

**CONVENTION D'EXPLOITATION DU BATIMENT « SECHOIR » ENTRE LA VILLE DE NIORT, L'OFFICE
DU TOURISME DU MARAIS POITEVIN ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

ENTRE les soussignés :

La Ville de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en cette qualité et en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 28 juin 2021,

d'une part,

ET

La Communauté d'agglomération du Niortais, représentée par Monsieur Claude BOISSON, 4^{ème} Vice-Président, agissant en cette qualité et en vertu d'une délibération du Conseil d'agglomération en date du 29 juin 2021, ci-après dénommée « **Niort aggro** ».

d'autre part,

ET

L'Office du tourisme Niort-Marais poitevin-Vallée de la sèvre niortaise, représentée par Madame Elisabeth MAILLARD, Présidente, dûment mandatée à cet effet par délibération du comité de direction en date du XXX, ci-après dénommée « **l'Office du tourisme** ».

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Exposé préalable :

La Ville de Niort a initié un vaste projet de réhabilitation des anciennes usines Boinot, ensemble architectural implanté au cœur du système hydraulique contrôlant le cours de la Sèvre niortaise en cœur de Ville.

La destination de ce site s'est progressivement affirmée vers une offre de services en lien avec la culture, les activités de loisirs et le patrimoine.

Ce secteur de compétence relevant pour partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais et le transfert de l'Office de Tourisme vers le site « Boinot » ayant été acté par la Ville de Niort, ce sont aujourd'hui trois utilisateurs distincts qui agissent de concert au sein du bâtiment dénommé « séchoir ».

Le 30 décembre 2017, un procès-verbal de mise à disposition des espaces affectés au centre d'interprétation d'architecture et du patrimoine (CIAP) a été signé entre la Ville de Niort et la CAN, au

profit de cette dernière. Une convention de répartition des coûts de fonctionnement et d'investissement de cet espace a ensuite été signée le 23 janvier 2018 entre les deux partenaires.

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions d'exploitation du bâtiment « séchoir », d'en confier la gestion à l'Office de tourisme et de définir les obligations de chacune des parties.

Article 2 Obligations des parties

- **Article 2-1 : Obligations de la Ville de Niort**

La Ville de Niort, soucieuse d'assurer le fonctionnement optimal des activités regroupées au sein du Séchoir, s'engage à :

- Assurer directement la gestion de la salle d'exposition et l'espace de réchauffage situé au second étage, salle dédiée principalement à des expositions ou animations ponctuelles, ceci à hauteur d'un total de 280 jours sur la durée de la convention, répartis comme suit :
 - 180 jours au titre du 2nd semestre 2021 ;
 - 100 jours au titre de l'année civile 2022.
- Affecter les moyens humains et assurer l'accueil et l'entretien de l'espace précité durant les 280 jours d'utilisation dédiés aux usages réservés à la Ville de Niort ;
- Autoriser l'Office de tourisme à utiliser l'espace précité au-delà des 280 jours susmentionnés pour ses besoins propres, y compris pour location à titre onéreux, selon les modalités pratiques détaillées à l'article 2-2 ;
- Assurer la gestion des contrats d'abonnement et de consommations énergétiques du bâtiment séchoir dans sa globalité, ainsi que ceux relatifs :
 - aux dispositifs d'alarme et de sécurité (bloc secours et extincteur)
 - à la maintenance de l'ascenseur
 - à la maintenance des systèmes d'accès, de sonorisation et de service wifi

- **Article 2-2 : Obligations de l'Office du tourisme**

L'Office du tourisme, désigné gestionnaire du site, s'engage à déployer sur le site de Port Boinot ses activités statutaires relatives notamment à l'accueil et l'information du public touristique selon des amplitudes d'ouverture déclinées en deux périodes principales :

- D'octobre à mars : ouverture du mardi au samedi de 10h à 12h30 puis de 14h à 17h30
- D'avril à septembre : ouverture 7j/7 sur des amplitudes pouvant aller jusqu'à 19h en juillet et août

Cette mission intègre également la création d'un Comptoir des Itinérances et Randonnées (CIR) présentant l'offre du territoire en matière de loisirs nature et de parcours de découverte.

En complément, l'OT s'engage à assurer trois autres missions :

- Pour le compte de la CAN, la gestion des flux, l'entretien et le bon fonctionnement de l'espace « épona – secrets de nos patrimoines » situé principalement au 1^{er} étage et dédié à la valorisation du patrimoine de la communauté d'agglomération. Cette ouverture au public s'effectuera selon les mêmes amplitudes que celles de l'Office de Tourisme. L'Office veillera à assurer la plus large fréquentation de cet espace, en assurant son animation selon la programmation arrêtée par les services de la Communauté d'agglomération ;
 - Pour le compte de la Ville de Niort, l'accueil, l'orientation et l'information du public relatifs aux diverses activités présentes sur le site de Port Boinot ;
 - Pour le compte de la Ville de Niort, la gestion des accès de la salle d'exposition et de l'espace de réchauffage sises au second étage, sur les horaires habituels d'ouverture au public, en dehors des 280 jours mentionnés à l'article 2-1. Le planning global d'occupation de cet espace sera géré par l'Office de tourisme, selon un calendrier fixé en concertation avec les services de la Ville de Niort. Le calendrier d'occupation sera arrêté impérativement :
 - Au 1^{er} juillet 2021 pour les manifestations du 2nd semestre 2021 ;
 - Au 4 octobre 2021 au plus tard pour les manifestations au titre de l'année civile 2022.
- **Article 2-3 : Obligations de Niort aggro :**

Niort aggro confie à l'Office de Tourisme la gestion des flux et du fonctionnement de l'espace « épona – secrets de nos patrimoines » développé au 1^{er} étage du bâtiment ; elle s'engage en contrepartie à :

- Mettre à disposition un espace d'accueil situé au Rez de Chaussée du bâtiment ; cet espace d'une surface de 200 m² environ comprend notamment une banque d'accueil et un local fermé de 20 m²
- Mettre à disposition, au 1^{er} et au second étage, un bureau de 12 m² environ pour héberger le personnel du pôle Accueil de l'Office de Tourisme.
- Prendre en charge les frais d'entretien et de gestion portés par l'Office de Tourisme sur les espaces précités ;
- Promouvoir l'existence de cet espace sur ses supports de communication

Article 3 : répartition des surfaces selon les fonctions dédiées

Le bâtiment « séchoir » comprend 3 niveaux totalisant chacun plus de 330 m² de surfaces aménagées.

Le rez-de-chaussée :

Cet espace regroupe quatre fonctions distinctes :

- Un espace « accueil » réunissant les fonctions d'information du public touristique et d'orientation des visiteurs sur les diverses activités proposées au sein du bâtiment et plus largement sur la totalité du site Port Boinot ;
- Une boutique ;
- Un Comptoir des itinérances et randonnées financé et animé par l'Office de Tourisme communautaire présentant l'offre des itinéraires de balades et découvertes de l'ensemble des communes de l'agglomération.
- Un espace plus limité d'introduction à la visite de l'espace « épona – secrets de nos patrimoines » se développant au 1^{er} étage

Cet espace accueille également divers locaux techniques ou de services bénéficiant à l'ensemble des usagers du bâtiment : sanitaires, couloirs et circulations diverses, locaux techniques, ascenseur et escaliers.

Le 1^{er} étage :

Principalement dévolu à l'espace « épona – secrets de nos patrimoines », ce niveau assure la présentation du patrimoine communautaire des 40 communes de l'agglomération.

Un bureau d'accueil de 12 m² est adossé au pignon sud.

Le second étage :

Dédié à des usages d'expositions ou de présentation publiques, cet étage offre un plateau de 306 m² complété d'un bureau de 12 m² et plus spécifiquement d'un office traiteur de 15 m².

Synthèse des surfaces par « gestionnaire »

- L'Office de Tourisme investit le rez-de-chaussée ainsi que les bureaux des pignons sud du 1^{er} et 2nd étage pour l'accueil de ses personnels, ainsi que l'espace d'exposition et l'espace de réchauffage du 2nd étage en dehors des 280 jours de l'article 2-1 strictement réservés à la Ville de Niort ;
- Niort agglomération utilise l'espace « épona – secrets de nos patrimoines », ainsi qu'une partie dédiée en Rdc ;
- La Ville de Niort mobilise de son côté le second étage, espace de réchauffage compris mais hors bureau d'accueil à hauteur de 280 jours sur la durée de la présente convention.

Article 4 : Règlement des charges de structure non individualisables

La configuration des locaux et les choix techniques opérés lors de la phase de réhabilitation supposent que certaines charges de structures ne peuvent être individualisées au sein du bâtiment « séchoir ».

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une facturation spécifique.

La Ville de Niort ayant à l'origine contractualisée avec les différents prestataires de services aujourd'hui mobilisés sur le bâtiment « séchoir », et la plupart de ces prestations étant intégrée dans des contrats plus globaux impliquant plusieurs équipements de la collectivité, il est proposé de maintenir ces contrats durablement rattachés à la Ville de Niort.

La Ville de Niort facturera annuellement le montant de ces charges à Niort agglo selon les modalités prévues à l'article 6.

Identification des charges de structures non individualisables :

- la maintenance alarme et incendie
- la maintenance ascenseur
- les contrôles périodiques gaz, installations électriques et moyens de secours
- la consommations et abonnements d'énergies et fluides (gaz, eau, assainissement et électricité)
- la redevance des ordures ménagères
- la maintenance de la chaufferie
- la maintenance du contrôle d'accès et anti-intrusion
- la maintenance du système de rafraîchissement
- la maintenance de la station météo ainsi que les organes asservis
- l'entretien Régie Ville de Niort sur les parties communes (réparations locatives)

Article 5 : Gestion unifiée du site

La configuration des locaux – accès, implantation des sanitaires et circulations intérieures- nécessite une coordination étroite des opérateurs impliqués.

Afin de faciliter la gestion au quotidien du site, les trois opérateurs s'accordent pour identifier l'Office de Tourisme comme opérateur principal de gestion du bâtiment « séchoir » ; à ce titre, il coordonnera le cas échéant les conditions d'accès au bâtiment entre les différents utilisateurs.

Il assumera, outre les moyens humains qu'il mobilise, les charges suivantes :

- contrat d'assurance multirisques et Responsabilité Civile Professionnelle pour l'ensemble du bâtiment
- contrat annuel de nettoyage de la vitrerie et d'entretien des locaux.

Désignation d'un Responsable unique de supervision

Un responsable unique de supervision de l'ensemble du bâtiment sera désigné au sein des effectifs de l'Office de Tourisme ; ce dernier veillera à respecter- et faire respecter- par les différents usagers du site-, pour le compte de la collectivité propriétaire des locaux, **les dispositions de sécurité** nées du classement en ERP de 4^{ème} catégorie Type Y -W limitant le nombre de personnes accueillies en simultanée à 204 (124 pour les étages réunis et 60 en Rdc + 20 personnel).

Exceptionnellement cette capacité d'accueil sera portée à 199 sur les deux étages réunis lors de réception /exposition dès lors qu'un système de comptage sera installé en rez-de-chaussée.

Lesdites dispositions de sécurité seront communiquées par la Ville de Niort et jointes en annexe de la présente convention.

Ce responsable sera l'interlocuteur privilégié des services de la Ville de Niort.

A ce titre il signalera à la Ville de Niort tout dérangement constaté sur le bâtiment « séchoir » et sera autorisé à prendre toutes les mesures conservatoires requises.

De même, aucuns travaux sur la structure du bâtiment ne pourront être entrepris sans l'accord formel de la ville de Niort, propriétaire des locaux.

Disposition spéciale de sécurité :

La Ville de Niort, propriétaire des locaux, demeure pleinement responsable des procédures légales et réglementaires liées à la sécurité du site et de ses occupants ; à ce titre elle diligente les contrôles réguliers et la maintenance des systèmes d'alarme et de sécurité.

Elle mobilise son organisation pour assurer les astreintes en dehors des heures normales d'activités des occupants.

Article 6 : Règlement des charges de structures

- Charges de structures non individualisables portées par la Ville de Niort :

Conformément à l'article 4, la Ville de Niort facturera annuellement à la CAN la part des charges de structure non individualisables correspondant à l'exploitation du bâtiment séchoir. Chacun des postes de dépenses listés à l'article 4 susvisé fera l'objet d'un état justificatif annuel transmis par les services de la Ville de Niort et d'une facturation au 1^{er} trimestre de l'année suivante.

S'agissant de l'espace d'exposition et de l'espace de réchauffage du 2^{ème} étage, celui-ci étant utilisé 280 jours par la Ville de Niort pour ses besoins propres (180 pour le second semestre 2021, 100 pour l'année civile 2022), la facturation à la CAN sera diminuée dans les proportions suivantes :

- à hauteur de 180/184ème au titre du 2nd semestre 2021 ;
- à hauteur de 100/365ème au titre de l'année 2022.

Cette facturation fera l'objet d'un état justificatif spécifique.

- Charges de fonctionnement portées par l'Office de Tourisme

Au regard des dépenses de fonctionnement assumées par l'Office de Tourisme (ressources humaines, assurance responsabilité civile professionnelle et frais d'entretien notamment), il est convenu que ces dépenses liées aux obligations figurant à l'article 2-2 seront prises en charge par Niort aggro.

Article 7 : durée de la convention

La présente convention est établie pour une durée de 18 mois, à compter du 1^{er} juillet 2021. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant.

Un bilan sera conjointement réalisé par les parties à la présente convention, tant sur l'activité des différents espaces du bâtiment « séchoir » que sur les aspects financiers. Ce bilan sera effectué dans les trois mois avant la fin de la convention.

Article 8 : Résiliation

La présente convention pourra être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties, à charge pour celle qui use de ce droit d'en informer les autres par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de deux mois.

Article 9 : Litiges

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout différend pouvant résulter de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention.

A défaut, les litiges seront portés devant le Tribunal Administratif de Poitiers territorialement compétent.

Pour la Ville de NIORT,
Le Maire

Jérôme BALOGE

Pour la Communauté d'agglomération du Niortais,
Le 4^{ème} Vice-Président,

Claude BOISSON

Pour l'Office du Tourisme Niort-Marais poitevin
La Présidente

Elisabeth MAILLARD