



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

SEANCE DU 9 DÉCEMBRE 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 03/12/2024

Publication :
le 13/12/2024

Délibération n° D-2024-450

Convention de gestion tripartite - Site du Moulin du Roc -
Communauté d'Agglomération du Niortais - Association Moulin
du Roc Scène Nationale

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN

Excusés :

Madame Yvonne VACKER, Madame Cathy GIRARDIN.

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

Convention de gestion tripartite - Site du Moulin du Roc - Communauté d'Agglomération du Niortais - Association Moulin du Roc Scène Nationale

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Une opération de rénovation immobilière a été conjointement menée par la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais sur le site Le Moulin du Roc, sis 39 Boulevard Main à Niort.

Des espaces (placette d'accès centrale) et équipements techniques (chaudière, centrale de sécurité incendie, alimentations énergétiques, ascenseur, portes automatiques) propriétés de la Ville de Niort, sont mutualisés au titre du fonctionnement technique du site. Des dépenses d'entretien et gardiennage sur espaces mutualisés sont aussi pris en charge par la Scène Nationale du Moulin du Roc.

Une convention pour permettre les refacturations de charges entre les différents propriétaires (Ville de Niort pour la partie Scène Nationale Moulin Du Roc et placette centrale - Communauté d'Agglomération du Niortais pour la partie Médiathèque Pierre Moinot), et l'occupant des espaces propriété de la Ville de Niort (Le Moulin Du Roc - Scène Nationale) a été validée par délibération du 21 mars 2022. Celle-ci arrivant à échéance le 31 décembre 2024, il convient d'en établir une nouvelle.

L'affectation des différentes surfaces de l'ensemble immobilier du site Moulin du Roc est détaillée à l'annexe 1. Les différentes prises à charge et clés de refacturation entre les parties sont récapitulées dans l'annexe 2.

Pour ce faire, il convient d'établir entre les propriétaires, la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'occupant, des surfaces propriétés de la Ville de Niort, la Scène Nationale du Moulin Du Roc, une convention de gestion permettant la répartition des charges de fonctionnement afférentes aux équipements mutualisés et / ou à usage commun (convention de gestion jointe et ses annexes).

Les dépenses d'approvisionnement énergétique (gaz), et maintenance des équipements techniques de chauffage / climatisation sont hors champs de la convention proposée, considérant l'adhésion des 3 entités au contrat indépendant de performance énergétique de gestion du site.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de gestion et financement du fonctionnement des équipements et locaux à usage partagé de l'ensemble immobilier sis 9 boulevard Main, dénommé Site Le Moulin du Roc à Niort, pour une durée de 3 ans, à compter du 1er janvier 2025 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

Aurore NADAL

Jérôme BALOGÉ



CONVENTION RELATIVE AU CHARGES DE FONCTIONNEMENT-DES EQUIPEMENTS A USAGE PARTAGE DU SITE DU MOULIN DU ROC

Entre les soussignés :

La Commune de Niort, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 9 décembre 2024.

Et

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par son Vice-Président délégué, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, agissant en vertu de la délibération du Conseil de Communauté en date du 16 décembre 2024.

Et

L'association de Gestion de la Scène Nationale de Niort « Le Moulin du Roc », dont le siège social est situé 9 boulevard Main, CS 18555, 79 025 Niort Cedex, représenté par son Administrateur en charge de la Direction par intérim, Bruno DENIS.

Vu les articles L. 1321-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, relatives aux règles particulières en cas de transfert de compétence ;

Vu l'article L. 5211-5 III du Code Général des Collectivités Territoriales, mentionnant que « le transfert des compétences entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice, ainsi qu'à l'ensemble des droits et obligations qui leur sont attachés à la date du transfert, des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants » ;

Vu le procès-verbal de mise à disposition du bien, mis à jour le 30 mai 2006, et le procès-verbal modificatif en date du 20 février 2012 ;

PREAMBULE

L'ensemble immobilier du site du Moulin du Roc est pour partie en pleine propriété de la Ville de Niort et pour une autre partie mise à disposition de la Communauté du Niortais par acte de transfert. Une partie du bâtiment, la Médiathèque Pierre MOINOT, a été mise à disposition de la CAN dans le cadre d'un transfert de compétence.

L'autre partie du bâtiment, la Scène Nationale, est mis à disposition de l'Association le Moulin du Roc dans le cadre d'une convention de mise à disposition.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Une partie des locaux et / ou infrastructures ou équipements techniques peuvent être utilisés à la fois par la CAN et par la Ville de Niort.

La Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, et le Moulin du Roc-Scène Nationale occupantes de l'ensemble immobilier doivent se répartir les coûts relatifs aux dépenses de fonctionnement—des locaux et/ou équipements techniques à usage partagé, selon une clé de répartition, définie ci-après.

ARTICLE 2 : PERIMETRE CONCERNE

La répartition des surfaces est précisée dans le tableau annexe 1.

- La totalité du site Moulin du Roc est d'une superficie développée de 12.436,5 m². Surface totale de référence.
- La surface occupée par la CAN et son équipement Médiathèque Pierre Moinot est de 6 493,10 m²
- La surface occupée par la ville de Niort et mis à disposition du Moulin du Roc scène Nationale est de 4 915,58 m²
- La surface de l'espace à usage communs (placette) propriété de la ville de Niort est de 870,38m²
- La surface occupée par la Ville de Niort (Espace Restauration) est de 157,44 m²

ARTICLE 3 : CLE DE REPARTITION DE SURFACES (ANNEXE 1)

A/B x 100

A : Surface occupée par l'entité

B : Surface totale de l'équipement (12 436,5 m²)

La répartition des surfaces occupées par entité est la suivante :

- CAN : 52,21 %
- Ville de Niort (occupée par le Moulin du Roc Scène Nationale) : 39,53 %
- Placette usage mutualisé 50/50 : 7 %
- Ville de Niort (Espace restauration) : 1,26 %

ARTICLE 4 : DESCRIPTION DES PRESTATIONS ET REPARTITION DES CHARGES

4.1-CHARGES SUPPORTEES PAR LA VILLE DE NIORT ET DONNANT LIEU A FACTURATION A LA CAN

Les charges sont précisées dans le tableau de répartition des charges en annexe 2.

Elles concernent principalement :

Les charges de fluide – électricité ; les contrôles périodiques électricité, gaz et moyens de secours

La Commune de Niort gardant l'ensemble des contrôles spécifiques, elle s'engage à communiquer à la CAN les résultats de ces contrôles afin de lui permettre de réaliser les éventuels travaux de maintenance.

Les Contrats de Maintenance

- Système centralisé de sécurité incendie localisé dans l'enceinte de la placette
- Portes automatiques de la placette.
- Ascenseur de la placette

4.2 CHARGES SUPPORTEES PAR LE MOULIN DU ROC SCENE NATIONALE DONNANT LIEU A FACTURATION A LA CAN

Les charges sont précisées dans le tableau de répartition des charges en annexe 2.

Elles concernent principalement :

- Le ménage de la placette et de l'auditorium
- Les charges liées aux prestations de gardiennage du site / SIAPP

4.3 CHARGES FACTUREES PAR LA VILLE DE NIORT AU MOULIN DU ROC SCENE NATIONAL

Les charges sont précisées dans le tableau de répartition des charges en annexe 2.

Elles concernent principalement :

Les charges de fluide – électricité ; les contrôles périodiques électricité, gaz et moyens de secours.

4.4. HORS CHAMPS DE LA CONVENTION :

- Installation de chauffage, ventilation, climatisation et production d'eau chaude sanitaire

La maintenance des installations « séparées » (ex : terminaux de chauffage ou de climatisation) est facturée au réel. Par contre la maintenance des installations communes (ex : production de froid ou chaufferie) est refacturée en direct par le titulaire du marché de maintenance à chacune des parties

concernées (Ville de Niort, CAN, Moulin du Roc Scène Nationale) selon la clé de répartition surfacique définie au marché.

Toutefois, un bilan de fin de contrat permettra de comparer les provisions réalisées par chacune des parties et les dépenses réelles. Au besoin, un remboursement de la part « trop versé » sera réclamé par la collectivité bénéficiaire.

- **Fluides**

Les consommations de gaz seront facturées au réel par le titulaire du marché séparé P1,P2,P3 de maintenance des équipements techniques cité ci-dessus selon sous comptages spécifiques.

L'eau sera facturée via les sous comptages directement aux entités **CAN, Ville de Niort et Moulin du Roc**. A défaut de fonctionnement effectif des sous comptages, la clé de répartition surfacique sera utilisée tel que défini dans le tableau joint en annexe 2.

ARTICLE 5 : CONTRIBUTION FINANCIERE

Les dépenses de fonctionnement :

Comme précisé ci-dessus, les charges seront facturées annuellement selon les clés de répartition définies dans le tableau annexe 2 sur présentation d'un titre de recettes ou facturation global avec un état récapitulatif des dépenses de l'année N-1 pour l'année N. La facturation devra intervenir au plus tard le 1^{er} juillet de l'année N sur le CA N-1.

La liste des charges citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps tant au niveau d'un ajout que d'un retrait, afin de tenir compte des spécificités du bâtiment et des attentes des occupants par l'adoption d'un avenant.

Un bilan annuel du fonctionnement général et des refacturations croisées effectuées N-1 sera réalisé par les co signataires courant du 1^{er} semestre de l'année N permettant une projection d'atterrissage de l'année N et anticipation des effets N+1.

ARTICLE 6 : REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention sera révisée par voie d'avenant si les conditions définies ci-avant venaient à évoluer.

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention est établie pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2025, renouvelable une fois à l'identique.

Le renouvellement est effectif en l'absence de demande contraire d'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant la fin de la 1^{ère} période triennale.

ARTICLE 8 : LITIGES

Tout litige entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Commune de Niort est de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à NIORT, le

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

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

Elmano MARTINS

Thierry DEVAUTOUR

Pour le Moulin du Roc – Scène Nationale
Le Directeur par intérim

Bruno DENIS

ANNEXE 1

| SITE MOULIN DU ROC - Médiathèque Port Moinot

| | CAN MEDIATHEQUE | VILLE DE NIORT SCENE NATIONALE | VILLE DE NIORT ESPACE RESTAURATION | COMMUNS PLACETTE | TOTAL PAR NIVEAU m ² |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| sous-sol | 193,52 | 437,22 | | | 630,74 |
| RDC | 1 887,80 | 1850,02 | 157,44 | 730,89 | 4 626,15 |
| R + 1 | 2 001,17 | 1560,23 | | 139,49 | 3 700,89 |
| R + 2 | 1 389,22 | 428,17 | | | 1 817,39 |
| R + 3 | 1 021,39 | 639,94 | | | 1 661,33 |
| sous-totaux | 6493,1 | 4915,58 | 157,44 | 870,38 | 12 436,50 |
| pourcentage | 52,21% | 39,53% | 1,26% | 7,00% | |
| TOTAL SITE m² | 12 436,50 | | | | |

ANNEXE 2 - CHARGES DE FONCTIONNEMENT

| installation | Concernés | | | Observations |
|---|-----------|-----|-----|--|
| | AGGLO | MDR | VDN | |
| energie eau | X | X | X | Actuellement un comptage proximité locaux chaufferie propriété VDN Compteur situé dans le bâtiment qui dessert l'ensemble de la médiathèque Actuellement un comptage proximité locaux chaufferie propriété VDN Compteur situé dans le bâtiment qui dessert l'ensemble de la médiathèque |
| energie électricité | X | X | X | Non incorporation possible au contrat de performance énergétique du site |
| Groupe électrogène | | X | X | Reprise secteur MDR uniquement |
| Plomberie (compris ballons ECS secondaires) | X | | X | interventions VDN et CAN chacun dans leur parties privatives |
| Assainissement | | X | X | Bac à graisse Extracte |
| contrôle périodiques elect | X | X | X | Zone AGGLO neuve, TGBT dans volume VDN Si observations sur rapports de contrôle, chaque entité procède à ses frais à la levée d'observations (travaux) dans la zone le concernant: VDN: placette + scène nationale / CAN: médiathèque. Refacturation VDN vers CAN concernant les communs au prorata surfacique Zone AGGLO neuve, TGBT dans volume VDN Si observations sur rapports de contrôle, chaque entité procède à ses frais à la levée d'observations (travaux) dans la zone le concernant: VDN: placette + scène nationale / CAN: médiathèque. Refacturation VDN vers CAN concernant les communs au prorata surfacique |
| Contrôle moyens secours (BAES, extincteurs, désenfumage, SDI, CMSI,...) | X | X | X | chaufferie dans volume VDN Si observations sur rapports de contrôle, chaque entité procède à ses frais à la levée d'observations (travaux) dans la zone le concernant: VDN: placette + scène nationale / CAN: médiathèque. Refacturation VDN vers CAN concernant les communs au prorata surfacique chaufferie dans volume VDN Si observations sur rapports de contrôle, chaque entité procède à ses frais à la levée d'observations (travaux) dans la zone le concernant: VDN: placette + scène nationale / CAN: médiathèque. Refacturation VDN vers CAN concernant les communs au prorata surfacique |
| contrôle périodiques gaz | X | X | X | chaufferie dans volume VDN Si observations sur rapports de contrôle, chaque entité procède à ses frais à la levée d'observations (travaux) dans la zone le concernant: VDN: placette + scène nationale / CAN: médiathèque. Refacturation VDN vers CAN concernant les communs au prorata surfacique chaufferie dans volume VDN Si observations sur rapports de contrôle, chaque entité procède à ses frais à la levée d'observations (travaux) dans la zone le concernant: VDN: placette + scène nationale / CAN: médiathèque. Refacturation VDN vers CAN concernant les communs au prorata surfacique |

| Charges refacturées par VDN | Charges refacturées par MDR | Charges refacturées par AGGLO | Clé de répartition | Charges indépendantes facturées au réel par prestataires à chacun |
|---|-----------------------------|-------------------------------|---|---|
| X (si pas sous comptage réseau VDV/CAN) | | | Surfacique 52,21 % CAN, 39,53 % MDR et 1,26 % VDN Surfacique 52,21 % CAN, 39,53 % MDR et 1,26 % VDN | X |
| X | | | Selon sous comptage spécifiques ou à défaut selon clé de répartition : note de calcul de l'UTEV/Ville de Niort au plus près de l'évaluation des consommations réelles des équipements du site. 60,16 % charge AGGLO; 33,94 % charge MDR; 5,90 % charge Ville de Niort | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| X | | | Surfacique 52,21 % CAN et 40,79% VDN | |
| X | | | | |
| X | | | Surfacique 52,21 % CAN et 40,79% VDN | |

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| extincteurs | X | X | X | <p>Selon sectorisation VDN (Ets Viaud) sur communs et MDR / CAN (ets 3 protection) sur Médiathèque</p> <p>Selon sectorisation VDN (Ets Viaud) sur communs et MDR / CAN (ets 3 protection) sur Médiathèque</p> |
| SSI (centrale SSI/DM/Détection) | X | X | X | Local SSI sur placette. Groupement établissement 1ere catégorie. Chef d'établissement scène nationale / Moulin du Roc |
| Maintenance Blocs de secours | X | X | | <p>CAN (ets Inéo): prise en charge maintenance préventive côté médiathèque</p> <p>MDR: tests d'autonomie des BAES / remplacements des défectueux</p> <p>CAN (ets Inéo): prise en charge maintenance préventive côté médiathèque</p> <p>MDR: tests d'autonomie des BAES / remplacements des défectueux</p> |
| Maintenance désenfumage | X | X | X | <p>CAN (ets 3 protection): prise en charge maintenance côté médiathèque</p> <p>VDN: pas de maintenance préventive côté MDR: interventions déclenchées si mauvais fonctionnement révélé par contrôles périodiques</p> <p>CAN (ets 3 protection): prise en charge maintenance côté médiathèque</p> <p>VDN: pas de maintenance préventive côté MDR: interventions déclenchées si mauvais fonctionnement révélé par contrôles périodiques</p> |
| Ascenseur (maintenance et contrôles) | X | X | X | <p>VDN sur communs et MDR / refacturation communs 50%/50%</p> <p>CAN (ets OTIS) sur Médiathèque</p> <p>Exception: prise en charge CAN le temps de la Garantie</p> <p>VDN sur communs et MDR / refacturation communs 50%/50%</p> <p>CAN (ets OTIS) sur Médiathèque</p> <p>Exception: prise en charge CAN le temps de la Garantie</p> |
| Portes automatiques placette (maintenance et contrôles) | X | X | X | clauses garantie et maintenance comprise 1ère année |
| commissions sécurités, chef d'établissement et registre sécurité | X | X | X | Groupement établissement 1ere catégorie. Chef d'établissement scène nationale /Moulin du Roc |
| Voirie sous bâtiment médiathèque | X | | X | Divisions en volume de régularisation à opérer |
| Entretien toitures/couvertures | X | | X | Placette 50% |
| contrôle accès (poignées à badges) | X | X | X | <p>Choix même matériel AGGLO/VDN.</p> <p>Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation</p> <p>Pilotage/gestionnaire AGGLO: à titre gratuit en compensation pilotage contrôles périodiques et maintenances équipements communs par VDN</p> |
| Clés | X | X | X | <p>Choix même matériel AGGLO/VDN.</p> <p>Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation</p> <p>Pilotage/gestionnaire AGGLO: à titre gratuit en compensation pilotage contrôles périodiques et maintenances équipements communs par VDN</p> |
| Visiophones/portiers | X | X | X | <p>Choix même matériel AGGLO/VDN.</p> <p>Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation</p> <p>Pilotage/gestionnaire AGGLO: DSI</p> |
| installation Téléphonique | X | X | X | |
| Alarme anti-intrusion | X | X | X | <p>Choix même matériel AGGLO/VDN.</p> <p>Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation</p> <p>Pilotage/gestionnaire AGGLO: à titre gratuit en compensation pilotage contrôles périodiques et maintenances équipements communs par VDN</p> <p>VDN: contrat de maintenance côté MDR</p> <p>CAN: contrat de maintenance côté médiathèque</p> |

| | | | | | |
|---|--|--|----------------------|---|-------------------------|
| | | | | | X |
| X X | | | | Surfacique 52,21 % CAN et 40,79% VDN | |
| | | | | | X |
| | | | | | X |
| X (placette) | | | | 50% CAN/50%VDN - forfait | X (autres que placette) |
| X | | | | 50% CAN/50%VDN | |
| | | | | | |
| DEP (espace publique)-Non refacturé | | | | | |
| X (placette) | | | | 50% CAN/50%VDN | |
| | | | X (pilotage/gestion) | 100% CAN | |
| | | | X (pilotage/gestion) | 100% CAN | |
| | | | X (pilotage/gestion) | 100% CAN | |
| | | | | | X |
| | | | X (pilotage/gestion) | 100% CAN | |

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| Télésurveillance/caméra | X | | X | Prévoir possible caméra placette sur réseau médiathèque |
| Ménage placette | X | X | | Pas de refacturation à AGGLO par MDR (englobé subventionnement Agglo) |
| Entretien vitrerie placette | X | X | | Refacturation à AGGLO par MDR (50%); accord express avant chaque engagement de dépense |
| Ménage auditorium | X | X | | Ménage charge utilisateur selon planning Agglo/MDR |
| Prestation gardiennage / SIAP | X | X | | Refacturation à AGGLO par MDR si sollicitation |
| Fermeture/ouverture site (placette) | X | X | | WE et soir |
| Gestions containers déchets -local poubelles | X | X | | // Ménage (taches); |
| Signalétiques interne | X | X | X | Choix même fourniture AGGLO/VDN Maintenance: MDR |

| | | | | |
|--|-----------|----------------------|---|---|
| | | X (pilotage/gestion) | 100% CAN | |
| | | | | |
| | X | | 50% MDR/50% CAN | |
| | | | | X |
| | X | | Selon sollicitation éventuelle CAN (SIAP) | |
| | Fermeture | | A déterminer entre MDR et CAN | |
| | | | | X |
| | | | | X |