueillir cette Ecole de la 2^{ème} Chance, la Ville de Niort a réalisé des travaux de réaménagement complet nécessaires à l'installation de cette dernière.

L'arrivée de l'Ecole de la 2^{ème} Chance – antenne de Niort s'est traduite par son ouverture officielle le 19 novembre 2015.

Il y a donc lieu d'établir une convention d'occupation à titre précaire et révocable du domaine public actant cette attribution.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION 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 2 : 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 3 : 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 4 : 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 trois 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 5 : 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 6 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il sera établi un état des lieux contradictoire à l'entrée du preneur dans les locaux ; en sachant que la Ville de Niort a fait réaliser, en régie et par entreprise les travaux d'aménagement suivants :

- dépose de cloisons alu et vitrées ;
- pose de cloisons et portes coupe feu ;
- remplacement et modification des éclairages ;
- mise en conformité détection incendie après modifications des cloisons ;
- reprise des revêtements de sols et peintures.

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). Par ailleurs, les écrans de projections propriétés de la Ville de Niort seront démontés et remplacés par le preneur. Ce mobilier mis à disposition avec les locaux fera l'objet d'une inventaire dans les deux semaines après ouverture de l'E2C. Il devra être restitué dans le même état lors de l'état des lieux de sortie.

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 7 : VALORISATION

Sur la base d'une valeur moyenne établie à 87 € du m² pour les bâtiments A et C du Centre Du Guesclin, l'occupation des locaux est consentie moyennant une valeur locative annuelle fixée à **30 730,14 €**.

Elle sera révisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, la première fois le 1^{er} janvier 2017. L'indice moyen de référence choisi est celui du 2^{ème} trimestre 2015 : 1 624,50.

La valeur locative devra figurer comme aide en nature dans les comptes annuels (compte de résultat) de l'E2C Vienne et Deux-Sèvres. Cette valeur sera en outre mentionnée dans l'annexe au Compte Administratif de la Ville, relative aux aides apportées aux associations.

ARTICLE 8 : 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 BUREAUX ET SALLES POUR LES OCCUPATIONS DE MOYENNE ET LONGUE DUREE (forfaitaire/an/m²) » 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. MODALITES DE REGLEMENT

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 de gestion de l'Ecole de la 2^{ème} Chance Vienne et Deux-Sèvres

Bâtiment L'Atelier

209, Grand Rue de Châteauneuf

86100 – CHÂTELLERAULT

ARTICLE 9 : DUREE ET RECONDUCTION

Cette présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour cinq années à compter du 19 novembre 2015.

Elle sera renouvelable une seule fois par tacite reconduction pour une durée identique.

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

ARTICLE 10 : 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 11 : 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 12 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

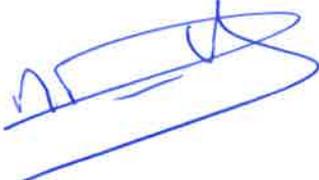
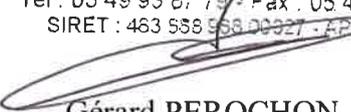
Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la Ville de NIORT puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc. causés par lui ou par des appareils 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 13 : 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.

Fait à NIORT, en deux exemplaires, le **14 AVR. 2016**

<p>Pour le Maire de Niort et par délégation L'Adjoint délégué</p>   <p>Michel PAILLEY</p>	<p>Le preneur L'association de gestion de l'Ecole de la 2^{ème} Chance Vienne et Deux-Sèvres Ecole de la 2^{ème} Chance de Châtellerault - AGE2C Le Trésorier 209 Grand Rue Châteauneuf 86100 CHATELLERAULT Tél : 05 49 93 87 79 / Fax : 05 49 02 50 87 SIRET : 463 538 958 00027 - APE 8559 A</p>  <p>Gérard PEROCHON</p>
---	--

COPIE



Niort, le 18/04/2016

ASSOCIATION DE GESTION DE L'ECOLE DE LA 2EME
CHANCE VIENNE ET DEUX-SEVRES

209, GRAND RUE DE CHATEAUNEUF
BATIMENT L'ATELIER
86100 CHATELLERAULT

Lettre recommandée avec AR

Objet : Centre Du Guesclín - Bâtiment A - 2ème étage - Convention d'occupation précaire et révocable du domaine public entre la Ville de Niort et l'association de gestion de l'Ecole de la 2ème chance Vienne et Deux-Sèvres - Notification

**Direction Patrimoine et
Moyens**

Monsieur,

Votre interlocuteur :
Stéphane SYLVAIN
tél. 05 49 78 73 27

Références :
DPM/2016-04-3594

Pièces jointes :
1 délibération
1 convention

Vous trouverez, ci-joint, la pièce suivante pour notification :

- copie de la délibération n° D-2016-123 adoptée lors du Conseil municipal du 4 avril 2016 et enregistrée en Préfecture le 7 avril 2016 ;
- un exemplaire original de la convention citée en objet et signée par les parties.

L'avis de réception postal n° 1A 115 159 9277 3 vaudra notification de ce document.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Maire de Niort
Et par délégation
Le Directeur du Patrimoine et Moyens

Jacques TRICOT