DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Délibération n° D-2025-213

Subvention en nature - Convention de mise à disposition de locaux - Centre Socioculturel Grand Nord

Président :
Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, 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 Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Excusés :

Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU.

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 juin 2025

Délibération n° D-2025-213

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

Subvention en nature - Convention de mise à disposition de locaux - Centre Socioculturel Grand Nord

Madame Florence VILLES, Adjointe au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

L'association du Centre Socioculturel Grand Nord exerce des missions caractéristiques d'un centre social :

- être un équipement de quartier à vocation sociale globale, ouvert à l'ensemble de la population de proximité ;
- être un équipement à vocation sociale, familiale, pluri générationnelle ;
- être un lieu d'animation de la vie sociale ;
- être un lieu d'interventions sociales concertées et novatrices.

La Ville de Niort a conclu avec l'association Centre Socioculturel Grand Nord une convention d'occupation à compter du 1er avril 2021 pour une durée de cinq ans des locaux suivants :

- ensemble d'immeubles dénommés « Maison de Quartier du Grand Nord » et « ancienne école Jules Ferry » sis 1 place de Strasbourg et 2 rue Pluviault à Niort, cadastré section BZ n°405 ;
- Immeuble dénommé « Maison de Quartier de Cholette » sis 63 rue de Cholette à Niort, cadastré section KH n°209 ;
- local socioculturel Deux-Sèvres Habitat (salle Mosaïque) sis 4 rue Guy Guilloteau à Niort, cadastré section CD n°109 ;
- local socioculturel Deux-Sèvres Habitat (salle Mosaïque) sis 10 rue Guy Guilloteau à Niort.

Dans le cadre des travaux de requalification de l'Ilot de la Place Denfert-Rochereau, et de Strasbourg à la fois bâtimentaires et de l'espace public, des locaux dénommés « Maison de Quartier du Grand Nord » sis 1 place de Strasbourg et « ancienne école Jules Ferry » sis 2 rue Pluviault, le Centre Socioculturel Grand Nord avait intégralement libéré ces espaces mis à disposition.

Compte tenu de la fin programmée des travaux de restructuration, et de rénovation du Centre Socioculturel Grand Nord et de la salle multi activités du site lié, il convient d'établir une nouvelle convention d'occupation des nouveaux locaux mis à disposition, la précédente, devenue caduc, faisant l'objet d'une résiliation à effet du 31 août 2025.

Il est donc proposé d'établir une nouvelle convention pour une durée de cinq ans à compter du 1er septembre 2025.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle de l'ensemble immobilier est fixée à la somme de 113 320 €, constituant une subvention indirecte et répartis comme suit :

- Centre Socioculturel – bâtiments A, B, C – 1 place de Strasbourg : 89 600 € ;
- La Maison de Quartier de Cholette : 23 720 €.

Les locaux socioculturel Deux-Sèvres Habitat sis 4 et 10 rue Guy Guilloteau ne sont pas valorisés s'agissant d'une sous occupation d'une mise à disposition à titre gracieux de Deux Sèvres Habitat.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant total de 113 320 euros € ;

- approuver la convention d'occupation entre la Ville de Niort et l'association Centre Socioculturel Grand Nord et autoriser sa signature.

LE CONSEIL
ADOPTE

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance — Le Président de séance

Lydia ZANATTA — **Jérôme BALOGE**

CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION
CENTRE SOCIOCULTUREL GRAND NORD
(CSC GRAND NORD)

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 16 juin 2025,

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

ET

L'Association Centre Socioculturel Grand Nord, dont le siège est fixé 1 place de Strasbourg à Niort, représentée par Madame Geneviève BARIAS, sa Présidente,

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

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

L'association du Centre Socioculturel Grand Nord exerce des missions caractéristiques d'un centre social :

- Etre un équipement de quartier à vocation sociale globale, ouvert à l'ensemble de la population de proximité,
- Etre un équipement à vocation sociale, familiale, pluri générationnelle,
- Etre un lieu d'animation de la vie sociale
- Etre un lieu d'interventions sociales concertées et novatrices

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES PROPRIETES MUNICIPALES

La Ville de Niort met à disposition de l'association du Centre Socioculturel Grand Nord les immeubles suivants :

- Ensemble d'immeubles dénommés « Centre Socioculturel Grand Nord – bâtiments A, B, C » sis 1 place de Strasbourg à Niort, cadastré section BZ n° 405

- Immeuble dénommé « Maison de Quartier de Cholette » sis 63 Rue de Cholette à Niort, cadastré section KH n° 209

- Local socioculturel Deux-Sèvres Habitat (salle Mosaïque) sis 4 rue Guy Guilloteau à Niort, cadastré section CD n° 109

- Local socioculturel Deux-Sèvres Habitat sis 10 rue Guy Guilloteau à Niort, cadastré section CD n° 109

Les immeubles mis à dispositions se décomposent comme suit :

1. **Ensemble immobilier dénommé Centre Socioculturel – bâtiments A, B, C – d'une superficie totale de 845,20 m² :**

Sous-sol (non accessible – affectation DSI Ville de Niort) :

- un espace technique d'une superficie de 46,05 m² et une cave de 54,95 m²

Bâtiments A & B

Rez-de-chaussée :

- un préau formant espace public ouvert d'une superficie de 159,95 m²
- un hall d'entrée avec escalier de 2 unités de passage et ascenseur
- un accueil d'une superficie de 45 m² avec escalier
- un bureau d'une superficie de 13,30 m²
- sanitaires d'une superficie totale de 3,80 m²
- un local de stockage d'une superficie de 11,45 m²
- une salle d'activités d'une superficie de 54,75 m²
- un dégagement d'une superficie de 7,40 m²

La superficie du RDC est de 295.65 m²

1er étage :

- une salle d'activité d'une superficie de 62,30 m²
- une salle d'activité d'une superficie de 56,90 m²
- un local d'entretien d'une superficie de 3 m²
- un bureau d'une superficie de 22 m²
- un sanitaire d'une superficie de 2,90 m²
- une cage d'escalier avec ascenseur
- un local d'entretien d'une superficie de 2,35 m²
- une salle d'activité d'une superficie de 22,55 m²
- bureau 2 d'une superficie de 23,70 m²
- bureau 3 d'une superficie de 12 m²
- bureau 4 d'une superficie de 16,35 m²
- un dégagement d'une superficie de 17,80 m² avec escalier
- un sanitaire d'une superficie de 3,70 m²
- une salle de détente d'une superficie de 20 m²

La superficie du 1er étage est de 265,55 m²

2ème étage

- une cage d'escalier avec ascenseur
- un local d'entretien d'une superficie de 1,80 m²
- une salle d'activité d'une superficie de 29,90 m²
- une salle d'activité d'une superficie de 51,65 m²
- deux locaux de stockage d'une superficie chacun de 8,10 m² et 15 m²
- un sanitaire d'une superficie de 10,15 m²
- un dégagement d'une superficie de 10,95 m²

La superficie du 2ème étage est de 127,55 m²

La superficie totale des bâtiments A & B est de 688,75 m² (528,80 M2 hors Préau BAT A)

Bâtiment C

- office d'une superficie de 16,75 €
- rangement 1 d'une superficie de 11,45 m²
- rangement 2 d'une superficie de 14,80 m²
- grande salle polyvalente d'une superficie de 93,30 m²
- SAS d'entrée d'une superficie de 6,75 m²
- Sanitaires d'une superficie de 13,40 m²

La superficie totale du bâtiment C est de 156,45 m²

2. **Immeuble dénommé « Maison de Quartier de Cholette » sis 63 Rue de Cholette à Niort, d'une superficie totale de 319,80 m² :**

- Hall d'entrée avec bar d'une superficie de 37,00 m²,
- Bureau 1 d'une superficie de 16,70 m²,
- Dégagement 1 d'une superficie de 5,50 m²,
- Bureau 2 d'une superficie de 13,00 m²,
- Bureau 3 d'une superficie de 18,00 m²,
- Local rangement 1 d'une superficie de 10,30 m²,
- Chaufferie d'une superficie de 4,90 m²,
- Placard et rangement 2 d'une superficie de 3,40 m²,
- Sanitaires d'une superficie de 6,50 m²,
- Sanitaires handicapés d'une superficie de 6,50 m²,
- Dégagement 2 d'une superficie de 5,50 m²,
- Dégagement 3 d'une superficie de 15,00 m²,
- Office d'une superficie de 16,50 m²,
- Rangement 3 d'une superficie de 6,50 m²,
- Salle polyvalente avec cloisons mobiles d'une superficie de 101,80 m²,
- Salle d'activités avec cloisons mobiles d'une superficie de 35,70 m²,
- Foyer jeunes avec cloisons mobiles d'une superficie de 17,00 m².

3. **Local socioculturel Deux-Sèvres Habitat (salle Mosaïque) sis 4 rue Guy Guilloteau à Niort :**

- Local en rez-de-chaussée d'une superficie de 73,93 m² comprenant deux
- salles d'activités de 30m² et un WC.

4. **Local socioculturel Deux-Sèvres Habitat (salle Mosaïque) sis 10 rue Guy Guilloteau à Niort :**

- Local en rez-de-chaussée d'une superficie de 68,68 m² comprenant 4 salles et WC

ARTICLE 3 : <u>DESTINATION ET NOUVELLE AFFECTATION DES LOCAUX</u>

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant afin qu'il puisse développer ses missions conformément à ses statuts. L'occupant s'engage à n'occuper les locaux que pour cette destination.

Toute nouvelle affectation des locaux par l'occupant à une autre destination nécessite l'accord préalable de la Ville de Niort.

ARTICLE 4 : <u>DEFINITION DE LA MISE A DISPOSITION</u>

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant afin de développer ses missions conformément à ses statuts et au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens en vigueur avec la ville de Niort.

La responsabilité de l'administration des propriétés communales est de la compétence du Maire. A cet effet et dans le cadre de la mise à disposition des locaux, il est clairement établi que :

1 – Toutes manifestations et visites des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature devront obtenir l'accord préalable du Maire ou de son représentant, à l'exception de celles relevant des activités régulières de l'occupant et notamment les inspections et contrôles des organismes financeurs nécessaires aux activités jeunesse et centres de loisirs.

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

Plus précisément, toute demande d'occupation émanant d'un parti, d'un groupement ou d'une association dont l'objet juridique direct ou indirect tel que déposé en Préfecture est politique, doit faire l'objet d'un accord préalable du Maire ou de son représentant.

Aucune mise à disposition ne pourra être consentie pour l'exercice d'activités religieuses ou à un groupement religieux ou faisant état d'une appartenance à une secte. L'occupant prendra toutes les mesures par obligation de moyens pour vérifier la nature et l'objet des groupements et associations sollicitant une mise à disposition.

3 – Pour toute organisation de manifestations accueillant du public, et plus particulièrement à l'extérieur des locaux, 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 5 : APPELLATION.

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la Ville de Niort, leur dénomination relève de la compétence *municipal(e) ou communal(e)*. L'appellation principale du site pourra comporter les mentions « Ville de Niort » et « Centre Socioculturel Grand Nord ». Les immeubles mis à disposition sont dénommés « Centre Socioculturel Grand Nord – bâtiments A, B, C », « Maison de Quartier de Cholette ».

Cette appellation officielle devra être utilisée pour tout support ou toute démarche de communication liée au site ou à son utilisation. Il est ensuite possible d'ajouter une annotation comportant le nom d'autres institutions partenaires.

La mise en place de la signalétique des bâtiments municipaux reste de la seule compétence des services municipaux.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES DE SECURITE – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Centre Socioculturel Grand Nord – bâtiments A, B, C -

Bâtiments A & B

L'immeuble mis à disposition est reconnu comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L *(salle d'audition, de réunion et de spectacle)* et R *(établissements d'enseignement et de colonies de vacances),* classé en 4ème catégorie.

L'occupant s'engage à respecter strictement la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement, ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves de la Commission de Sécurité, conformément au dernier Procès-verbal en vigueur établi.

Bâtiment C

L'immeuble mis à disposition est reconnu comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L *(salle d'audition, de réunion et de spectacle)* et R *(établissements d'enseignement et de colonies de vacances),* classé en 4ème catégorie.

L'occupant s'engage à respecter strictement la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement, ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves de la Commission de Sécurité, conformément au dernier Procès-verbal en vigueur établi.

Maison de Quartier de Cholette

L'immeuble mis à disposition est reconnu comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L *(salle d'audition, de réunion et de spectacle)* classé en 5ème catégorie.

L'occupant s'engage à respecter strictement la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement, ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves de la Commission de Sécurité, conformément au dernier Procès-verbal en vigueur établi.

Locaux socioculturel Deux-Sèvres Habitat sis 4 et 10 rue Guy Guilloteau

L'immeuble mis à disposition est reconnu comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type L *(salle d'audition, de réunion et de spectacle)* classé en 5ème catégorie.

L'occupant s'engage à respecter strictement la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement, ainsi que toutes les recommandations, prescriptions et réserves de la Commission de Sécurité, conformément au dernier Procès-verbal en vigueur établi.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION

L'occupant veille à ce que les locaux soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement le service gestionnaire du propriétaire en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

La Ville de Niort aura la charge et effectuera les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'énumérés dans le décret n° 87-712 du 26 août 1987 – article 1. La ville de Niort sera saisie des demandes selon une procédure jointe en annexe.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration sans accord exprès, préalable et écrit du Maire.

L'occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre des immeubles mis à disposition ne soient troublés en aucune manière par son fait.

Il s'assure par obligation de moyen qu'aucun trouble ne soit causé par des personnes qu'il emploie à son service ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

La Ville de Niort assurera les gros travaux incombant aux propriétaires tels que définis par l'article 606 et 1720 du Code Civil.

L'occupant 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.

L'occupant devra aviser immédiatement la Ville de Niort de toute réparation à la charge du propriétaire 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.

ARTICLE 8 : CONDITIONS PARTICULIERES

La Ville de Niort pourra, dans des situations de crise grave (catastrophe naturelle, crise sanitaire…), réquisitionner les locaux de plein droit, ce qu'accepte expressément l'occupant.

Pour ses besoins propres notamment liés à un intérêt général (élections, permanences de mairies de quartier, conseils de quartier…), la Ville de Niort aura la priorité dans la réservation de locaux de réunion ou salle multi activité. Cette réservation s'effectuera sur simple demande écrite.

Les occupations pour l'organisation des Conseils de Quartier et les permanences de mairies de quartier déjà établies restent de rigueur.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE SOUS-OCCUPATION DES LOCAUX ET DES SALLES MULTI ACTIVITES

A. Dispositions générales

Pour la mise en œuvre de l'animation du site et afin de pouvoir exercer ses activités conformément à ses statuts, l'occupant est autorisé à mettre à disposition les locaux à des associations et / ou des particuliers dans des conditions définies ci-après et dans le règlement intérieur qu'il aura élaboré et présenté au propriétaire.

A ce titre, l'occupant veillera notamment à ce que les mises à disposition ou sous occupations demeurent accessoires.

L'occupant gèrera les lieux sous son entière responsabilité tel qu'il :

- sera le seul interlocuteur direct reconnu par la Ville de Niort,
- assurera l'entretien ménager des locaux,
- tiendra un planning des sous occupations des locaux,
- recevra les bénéficiaires des sous occupations,
- réalisera les états des lieux à chaque entrée et sortie,
- rédigera et communiquera aux bénéficiaires un règlement intérieur,
- établira des conventions fixant les dispositions de sous occupation avec les bénéficiaires, personnes physiques ou morales.

En accord avec l'article 3 « objectifs partagés » et l'article 4 « gestion de salles » de la convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens en vigueur avec la ville de Niort.

B. Tarification

Compte tenu des dépenses de fonctionnement assumées par l'occupant, celui-ci est également autorisé à répercuter auprès des sous occupants la charge financière qui en résulte. A ce titre, il percevra pour son propre compte les recettes correspondant à ces charges.

Il est clairement établi que ces recettes ne devront couvrir que les charges de fonctionnement générées par l'occupation des locaux portant sur les frais suivants :

- Chauffage et maintenance chauffage,
- Electricité,
- Eau,
- Nettoyage des locaux,
- Personnel de gestion,
- Alarme et système anti-intrusion, visiophonie ; maintenance et entretien.

Le montant de la participation aux frais d'utilisation des locaux est révisable chaque année en fonction de l'évolution des charges annuelles.

La liste des charges récupérables citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps afin de tenir compte des spécificités du bâtiment et des attentes des occupants.

L'occupant établira une tarification et percevra pour son propre compte les recettes correspondantes. La grille tarifaire sera transmise aux services municipaux chaque année.

C. Bilan de l'activité et des sous occupations

L'occupant transmettra chaque année, avec les comptes de l'association, un document détaillé retraçant le bilan annuel de l'occupation de l'équipement au Service Jeunesse – Vie Associative de la Ville de Niort.

ARTICLE 10 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire entre les parties à l'entrée et au départ des locaux avec l'occupant.

L'occupant devra laisser la Ville de NIORT, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer et entretenir les locaux.

ARTICLE 11 : OBLIGATION RELATIVE AUX CLES

L'occupant s'est vu remettre des clés et/ou badges des locaux à son entrée dans les lieux qui devront être restituées à son départ.

Il s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place. De façon exceptionnelle et provisoire, pour une urgence au cas où il effectuerait de lui-même des changements de ce type, il devra immédiatement en remettre un jeu au propriétaire.

Si pour des raisons diverses, il souhaite changer les clés des bâtiments qui lui sont confiées, l'accord du service gestionnaire est obligatoire et ce changement sera effectué par le propriétaire.

En revanche, toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourront lui être refacturées par la Ville de Niort par titre de recettes.

ARTICLE 12 : GESTION

La gestion courante des sites liée aux réparations à charge du propriétaire est assuré par la Direction Patrimoine et Moyens / OPTIBATE de la Ville de Niort dans le respect des clauses de cette convention.

A la présente convention est annexée une procédure de saisine des demandes d'intervention.

ARTICLE 13 : GESTION DE L'ESPACE PUBLIQUE JOUXTANT les Immeubles A, B, C

L'Espace Publique de cœur d'Ilot formé par les Bâtiments A, B, C et clos de type « square/Parcs et jardins » est équipé d'ouvertures dont la fermeture est programmée par la ville de Niort qui en assure la maintenance et l'entretien.

En dehors des horaires d'ouverture, l'occupant est doté des moyens d'ouverture ponctuels de ces équipements selon un descriptifs spécifique pour ses besoins de fonctionnement propre (entrée public Bat A&B, Entrée personnels bat B, Accès Bat C).

Le contrôle et la maintenance de ces équipements de fermeture de l'espace publique municipal est assuré par les services de la ville de Niort.

Le double portail d'accès publique aux locaux du CSC en RDC du Bâtiment A seront ouverts et fermés par l'occupant en adéquation avec ses horaires d'ouverture et d'accueil au Bâtiment B.*

L'entretien EV et Propreté de l'Espace Publique est assuré par les équipes dédiées de la Direction des Espaces Publiques de la Ville de Niort.

ARTICLE 14 : VALEUR LOCATIVE

La valeur locative annuelle de l'ensemble immobilier mis à disposition de l'occupant est fixée à la somme de 113 320 € répartie comme suit :

- Centre Socioculturel Grand Nord – bâtiment A, B, C - : pour 845,20 m² soit 89 600 €
- La Maison de Quartier de Cholette : pour 319,80 m2 soit 23 720 €
- Locaux socioculturel sis 4 et 10 rue Guy Guilloteau : n'est pas valorisé s'agissant de la sous occupation d'une mise à disposition gratuite de Deux-Sèvres Habitat auprès de la ville de Niort.

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 tous les ans au 1er janvier en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2me trimestre (indice de base 2ème trimestre 2024 : 2 175), la première fois le 1er janvier 2026.

ARTICLE 15 : CHARGES ET CHARGES RECUPERABLES

A. Centre Socioculturel Grand Nord – bâtiment A, B, C -

L'occupant fait son affaire personnelle des dépenses d'eau, d'assainissement, d'électricité, de chauffage, de téléphone et d'alarme intrusion. A cet effet, l'occupant a fait mettre à son nom les compteurs d'eau, et d'électricité.

Le propriétaire garde la gestion de la chaufferie centrale et sa maintenance auprès d'une entreprise spécialisée ou réalisée en régie. Il refacturera la cote part due par l'occupant selon une proratisation des m2 occupés vis-à-vis de l'ensemble des m2 desservis par la chaufferie centrale. Soit 528,80 m2 / 1419,80 m2 = 37,25 % de cette dépense spécifique.

La dépense de fournitures de gaz seront refacturées selon la consommation réelle sous comptée pour les Bat A, B, C ou par défaut selon la clé de répartition surfacique suivante : 528,80 m2 occupés/ 528,80 m2 globaux chauffés par la chaufferie centrale. A la mise en service, et en l'absence d'autres bâtiments mis en service cette clé est de 100 %, et sera à faire évoluer par avenant à chaque nouvelle mise en service de locaux complémentaires par la ville de Niort (Maison France Service, autre…).

Les contrôles et maintenances réglementaires ERP/Incendie (électricité, extincteurs, blocs de secours, centrale SSI, Désenfumage, ascenseur…) sont initiés par la ville de Niort propriétaire des locaux.

Tout autre maintenance ou contrôle réglementaire spécifique est à charge de l'occupant dans le cadre de son exploitation des locaux.

Les charges récupérables seront recouvrées selon une périodicité semestrielle par année civile sur émission d'un titre de recette auprès du trésorier municipal.

B. Maison de quartier de Cholette

L'occupant fait son affaire personnelle des dépenses d'eau, d'assainissement, d'électricité, de chauffage, de téléphone et d'alarme intrusion. A cet effet, l'occupant a fait mettre à son nom les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz.

L'occupant fait son affaire personnelle de la maintenance chaudière et de l'installation de chauffage gaz et a pris un contrat de maintenance avec une entreprise spécialisée. Il devra en justifier en fournissant l'attestation chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort. Il assumera la charge d'alimentation électrique et eau des toilettes « chauffeurs TAN » inclus dans le bâtiment dans la limite de 10 m3/an. La pose d'un sous comptage est due par le propriétaire pour le suivi des consommations.

Par ailleurs, l'occupant a pris un contrat de maintenance pour la hotte de la cuisine avec une entreprise spécialisée et devra en justifier en fournissant l'attestation chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort.

Enfin, l'occupant a également pris un contrat de maintenance pour les rideaux métalliques avec une entreprise spécialisée et devra en justifier en fournissant l'attestation chaque année service Gestion Patrimoine de la Ville de Niort.

C. Locaux socioculturel Deux-Sèvres Habitat sis 4 et 10 rue Guy Guilloteau

S'agissant d'une mise à disposition par Deux-Sèvres Habitat, l'occupant est tenu de rembourser à la Ville de Niort les acomptes de charges reçus et payés par cette dernière à Deux-Sèvres Habitat. Le remboursement sera demandé à terme échu au moyen de titres de recettes trimestriel émis par la Ville de Niort à l'appui de la présente convention et suivant les appels de charges qu'elle reçoit du bailleur, à savoir Deux-Sèvres Habitat.

Les compteurs existants autres, tels que le compteur électrique et le compteur d'eau seront mis au nom de l'occupant qui assumera directement les consommations de fluides.

ARTICLE 16 : IMPOTS ET TAXES

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les impôts, taxes et contributions dus au titre de son occupation et notamment les taxes relatives aux ordures ménagères (possibilité de refacturation par le propriétaire le cas échéant).

ARTICLE 17 : ASSURANCE

La Ville de NIORT en tant que propriétaire, assure les immeubles sachant que le contrat ne comporte pas de clause de renonciation à recours contre l'occupant.

L'occupant devra s'assurer et se maintenir assuré contre tous les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux…) auprès d'une compagnie d'assurance solvable. L'association devra fournir l'attestation au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort dès la signature de la présente convention et chaque année durant toute la période d'occupation.

Il devra s'assurer que les bénéficiaires de mise à disposition des locaux aient eux-mêmes contractés une assurance couvrant leur responsabilité civile pour tous les dommages matériels ou corporels du fait notamment de l'usage des aménagements ou installations mis à leur disposition ou dont ils ont la charge.

ARTICLE 18 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

L'occupant supportera et gérera, à ses risques, périls et frais, sans que la Ville de NIORT puisse être inquiétée ou recherchée, toutes réclamations faites par les autres occupants des immeubles, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc… causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Il fera également son affaire de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les occupants des immeubles, les voisins, ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

ARTICLE 19 : DUREE ET RESILIATION DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est établie, à titre précaire et révocable **pour une durée de cinq ans**, à compter du **1er septembre 2025 pour se terminer le 31 août 2030**.

Chacune des parties pourra demander la dénonciation de la présente convention à tout moment par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à l'autre partie et moyennant un préavis de 3 mois.

Toutefois, le propriétaire se réserve le droit de résilier à tout moment la présente en cas de non-respect de l'un quelconque des articles de la convention. De plus, il est clairement établi que la résiliation ou le non renouvellement de la convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens entre la Ville de Niort et le Centre Socioculturel Grand Nord pourra entrainer la résiliation de plein droit de la présente convention

De même, la Ville de Niort se réserve le droit de reprendre la pleine possession des biens mis à disposition afin de réaliser tous travaux ou équipements d'intérêt public.

TRAVAUX / REAMENAGEMENT SITES

La présente convention pourra être dénoncée à tout moment par chacune des parties, par simple courrier, moyennant un délai de préavis d'un mois, en cas de transfert d'activité vers un autre site ou en cas de concrétisation de tout autre projet d'intérêt public par la Ville de Niort.

ARTICLE 20 : OBLIGATIONS LEGALES

L'occupant est informé que la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 rend obligatoire la transmission des comptes rendus 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 au Service Jeunesse – Vie Associative de 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.

ARTICLE 21 : COMMUNICATION

L'occupant s'engage à préciser le soutien de la Ville de Niort lors de toute démarche de communication verbale, écrite et audiovisuelle qu'elle aura initiée ou pour laquelle elle aura été sollicitée.

Il fait également apparaître ce partenariat sur ses programmes et/ou sur d'autres types de supports, tels que affiches, affichettes, tracts, plaquettes, dossiers de presse, documents de prestige, guides et programmes de manifestation, banderoles, etc.

Si l'occupant dispose de supports multimédias assurant la promotion des activités soutenues par la Ville de Niort, il pourra les transmettre à la Ville de Niort à l'adresse mairie@mairie-niort.fr, en vue d'une diffusion sur son site www.vivre-a-niort.com. La gestion de la mise en ligne de ce support reste de la compétence exclusive de la Ville de Niort.

ARTICLE 22 : 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 23 : RÈGLEMENT DES LITIGES

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

ARTICLE 24 : 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 originaux, le

Pour le Maire de Niort L'Adjointe déléguée Florence VILLES	L'Association Centre Socioculturel Grand Nord La Présidente Geneviève BARIAS