



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

**SEANCE DU 30 JANVIER 2023**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 24/01/2023

Publication :  
le 03/02/2023

**Délibération n° D-2023-29**

Convention de gestion tripartite du site du Moulin du Roc -  
Avenant n°1 - 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, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, 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, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, 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, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, 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, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Valérie VOLLAND

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Sophie BOUTRIT, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU

**Excusés :**

Monsieur Guillaume JUIN.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Convention de gestion tripartite du site du Moulin du Roc - Avenant n°1 - Communauté d'Agglomération du Niortais - Association Moulin du Roc Scène Nationale**

Madame Christelle CHASSAGNE, Adjointe au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

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 sont mutualisés au titre du fonctionnement technique du site. Des dépenses d'entretien et gardiennage sur les 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, et la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la partie Médiathèque Pierre Moinot), ainsi que l'occupant unique des espaces propriétés de la Ville de Niort (Scène Nationale Moulin du Roc) a été approuvée par délibération du 21 mars 2022 (D-2022-97).

Les dépenses d'approvisionnement énergétique (électricité et gaz) et maintenance des équipements techniques de chauffage-climatisation étaient hors champ de la convention proposée, considérant l'adhésion des trois entités au contrat indépendant de performance énergétique de gestion du site. Au final les dépenses de consommations électriques du site n'ont pu être incorporées à ce contrat.

Aussi, il convient d'établir entre les propriétaires et l'occupant des surfaces propriétés de la Ville de Niort, un avenant n° 1 à la convention de gestion tripartite, actant la répartition des charges d'électricité du site supportées par la Ville de Niort.

Les différentes prises à charge et clés de refacturation entre les parties sont récapitulées dans l'annexe 2 actualisée.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 à la convention de gestion et financement du fonctionnement des équipements et locaux à usage partagé de l'ensemble immobilier sis 39 boulevard Main, site dénommé Le Moulin du Roc à Niort ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjointe déléguée à le signer.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

**Valérie VOLLAND**

Le Maire de Niort

**Jérôme BALOGÉ**



**AVENANT N°1**  
**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 30 janvier 2023.

Et

**La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN)**, représentée par son Vice-Président, M. Alain CHAUFFIER, agissant en vertu de la délibération du Conseil de Communauté en date du \_\_\_\_\_,

Et

**l'Association Moulin du Roc- Scène Nationale**, représenté par, Paul-Jacques HULOT, agissant en vertu de Président du Directoire.

**PREAMBULE**

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 sont mutualisés au titre du fonctionnement technique du site. Des dépenses d'entretien et gardiennage sur les 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 et l'Agglomération du Niortais pour la partie Médiathèque Pierre Moinot) ainsi que l'occupant unique des espaces propriétés de la Ville de Niort (Scène Nationale Moulin du Roc) a été approuvée par délibération du 21 mars 2022 (D-2022-97)

Les dépenses d'approvisionnement énergétique (électricité et gaz) et maintenance des équipements techniques de chauffage-climatisation étaient hors champ de la convention proposée considérant l'adhésion des trois entités au contrat indépendant de performance énergétique de gestion du site. Au final les dépenses de consommations électriques du site n'ont pu être incorporées à ce contrat.

Aussi, il convient d'établir entre les propriétaires et l'occupant des surfaces propriétés de la Ville de Niort un avenant n°1 à la convention de gestion tripartite actant la répartition des charges d'électricité du site supportées par la Ville de Niort.

Les différentes prises à charge et clés de refacturation entre les parties sont récapitulées dans l'annexe 2 actualisée.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

## **Article 1 : DESCRIPTION DES PRESTATIONS ET REPARTITION DES CHARGES**

L'article 4 de la convention relative aux charges de fonctionnement des équipements à usage partagé du site du Moulin du Roc initiale est modifié comme suit :

### **4.1 – Charges supportées par la Ville de Niort et donnant lieu à facturation à 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 supportées par le Moulin du Roc Scène Nationale donnant lieu à facturation à 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 facturées par la Ville de Niort au Moulin du Roc Scène Nationale**

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 2 : CONTRIBUTION FINANCIERE – tableau annexe 2**

Le tableau de l'annexe 2 de l'article 5 de la convention relative aux charges de fonctionnement des équipements à usage partagé du site du Moulin du Roc initiale est modifié comme suit :

« L'annexe 2 est actualisée. La clé de répartition telle que définie dans l'annexe 2 sera utilisée »

Toutes les autres dispositions de l'article 5 de la convention initiale restent inchangées.

**Article 3 : MODALITES**

Les présentes modifications et dispositions prendront effet dès la signature du présent avenant. Toutes les autres dispositions de la convention relative aux charges de fonctionnement des équipements à usage partagé du site du Moulin du Roc restent inchangées

Fait à NIORT, le

Pour la Ville de Niort

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais

Le Maire  
Jérôme BALOGE

Le Vice-Président  
Alain CHAUFFIER

Pour le Moulin du Roc – Scène Nationale

Le Directeur  
Paul-Jacques HULOT

**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 Entracte
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

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 VD/CAN)			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% MDR	X
X			Selon sous comptage spécifiques ou à défaut selon clé de répartition : note de calcul de l'UTEC/Ville de Niort au plus près de l'évaluation des consommations réelles des équipements du site. 60,16 % charge AGGLO; 35,20 % charge MDR; 4,64 % charge Ville de Niort	
				X
				X
				X
X			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% VDN	
X				

contrôle périodiques gaz	X	X	X	<p>chaufferie dans volume VDN</p> <p>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</p> <p>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</p>
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	<b>Groupement établissement 1ere catégorie. Chef d'établissement scène nationale /Moulin du Roc</b>
Voirie sous bâtiment médiathèque	X		X	Divisions en volume de régularisation à opérer
Entretien toitures/couvertures	X		X	Placette 50%

X			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% VDN	
				X
X X			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% 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	

contrôle accès (poignées à badges)	X	X	X	Choix même matériel AGGLO/VDN. Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation Pilotage/gestionnaire AGGLO: à titre gratuit en compensation pilotage contrôles périodiques et maintenances équipements communs par VDN
Clés	X	X	X	Choix même matériel AGGLO/VDN. Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation Pilotage/gestionnaire AGGLO: à titre gratuit en compensation pilotage contrôles périodiques et maintenances équipements communs par VDN
Visiophones/portiers	X	X	X	Choix même matériel AGGLO/VDN. Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation Pilotage/gestionnaire AGGLO: DSI
installation Téléphonique	X	X	X	
Alarme anti-intrusion	X	X	X	Choix même matériel AGGLO/VDN. Matériel: acquisition et installation à la charge : VDN ou CAN selon localisation Pilotage/gestionnaire AGGLO: à titre gratuit en compensation pilotage contrôles périodiques et maintenances équipements communs par VDN VDN: contrat de maintenance côté MDR CAN: contrat de maintenance côté médiathèque
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		VE 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 (pilotage/gestion)	100% CAN	
		X (pilotage/gestion)	100% CAN	
				X
		X (pilotage/gestion)	100% CAN	
		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