



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

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Délibération n° D-2025-233

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

Convention de mise à disposition de locaux - Centre Du
Guesclin BAT A et C - Communauté d'Agglomération du
Niortais

Président :

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, 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, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noémie 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-SURAUULT, 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 Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Yvonne VACKER, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, 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.

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

**Convention de mise à disposition de locaux - Centre
Du Guesclin BAT A et C - Communauté
d'Agglomération du Niortais**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

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

La Communauté d'Agglomération du Niortais bénéficie, dans le cadre de sa compétence enseignement supérieur de la mise à disposition sous redevance pendant une période de 3 ans d'un ensemble de locaux situés sur le site du Centre Du Guesclin dans les bâtiments A et C. Cette dernière vient à échéance le 30 Aout 2025. Il est proposé la reconduction de cette mise à disposition pour cette même durée (une actualisation des surfaces réelles occupées est opérée par avenant à chaque rentrée).

L'occupant bénéficiera de locaux privatifs à usage de bureaux et salles de cours / formation, et circulation, et sanitaires décrits dans la convention jointe aux présentes accompagnée de plans des locaux pour un total surfacique de 4 353,28 m².

Le total surfacique privatif mis à disposition soumis à redevance porte lui sur 3 273,18 m².

Cette mise à disposition est consentie à la Communauté d'Agglomération du Niortais moyennant une redevance annuelle de $3\,273,18\text{ m}^2 \times 68,85\text{ € / m}^2\text{ / an} = 225\,358,44\text{ € HT}$, auquel s'ajoutent les charges de fonctionnement en application du tarif municipal en vigueur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de mise à disposition temporaire de locaux, au profit de la Communauté d'Agglomération du Niortais, pour l'exercice de sa compétence Enseignement supérieur, au sein de l'ensemble immobilier du Centre Du Guesclin Bâtiments A et C pour une durée de 3 ans 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 BALOGÉ



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE
LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE DE
SA COMPETENCE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR – CENTRE
DU GUESCLIN**

niort agglo
Agglomération du Niortais

ENTRE les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGÉ, 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

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Monsieur Eric PERSAIS, 7eme Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 23 juin 2025

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

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

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

L'article 1 de la convention initiale relative aux locaux privatifs que l'occupant bénéficie est modifié comme suit :

BATIMENT A :

3eme étage :

- P300 : Salle 320 de 53 m²
- P301 : Salle 319 de 53,12 m²
- P302 : WC 6,53 m²
- P 303 : Dégagement 3,95 m²
- P304 : Dégagement 28 m²
- P305 : Salle 318 de 52,38 m²
- P306 : Salle 317 de 34,81 m²
- P307 : Dégagement 17,14 m²
- P308 : Salle 315 de 35,03 m²
- P309 : Salle 316 de 53,02 m²
- P310 : Dégagement 17,01 m²
- P311 : WC 6,52 m²
- P312 : Dégagement 3,23 m²
- P313 : Dégagement 27,86 m²
- P314 : Rangement 17,38 m²
- P315 : Bureau 29,50 m²
- P316 : Dégagement 4,17 m²
- P317 : Dégagement 25,73 m²

- P318 : Salle 313 de 25,62 m²
- P319 : Salle 312 de 25,79 m²
- P320 : Rangement 17,67 m²
- P321 : Sas 5,03 m²
- P322 : Dégagement 34,16 m²
- P323 : Dégagement 34,16 m²
- P324 : Sanitaires 8,53 m²
- P325 : Bureau 28,85 m²
- P326 : Bureau 10,97 m²
- P327 : Dégagement 71,74 m²
- P328 : Réunion 35,14 m²
- P329 : Accueil 25,21 m²
- P330 : Réunion 76,48 m²
- P331 : Bureau 27,95 m²
- P332 : Bureau 12,30 m²
- P333 : Bureau 30,58 m²
- P334 : Bureau 22,33 m²
- P335 : Dégagement 45,36 m²
- P336 : Salle Multimédia 52,98 m²
- P337 : Dégagement 14,98 m²
- P338 : Sanitaires 8,72 m²
- P339 : Sanitaires 12,48 m²
- P340 : Bureau 9,11 m²
- P341 : Bureau 34,41 m²
- P342 : Bureau 10,44 m²
- P343 : Bureau 8,89 m²
- P344 : Bureau 11,65 m²
- P345 : Bureau 3,67 m²
- P346 : Dégagement 23,40 m²
- P347 : Rangement 5,85 m²
- P348 : Rangement 3,90 m²

Soit un total étage 3 de 1 198,16 m²

2eme étage :

- P219 : Salle 213 de 62,35 m²
- P220 : Dégagement 22,46 m²
- P221 : Salle 212 de 43,61 m²
- P222 : Dégagement 37,58 m²
- P223 : Dégagement 44,73 m²
- P224 : Dégagement 31,60 m²
- P225 : Sanitaires 14,07 m²
- P226 : Salle 209 de 63,26 m²
- P227 : Dégagement 27,90 m²
- P228 : Salle 210 de 48,83 m²
- P229 : Salle 208 de 48,97 m²
- P230 : Salle 207 de 60,83 m²
- P231 : Dégagement 23,34 m²
- P232 : WC 2,96 m²
- P233 : Dégagement 4,82 m²
- P234 : Salle 205 de 62,60 m²
- P235 : Dégagement 32,72 m²
- P236 : Salle 206 de 45,14 m²
- P237 : Salle 204 de 47,75 m²
- P238 : Salle 203 de 63,46 m²
- P239 : WC 2,96 m²
- P240 : Dégagement 6,08 m²
- P241 : Dégagement 23,55 m²
- P242 : Réunion 15,77 m²

- P243 : Bureau 14,73 m²
- P244 : Bureau 21,76 m²
- P245 : Dégagement 11,83 m²
- P246 : Bureau 23,62 m²
- P247 : Bureau 10,23 m²
- P248 : Bureau 29,85 m²

Soit un total étage 2 de 949,36 m²

1er étage :

- P100 : Accueil 49,23 m²
- P101 : Bureau 10,47 m²
- P102 : Dégagement 16,58 m²
- P103 : Bureau 14,85 m²
- P104 : Réunion 19,28 m²
- P105 : Détente 9,68 m²
- P106 : Dégagement 4,99 m²
- P107 : WC 2,99 m²
- P108 : Escalier 21,35 m²
- P109 : Salle 60,78 m²
- P110 : Salle 60,71 m²
- P111 : Salle 115 de 61,33 m²
- P112 : Salle 116 de 60,95 m²
- P113 : Escalier 22,44 m²
- P114 : WC 2,78 m²
- P115 : Dégagement 4,52 m²
- P116 : Salle 114 de 47,95 m²
- P117 : Dégagement 12,40 m²
- P118 : Salle 113 de 60,49 m²
- P119 : Salle 111 de 60,69 m²
- P120 : Dégagement 44,85 m²
- P121 : Dégagement 39,80 m²
- P122 : WC 2,39 m²
- P123 : Dégagement 21,39 m²
- P124 : Salle 110 de 60,65 m²
- P125 : Salle 109 de 45,52 m²
- P126 : Salle 107 de 44,81 m²
- P127 : Salle 108 de 60,17 m²
- P128 : Circulation 6,02 m²
- P129 : WC 2,64 m²
- P130 : Dégagement 4,14 m²
- P131 : Escalier 22,28 m²
- P132 : Dégagement 10,20 m²
- P133 : Salle 106 de 49,34 m²
- P134 : Circulation 9,57 m²
- P135 : Dégagement 9,03 m²
- P136 : Salle 24,35 m²
- P137 : Circulation 16,01 m²
- P138 : Salle 16,11 m²
- P139 : Circulation 43,93 m²
- P140 : Salle 34,11 m²
- P141 : Salle 14,72 m²
- P142 : Salle 11,25 m²
- P143 : WC 2,91 m²
- P144 : Dégagement 5,11 m²
- P145 : Escalier 22,72 m²
- P146 : Dégagement 5,66 m²
- P147 : Bureau 18,21 m²
- P148 : Bureau 25,42 m²

- P149 : Dégagement 18,97 m²
- P150 : Bureau 21,95 m²
- P151 : Bureau 17,57 m²
- P152 : Circulation 10,74 m²

Soit un total étage 1 de 1 347,00 m²

RDC :

- Salle de conférence n°1 de 117,80 m²
- Salle de conférence n°2 de 117,25 m²

Soit un total RDC de 235,05 m²

Soit Une surface totale BAT A de 3 729,57 m²

BATIMENT C :

RDC :

- un Amphithéâtre d'une surface de 125,08 m² identifié AMPHI 1
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,58 m² identifié AMPHI 2
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,97 m² identifié AMPHI 3
- une salle de conférence d'une surface de 124,78 m² identifié SALLE DE CONFERENCE 9
- une salle de conférence d'une surface de 124,30 m² identifié SALLE DE CONFERENCE 10

Soit une superficie de 623,71 m²

TOTAL mis à disposition de BAT A et BAT C = 4 353,28 m² Tableau récapitulatif des surfaces :

	AFFECTATION AGGLO NIORT (m2)			
	Salles	Bureaux	classés communs	
	Salles	Bureaux	Circulations et sanitaires, foyer	TOTAL AGGLO
BAT A				
ETAGE 3	506,07	285,00	407,09	1 198,16
ETAGE 2	546,80	115,96	286,60	949,36
ETAGE 1	877,44	83,15	386,41	1 347,00
RDC	235,05			235,05
TOTAL BAT A	2 165,36	484,11	1 080,10	3 729,57
BAT C				
RDC	623,71			623,71
TOTAL BAT C	623,71	-	-	623,71
TOTAL GENERAL	2 789,07	484,11	1 080,10	4 353,28

Concernant les locaux dits « avec usage complémentaire possible par la Ville de Niort » du BAT A (salles de cours en dehors des usages d'enseignement supérieur) et les salles de conférences n°9 et n°10 et amphis 1, 2, 3 du BAT C, le propriétaire est autorisé à pouvoir exploiter à fin d'optimisation de l'équipement public les créneaux horaires laissés disponibles au titre de l'occupation réalisée par l'occupant ou sous occupant.

Pour ce faire, l'équipe gestionnaire du centre Du Guesclin tiendra un planning d'utilisation des salles en concertation avec l'occupant ou sous occupant, ces derniers restants prioritaires dans l'usage selon planning établi M-1.

L'occupant ou sous occupant pourra utiliser l'ensemble des espaces communs du Centre Du Guesclin tels les circulations et les sanitaires hors de son périmètre d'affectation, et le foyer.

ARTICLE 2 : DESTINATION ET SOUS OCCUPATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour l'exercice de sa compétence enseignement supérieur. A ce titre, ils pourront être occupés par ses services ou tout sous occupant sous convention avec lui dans le cadre de l'exercice de cette compétence. Si tels sont le cas, une copie de la convention couvrant la sous occupation sera communiquée au propriétaire.

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

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant et des sous occupants éventuels à usage exclusif de cours d'enseignement supérieur et encadrement administratif lié. L'occupant ou sous occupant est garant de la sécurité des espaces mis à disposition privativement et en assure la fermeture en dehors des plages d'utilisation et la garde. Les espaces communs (accès au site, Foyer, Accueil, sanitaires hors périmètre d'affectation privatif) faisant l'objet d'une fermeture géré par l'équipe technique du site.

ARTICLE 3 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs du preneur sont :

- L'équipe du Centre Du Guesclin domiciliée sur place 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 au propriétaire tel que définis par l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les grosses réparations relevant de l'article 606 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 occupant.

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 et contrôles réglementaires (chaudière, alarme incendie, extincteurs, détection anti-intrusion etc.). Ces prestations sont intégrées aux charges facturées à l'occupant conformément aux dispositions prévues à l'article 8 de la présente convention. **Ces charges intègre l'entretien ménager des communs et sanitaires** hors protocole particulier « COVID 19 » adapté à l'exploitation des locaux faite par l'occupant qui reste de sa responsabilité ou celle de ses sous occupants dans les zones privatives (règles particulières imposées par décrets gouvernementaux aux exploitants de locaux d'enseignement supérieur). L'ensemble des espaces communs (couloirs, circulations, sanitaires...) est entretenu et sous protocole de désinfection réalisé par la Ville de Niort.

A contrario, l'ensemble des zones « privatives » de bureaux et salles de cours n'est pas géré en entretien ménager par la Ville de Niort, et doit être entretenu par l'occupant et sous occupant selon son cahier des charges spécifique. Une coordination avec l'équipe technique du centre Du Guesclin doit être mis en place, et les horaires d'intervention respecter les horaires d'ouverture du site. La surface considérée représente 2 994,30 m² (3 273,18 – 527,96 + 124,78 + 124,30)

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

L'occupant ou son sous occupant 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 de la Ville de Niort.

L'occupant ou son sous occupant n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables dans et autour des lieux attribués.

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

L'occupant ou son sous occupant 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 sous réserve en application de l'article 1724 du Code Civil, que cette dernière n'excède pas vingt et un jours.

Toutefois, si pendant la durée de la présente convention d'occupation du domaine public, la chose mise à disposition venait à être détruite en totalité par cas fortuit, le conventionnement est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, l'occupant peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du conventionnement. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

L'occupant ou son sous occupant se conformera aux règles de sécurité et aux règlements intérieurs qui lui seront communiqués.

Les locaux avec accès extérieur non équipés de contrôle d'accès devront être fermés à clé après utilisation ou ne pas être laissé sans surveillance ou contrôle des utilisateurs.

L'occupant ou sous occupant 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 pour des besoins de gestion. Le preneur se référera toutefois au règlement, actuel ou à venir, en vigueur en la matière.

ARTICLE 5 : OUVERTURE/FERMETURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Il sera remis à l'occupant des clés des locaux privatifs à son entrée dans les lieux.

Par ailleurs, l'ouverture et la fermeture générales du Centre Du Guesclin relèvent de la responsabilité des services de la Ville de Niort qui en fixe les jours et heures d'ouverture.

HORAIRES D'OUVERTURE :

Du lundi au vendredi inclus :

Hors Congés scolaires :

- Ouverture 07 h 30 ; Fermeture 22 h 30

Périodes de congés scolaires :

- Ouverture 07 h 45 ; Fermeture 18 H 30

Le samedi :

Accès piéton uniquement selon horaires d'ouverture des équipements média ludothèque et conservatoire de l'Agglomération.

Le dimanche et jours fériés :

Fermé

MODALITES D'OUVERTURE DU SITE :

L'ouverture du site est opérée du lundi au vendredi par l'équipe technique du centre Du Guesclin, et par du personnel de la média ludothèque le samedi.

MODALITES DE FERMETURE DU SITE :

La fermeture du site est opérée du lundi au vendredi hors période scolaire à 22 h 30 par une société de sécurité après ronde de vérification extérieur.

La fermeture du site est opérée du lundi au vendredi en période de congé scolaire à 18 h 30 par un agent Ville de Niort de l'équipe technique après ronde de vérification extérieur.

La fermeture du site est opérée le samedi à 18 h 00 par du personnel de la média ludothèque.

Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourra être refacturées à l'occupant ou sous occupant 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 à l'occupant ou à son représentant devront être restituées à son départ des lieux.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il ne sera pas réalisé d'état des lieux contradictoire d'entrée, l'occupant ayant une parfaite connaissance des locaux pour les occuper.

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

Le mobilier mis à disposition avec les locaux devra être restitué en bon état d'usage selon inventaire contradictoire. Les locaux sans mobilier ou nécessitant pour leur exploitation par l'occupant ou sous occupant un complément de dotation devra être équipés par l'occupant ou sous occupant.

L'occupant ou sous occupant 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 sous réserve d'en avoir été informé préalablement, sauf cas d'urgence ou de force majeure

ARTICLE 7 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le Centre Du Guesclin – **bâtiment A** est classé comme établissement recevant du public de type R - W de 2^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de **717 personnes** se décomposant comme suit : 547 personnes pour le public, 50 pour le personnel et 120 personnes maximum en salles de conférences. L'occupant ou sous occupant, est informé desdites disposition de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

Le Centre Du Guesclin – **bâtiment C** est classé comme établissement recevant du public de type R – W – L - S de 3^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de **662 personnes** se décomposant comme suit : RDC 462 personnes pour le public, Etage 180 personnes pour le public, et 20 pour le personnel. L'occupant ou sous occupant, est informé desdites disposition de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

L'occupant ou son sous occupant est responsables de la bonne application des consignes de sécurité en cas d'incendie dans les locaux qu'il occupe, et à ce titre participe activement au bon déroulement des exercices annuels organisés par le gestionnaire du site, et se conforme à ses directives en la matière.

ARTICLE 8 : REDEVANCE D'OCCUPATION

L'ensemble des circulations, couloirs, dégagements, et escaliers des espaces privatifs mis à disposition (1 080,10 m²) bénéficient d'une franchise de redevance sur la durée de la convention.

Considérant les éléments ci-dessus, la redevance annuelle d'occupation des locaux mis à disposition est fixée à la somme de : $(4\,353,28\text{ m}^2 - 1\,080,10\text{ m}^2) \times 68,85\text{ €/m}^2/\text{an} = 225\,358,44\text{ € HT}$
Deux cent vingt-cinq mille trois cent cinquante-huit euros quarante-quatre centimes hors taxe et hors charges.

La Ville de Niort émettra chaque année semestriellement un titre de recettes pour l'année en cours.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipé, le montant sera calculé prorata temporis, dans le respect du délai de préavis.

ARTICLE 9 : TARIFICATION – CHARGES ET TAXES

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 l'occupant. Celle qui lui est applicable correspond à la catégorie :

- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES AVEC MÉNAGE – 5 passages semaines pour les surfaces affectées de circulations, dégagement, sanitaires, et salles à usage complémentaire du BAT A. fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée à l'occupant sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation.
Pour information et au titre de l'année 2025, le montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 63,65 € / m²/ an. Soit pour les 1 358,98 m² mis à disposition un montant annuel de 86 499,08 € (**1 080,10 m² de circulations et sanitaires + 278,88 m² de salles de cours**).
- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES SANS MÉNAGE pour les surfaces privatives sans ménage réalisé par la ville de Niort (bureaux, salles de cours, et divers salles). Fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée l'occupant sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation.
Pour information et au titre de l'année 2025, le montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 31,94 € /m²/an. Soit pour les **2 994,30 m²** mis à disposition un montant annuel de **95 637,94 €**.
(*Total ménage fait par Agglo*).

La Ville de Niort émettra semestriellement un titre de recettes pour l'année en cours dont le montant sera calculé conformément au tarif applicable à l'occupant 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.

L'occupant fera son affaire personnelle, si besoin, des consommations de téléphone et acquittera toute taxe afférente à son occupation et ses activités.

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

Cette présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour **3 années à compter du 1er septembre 2025**. Il n'est pas prévu de reconduction tacite.

ARTICLE 11 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant 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 fautive 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 restée sans réponse.

La Ville de Niort, ce que l'occupant 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 6 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.

L'occupant et tout sous occupant doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours 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 la prime en cours. 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, l'occupant et tout sous occupant 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

L'occupant 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, les personnes sous sa responsabilité ou par des appareils lui appartenant.

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 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un mois à compter de la survenance de tout litige qui pourrait s'élever à propos de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, celui-ci sera porté à l'initiative de la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif du lieu de situation des Locaux.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection chacun en leur domicile respectif.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
Le Vice-Président,

Elmano MARTINS

Eric PERSAIS