



---

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

---

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 11/06/2024

Publication :  
le 21/06/2024

**SEANCE DU 17 JUIN 2024**

**Délibération n° D-2024-203**

Subvention en nature - Convention d'occupation local sis 48  
rue Rouget de Lisle - Association "APF France Handicap"

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, 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, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, 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, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Lydia ZANATTA

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Subvention en nature - Convention d'occupation local sis 48 rue Rouget de Lisle - Association "APF France Handicap"**

Monsieur Nicolas VIDEAU, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort a conclu avec l'association « APF France Handicap » une convention de mise à disposition de locaux sur son domaine public à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour une durée de deux ans concernant une pièce au sein du bâtiment D du Groupe Scolaire Edmond Proust à Niort.

Compte tenu des projets de rénovation du groupe scolaire Edmond Proust incluant la réintégration à terme de ces surfaces à cet usage, un transfert vers des locaux adaptés est nécessaire pour « l'APF France Handicap ».

Au regard des besoins de stockage de « l'APF France Handicap » et de la disponibilité d'un local adapté, la Ville de Niort met à disposition de l'association un local au sein de l'immeuble situé 48 rue Rouget de Lisle à Niort.

Il est proposé d'établir une convention d'occupation pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> août 2024.

La mise à disposition est consentie à titre gratuit. La valeur locative annuelle du bien est fixée à la somme de 3 627 € et constitue une subvention indirecte.

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 de 3 627 € ;
- approuver la convention d'occupation de locaux au bénéfice de « l'APF France Handicap » Délégation des Deux-Sèvres et autoriser sa signature.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Lydia ZANATTA**

**Jérôme BALOGE**



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION PARTAGEE  
D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE  
SIS 48 RUE ROUGET DE LISLE À NIORT  
ENTRE  
LA VILLE DE NIORT  
ET  
L'APF FRANCE HANDICAP ET POLE DOMICILE 16-17-79-86  
DELEGATION DES DEUX-SEVRES**

**ENTRE** les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 17 juin 2024,

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

**ET**

L'APF France Handicap – Délégation des Deux-Sèvres, dont le siège social est fixé 171 avenue de Nantes – 79000 NIORT, représentée par Madame Pascale RIBES, sa présidente,

ci-après dénommée « l'APF France Handicap » ou l'occupant, d'autre part,

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV**

**Article 1 : OBJET**

La Ville de Niort a conclu avec « l'APF France Handicap » une convention de mise à disposition de locaux sur son domaine public à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour une durée de deux ans concernant une pièce au sein du bâtiment D du Groupe Scolaire Edmond Proust à Niort.

Compte tenu des projets de rénovation du groupe scolaire Edmond Proust incluant la ré intégration à terme de ces surfaces à cet usage, un transfert vers des locaux adaptés est nécessaire pour « l'APF France Handicap ».

Au regard des besoins de stockage de « l'APF France Handicap » et de la disponibilité d'un local adapté, la ville de Niort met à disposition de l'association un local au sein de l'immeuble situé 48 rue Rouget de Lisle à Niort.

La présente convention rendra caduque la convention d'occupation entre la Ville de Niort et l'association du local au sein du bâtiment D du Groupe Scolaire Edmond Proust.

**Article 2 : DESCRIPTION DE LA PROPRIETE MUNICIPALE**

La Ville de Niort met à disposition de l'occupant un local à usage de stockage au sein de l'immeuble situé 48 rue Rouget de l'Isle Niort (79000), cadastré section ED n°512 et se décomposant comme suit (plan annexé) :

- ♦ pièce 1 (pièce 29) d'une surface de 56,78 m<sup>2</sup> ;
- ♦ local WC (pièce 27) d'une surface de 3,67 m<sup>2</sup>.

**soit une surface totale privative de 60,45 m<sup>2</sup> ;**

Toute modification de répartition des locaux au sein de l'immeuble appartient au propriétaire et se fera par avenant à la présente.

### **Article 3 : DESTINATION DES LOCAUX**

La pièce est mise à disposition de l'occupant pour qu'il puisse stocker son matériel nécessaire à ses activités conformément à ses statuts.

L'occupant s'engage donc à n'occuper les lieux que pour cette destination.

Toute nouvelle affectation du local par l'occupant à une autre destination nécessite l'accord préalable et écrit de la Ville de Niort.

### **Article 4 : VISITE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX**

L'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par lui, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Il sera réalisé un état des lieux contradictoire d'entrée.

Les locaux sont livrés d'un boîtier alarme avec détection sectorisée par le propriétaire.

Il sera réalisé un état des lieux de sorti à son départ.

### **Article 5 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

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 de locaux au sein du Groupe Scolaire Edmond Proust à l'occupant, il est clairement établi que :

1 – Toute manifestation, différente des missions mentionnées dans ses statuts, ainsi que la visite des bâtiments municipaux par des représentants officiels de l'Etat ou d'organismes de toute nature pour quelque motif que ce soit, devront obtenir l'accord préalable du Maire ;

2 – Les invitations pour des manifestations ou des visites de bâtiments municipaux concernant des personnalités de notoriété pour l'opinion publique impliquent un contact préalable avec le Maire ;

3 – Pour toute manifestation accueillant du public, les mesures de sécurité réglementaires devront être arrêtées en accord avec le service municipal de la Réglementation, au moins 15 jours avant la manifestation. Monsieur le Directeur Général sera, autant que de besoin, à la disposition des organisateurs pour leur préciser le ou les interlocuteurs municipaux.

### **Article 6 : APPELLATION**

Les équipements ou locaux demeurant la propriété de la Ville de Niort, la dénomination du site comporte éventuellement l'épithète *municipale ou communale* dans son appellation principale. 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 mention 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 7 : CHARGES ET CONDITIONS**

L'occupant veille à ce que les lieux mis à disposition soient maintenus en bon état de propreté et avisera immédiatement les services de la ville en cas de sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant s'engage à effectuer les travaux de menu entretien et les réparations locatives dans les locaux privatifs conformément au décret n° 87-712 du 26 août 1987 – article 1.

L'occupant s'engage à n'occuper que les locaux qui lui sont mis à disposition.

Le propriétaire conserve les réparations locatives des parties communes ainsi que la redevance spéciale ordures ménagères et toutes les maintenances (chaudière, alarme incendie, extincteur, détection anti intrusion etc.) et se réserve le droit de les refacturer à l'occupant conformément aux dispositions prévues à l'article 15 de la présente convention.

L'occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation sans accord exprès, préalable et écrit du propriétaire.

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

L'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 et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

L'occupant est responsable de toutes les dégradations résultant de son fait ou du fait de ses salariés, adhérents, membres et du public qu'il accueille dans les lieux mis à disposition.

Il est également responsable des accidents causés par et à leurs mobiliers ou objets, en aucun cas le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable.

L'occupant sera responsable des accidents et vols causés par et à son matériel, en aucun cas la Ville de Niort ne pourra être tenue pour responsable.

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

Toute sous-occupation est strictement interdite.

## **Article 8 : CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES ESPACES EXTERIEURS**

### A. Usage de la cour

Le stationnement des véhicules est strictement interdit dans la cour et sur les espaces verts.

Le portail doit être maintenu fermé.

Les véhicules stationneront sur le parking public extérieur.

L'occupant s'engage à communiquer cette information au public, à ses salariés et à ses membres accueillis et à faire respecter cette disposition.

Les accès temporaires dans la cour sont toutefois autorisés dans les cas suivants :

- accès des secours,
- accès handicapé,
- livraisons et déchargements.

L'accès nécessaire aux secours devra toujours être laissé strictement libre de toute occupation.

L'occupant n'effectuera aucun stockage de matériels et de produits dangereux, polluants ou inflammables autour des locaux en extérieur.

L'abri de jardin existant est mis à disposition des associations GODS et DSNE.

Le propriétaire entretiendra la cour et effectuera la taille des arbres quand il le jugera nécessaire.

### B. Usage des espaces verts

Les espaces verts sont mis à disposition de manière non exclusive aux associations GODS et DSNE qui en assurent l'entretien de façon raisonnée.

## **Article 9 : SERVICE GESTIONNAIRE**

La gestion courante du site est assurée par le service Gestion du Patrimoine – Direction Patrimoine et Moyen de la Ville de Niort dans le respect des clauses de cette convention. L'occupant n'aura comme seul interlocuteur que le service gestionnaire cité ci-dessus.

## **Article 10 : 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 des lieux.

Les locaux étant pour partie partagés, l'occupant s'oblige à ne pas modifier ni changer les serrures en place. Au cas où il effectuerait des changements de ce type, il devra immédiatement en remettre un jeu au propriétaire.

Toutes pertes de clés et modifications de serrure lui incombant pourront être refacturées à l'occupant par la Ville de Niort par titre de recettes dans le cas où l'occupant solliciterait ce type de prestations auprès du propriétaire.

## **Article 11 : DUREE**

La présente convention est établie à titre précaire et révocable pour une durée de cinq ans à compter du **1<sup>er</sup> août 2024 pour se terminer le 31 juillet 2029**.

## **Article 12 : RESILIATION**

Chacune des parties pourra dénoncer 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.

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 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 13 : MODIFICATION**

Toute modification de la présente convention se fera par avenant.

Plus précisément, elle concernera la modification de répartition des locaux et la répartition des charges qui en découle.

## **Article 14 : VALEUR LOCATIVE**

La valeur locative annuelle des locaux mis à disposition de l'occupant est fixée à la somme de 3 627 €.

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 chaque année au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, la 1<sup>ère</sup> fois le 1<sup>er</sup> janvier 2025, en fonction de la variation de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice moyen de référence choisi étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 : 2 072,25.

## **Article 15 : CHARGES D'ENERGIES ET FLUIDES, DE FONCTIONNEMENT ET TAXES**

Les réseaux d'énergies et fluides sont communs à l'ensemble des bâtiments du site.

Compte tenu des réseaux communs et de l'usage partagé des locaux et leurs communs par d'autres associations, le propriétaire conserve l'ensemble des maintenances telles que les maintenances chaudière, extincteurs, alarme incendie, détection anti-intrusion etc.

Pour les mêmes raisons, le propriétaire garde à sa charge les réparations locatives des parties communes, de l'entretien de la cour et reste le payeur direct de la redevance spéciale ordures ménagères.

Dans ces conditions, la Ville de Niort refacturera aux occupants l'ensemble des charges d'énergies fluides et de fonctionnement applicables sur les locaux, l'entretien de la cour, au réel et au prorata de la surface occupée, ainsi qu'elles sont présentées en tableau annexé à la présente.

Les températures de consigne concernant les consommations gaz doivent se maintenir à un degré maximum de 15 degrés pour la pièce occupée. La refacturation prenant en compte cette consigne.

La refacturation sera faite annuellement chaque année suivante (en année N+1 pour l'année N) sur présentation de titres de recettes séparés à l'encontre de chacun des occupants et à l'appui de la présente convention.

L'occupant supportera les charges de téléphonie et d'informatique.

## **Article 16 : 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 devra s'assurer contre tous les risques locatifs : incendie, explosion, ainsi que contre le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement de la prime chaque année. L'occupant devra fournir l'attestation chaque année au service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort.

Par ailleurs, l'occupant devra contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile pour tous les dommages matériels ou corporels du fait notamment de l'usage des aménagements ou installations mis à sa disposition ou dont il a la charge.

## **Article 17 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES**

L'occupant fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc.... causés par eux ou par des appareils leur appartenant. Il fera aussi son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux réservés et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'immeuble, les voisins, ou les tiers et se pourvoiront directement contre les auteurs de ces troubles.

## **Article 18 : OBLIGATIONS LEGALES**

Conformément aux obligations légales et par référence au plan comptable, l'association s'engage à produire les documents suivants au début de chaque année civile :

- le compte de résultat,
- le bilan de fin d'exercice précédent,
- le rapport moral et financier.

L'association doit respecter un budget d'exploitation équilibré. Elle s'engage à faire apparaître dans tous les documents comptables l'intégralité des aides directes ou en nature apportées par la Ville de Niort, et à les porter à la connaissance de ses adhérents.

Ces documents seront certifiés par le Président et si l'association désigne un Commissaire aux comptes, par obligation ou non, elle produira son rapport général sur les comptes annuels.

Dans le cadre des subventions qui lui sont allouées sous quelque forme que ce soit, directement ou en nature, par le Conseil Municipal, le bénéficiaire accepte d'être soumis au contrôle financier municipal.

#### **Article 19 : 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](mailto:mairie@mairie-niort.fr), en vue d'une diffusion sur son site [www.vivre-a-niort.com](http://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 20 : 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.

Conformément à cette loi, la Ville de Niort informe le preneur qu'elle est concernée par le risque inondation mais que l'immeuble mis à disposition se trouve hors du périmètre du risque au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 03 juillet 1998 puis le 03 décembre 2007.

#### **Article 21 : REGLEMENT DES LITIGES**

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

#### **Article 22 : 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 APF France Handicap  
Délégation des Deux-Sèvres  
La Présidente

Nicolas VIDEAU

Pascale RIBES

**Participation aux charges de fonctionnement**  
**Association APF**  
**48 rue Rouget de Lisle - Espace Associatif Langevin Wallon**

	<b>Total Général sur l'année</b>	<b>Pourcentage de participation du APF</b>	<b>Total annuel APF.</b>	<b>Observations</b>
<b>Consommation Electricité</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Consommation Eau et assainissement</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Consommation Gaz</b>		10,72%	0,00 €	Les températures de consigne seront basses coût ramené à 50 %
<b>Maintenance chaudière</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Maintenance extincteurs</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Maintenance sécurité incendie</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Ordures Ménagères</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Maintenance alarme détection anti-intrusion</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Entretien et nettoyage de la cour</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Réparations locatives communes (cour et extérieurs)</b>		10,72%	0,00 €	
<b>Réparations locatives propres</b>		100,00%	0,00 €	
<b>TOTAL</b>			<b>0,00 €</b>	

La surface représente 10,72 % du total de l'immeuble situé 48 rue Rouget de Lisle

surface totale : 647,83 m<sup>2</sup>

surface occupée par APF : 60,45 m<sup>2</sup> (56,78 m<sup>2</sup> salle + 3,67 m<sup>2</sup> local WC)