



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

SEANCE DU 26 JUIN 2023

Délibération n° D-2023-283

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 20/06/2023

Publication :
le 30/06/2023

Convention de mise à disposition temporaires de locaux -
Centre Du Guesclin - Batiments A et C - Communauté
d'Agglomération du Niortais - Avenant n°1

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Thibault HEBRARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

Direction Patrimoine et Moyens

Convention de mise à disposition temporaires de locaux - Centre Du Guesclin - Batiments A et C - Communauté d'Agglomération du Niortais - Avenant n°1

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 envisage, dans le cadre de sa compétence Enseignement supérieur, de louer pendant une période de 3 ans un ensemble de locaux situés dans l'ensemble immobilier dénommé Centre Du Guesclin, dans les bâtiments A et C.

L'occupant bénéficie de locaux privatifs supplémentaires à compter du 1^{er} septembre 2023 pour un total surfacique mis à disposition de 4 353,28 m².

La redevance annuelle d'occupation des locaux mis à disposition selon une modalité de calcul et prix au m² inchangé est fixée à la somme de : $(4\,353,28\text{ m}^2 - 422,96\text{ m}^2 - 890,17\text{ m}^2) \times 68,85\text{ €/m}^2/\text{an} = 209\,314,33\text{ € HT}$, auxquels s'ajoutent les charges de fonctionnement en application du tarif municipal en vigueur.

Aussi, il y a donc lieu d'établir un avenant n°1 afin de prendre en compte les évolutions d'occupation des bâtiments A et C, la redevance d'occupation et les charges de fonctionnement.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention de mise à disposition temporaire et révocable 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 ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

Madame Anne-Lydie LARRIBAU, ayant donné procuration à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lucien-Jean LAHOUSSE

Jérôme BALOGÉ



AVENANT N°1

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 BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2023,

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, 7ème Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 29 juin 2023,

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 : Rangement 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 : Bureau 9,57 m²
- P135 : Dégagement 9,03 m²
- P136 : Bureau 24,35 m²
- P137 : Bureau 16,01 m²
- P138 : Bureau 16,11 m²
- P139 : Réunion 43,93 m²
- P140 : Accueil 34,11 m²
- P141 : Bureau 14,72 m²
- P142 : Bureau 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 : Bureau 10,74 m²

Soit un total étage 1 de 1 347,00 m² (Dont 422.96 m² de zone « travaux »)

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 (dont 422,96 m² de zone « travaux »)

Tableau récapitulatif des surfaces :

	AFFECTATION AGGLO NIORT (m2)						TOTAL AGGLO
	Salles	Bureaux	Classé communs	Zone Travaux			
	Salles	Bureaux	Circulations et sanitaires, foyer	Circulations et sanitaires zone travaux	Salles	Bureaux	
BAT A							
ETAGE 3	506,07	285	407,09	-			1 198,16
ETAGE 2	546,8	115,96	286,6				949,36
ETAGE 1	727,56		196,48	109,68	49,34	263,94	1 347,00
RDC	235,05						235,05
TOTAL BAT A	2 015,48	400,96	890,17	109,68	49,34	263,94	3 729,57
BAT C							
RDC	623,71		-	-	-	-	623,71
TOTAL BAT C	623,71		-	-	-	-	623,71
TOTAL GENERAL	2 639,19	400,96	890,17	109,68	49,34	263,94	4 353,28

Concernant les locaux dits « avec usage complémentaire par la ville de Niort » du BAT A (salles n°207, 208, 209, 212, 213), 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 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

Le 3^{ème} paragraphe de l'article 4 de la convention initiale est modifié comme suit :

« A contrario, l'ensemble des zones « privatives » de bureaux et salles de cours ne sont pas géré en entretien ménager par la ville de Niort, et doivent 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 **2 512,19 m²** (hors zone de travaux). »

Toutes les autres dispositions de l'article 4 de la convention initiale restent inchangées.

ARTICLE 3 : REDEVANCE D'OCCUPATION

L'article 8 de la convention initiale est modifié comme suit :

Les surfaces mises à disposition et non exploitées car devant faire l'objet de travaux d'aménagement préalable par l'occupant (422,96 m²) bénéficie d'une franchise de redevance à compter du 1^{er} septembre 2023.

L'ensemble des circulations, couloirs, dégagements, et escaliers des espaces privatifs mis à disposition (890,17 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 m² – 422,96 m² – 890,17 m²) x 68,85 €/m²/an = 209 314,33 € HT

Deux cent neuf mille trois cent quatorze euros et trente-trois centimes d'euros 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 toutefois du délai de préavis.

ARTICLE 4 : TARIFICATION – CHARGES ET TAXES

L'article 9 de la convention initiale est modifié comme suit :

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 au preneur sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2023, le montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 59,43 € /m²/an. Soit pour les **1418,14 m²** mis à disposition un montant annuel de **84 279,47 €**.
- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES SANS MÉNAGE pour les surfaces privatives sans ménage réalisé par la ville de Niort et hors zone « travaux » (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 au preneur sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2023, le montant annuel est calculé sur la base d'un coût de 29,82 € /m²/an. Soit pour les **2 512,19 m²** mis à disposition un montant annuel de **74 913,51 €**.

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.

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

ARTICLE 5 : MODALITES

Les présentes modifications et dispositions prendront **effet à compter du 1^{er} septembre 2023**. Toutes les autres dispositions de la convention de mise à disposition temporaire de locaux restent inchangées.

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