

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 15 MARS 2021

Délibération n° D-2021-74

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 09/03/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 22/03/2021

Centre socio-culturel de Sainte Pezenne - Approbation de la
convention de mise à disposition de locaux - Subvention
indirecte

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

Excusés ayant donné pouvoir :

Direction Patrimoine et Moyens

**Centre socio-culturel de Sainte Pezenne -
Approbation de la convention de mise à disposition
de locaux - Subvention indirecte**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

L'association Centre socio-culturel de Sainte Pezenne exerce des missions caractéristiques d'un centre social, mentionnées ainsi dans ses statuts :

- 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.

Au regard de ses besoins et afin de permettre à l'association de poursuivre ses activités, la Ville de Niort met à sa disposition l'immeuble dénommé « Maison de quartier de Sainte Pezenne » sis 40 rue du Coteau Saint Hubert à Niort.

La convention liant la Ville et l'association arrivant à échéance, il est proposé d'établir une nouvelle convention pour une durée de cinq ans à compter du 1er avril 2021.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien, fixée à la somme de 30 450,00 €, constitue une subvention indirecte.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'occupation entre la Ville et l'association Centre socio-culturel de Sainte Pezenne ;
- approuver le caractère gratuit de la mise à disposition constituant une subvention indirecte annuelle d'un montant total de 30 450,00 € ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

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

Signé

Elmano MARTINS



**CONVENTION D'OCCUPATION
ENTRE
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ASSOCIATION
CENTRE SOCIO-CULTUREL DE SAINTE-PEZENNE**

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 15 mars 2021,

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

ET

L'Association Centre socio-culturel de Sainte-Pezenne, dont le siège social est fixé rue du Côteau Saint Hubert à Niort, représentée par Monsieur Jean-Claude SYLVESTRE, son Président,

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

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

L'association du Centre socio-culturel de Sainte Pezenne 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 : DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS MUNICIPALES

La Ville de Niort met à disposition de l'association du Centre socio-culturel de Sainte Pezenne l'immeuble suivant :

Immeuble dénommé « Maison de Quartier de Sainte Pezenne » sis 40 rue du Côteau Saint-Hubert à Niort, cadastré section KP n°54 d'une superficie de 507,52 m² se décomposant comme suit :

- **rez-de-chaussée :**

Hall d'entrée d'une superficie de 57,00 m²,

Bureau d'accueil d'une superficie de 10,00 m²,

Véranda (salle lycéens et centre de loisirs) d'une superficie de 32,50 m²,

Salle d'activité petite enfance d'une superficie de 30,00 m²,

Mezzanine d'une superficie de 15,00 m²,

Cuisine d'une superficie de 14,80 m²,

Dégagement d'une superficie de 15,00 m²,
Bureau d'une superficie de 17,00 m²,
Salle famille avec placard d'une superficie de 17,00 m²,
Salle de réunions et d'activités d'une superficie de 28,70 m²,
Coin bibliothèque d'une superficie de 10,00 m²,
Salle d'activités enfance 6-8ans d'une superficie de 11,60 m²,
Chaufferie d'une superficie de 8,60 m²,
Sanitaires 1 d'une superficie de 6,90 m²,
Sanitaires 2 d'une superficie de 5,00 m²,
Salle polyvalente d'une superficie de 117,00 m²,
Scène d'une superficie de 19,50 m²,
Office d'une superficie de 24,54 m²,
Hall d'entrée d'une superficie de 10,91 m²,
Sanitaires dont WC handicapés d'une superficie de 12,85 m²,
Local arrière scène et rangement petite enfance d'une superficie de 17,65 m² avec sas d'entrée.

- **à l'étage**

Régie d'une superficie de 20,07 m²,
Rangement d'une superficie de 5,90 m².

ARTICLE 3 : DESTINATION ET NOUVELLE AFFECTATION DES LOCAUX

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 : DÉFINITION DE LA MISE À DISPOSITION

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, les demandes devant lui parvenir deux mois avant la

manifestation. Monsieur le Directeur Général des Services sera, autant que de besoin, à la disposition des organisateurs pour leur préciser le ou les interlocuteurs municipaux.

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 socio-culturel de Sainte-Pezenne ». L'immeuble mis à disposition est dénommé « Maison de Quartier de Sainte-Pezenne ».

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 de 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

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 4^{ème} 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 menus entretiens 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 1720 du Code Civil, afin que ceux-ci soient en état d'être utilisés en toute sécurité.

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 des locaux. 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 DE LA SALLE POLYVALENTE

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.

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 citée 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 LOCAUX

Il ne sera pas réalisé d'état des lieux contradictoire entre les parties, l'occupant étant déjà dans les locaux.

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire entre les parties à son départ.

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 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, 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 l'occupant, pour des raisons diverses, 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 locatives est assurée par la Direction Patrimoine et Moyens 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 : VALEUR LOCATIVE

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition de l'occupant est fixée à la somme **de 30 450 €**.

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.

Cette valeur locative sera revalorisée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction 2^{ème} trimestre (indice moyen de base 2^{ème} trimestre 2020 : 1759,50), la première fois le 1^{er} janvier 2022.

ARTICLE 14 : CHARGES

L'occupant fait son affaire personnelle des dépenses d'eau, d'assainissement, d'électricité, de chauffage, de téléphone et d'alarme et intrusion.

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.

ARTICLE 15 : IMPÔTS 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 16 : 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 17 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

L'occupant supportera et gèrera, 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 18 : 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 **1^{er} avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2026**.

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 de Sainte-Pezenne pourra entraîner 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.

ARTICLE 19 : PRISE EN COMPTE DE L'OCCUPATION ANTERIEURE

L'occupant reconnaît expressément occuper les locaux depuis le 1^{er} juillet 2018 et reconnaît avoir pris toutes les dispositions auprès de la compagnie d'assurance de son choix afin de s'assurer contre tous les risques locatifs.

De même, l'occupant a supporté ou supportera l'ensemble des charges et taxes liées à l'occupation des locaux sur la période antérieure.

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.

L'occupant produira chaque année au Service Jeunesses – 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 le 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'Adjoint délégué

L'Association
Centre socio-culturel de Sainte-Pezenne
Le Président

Elmano MARTINS

Jean-Claude SYLVESTRE