



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE
LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE DE
SA COMPETENCE TOURISME – SITE PORT BOINOT –
BATIMENT SECHOIR**

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 mai 2020, et conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

ET

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Claude BOISSON, Vice-Président en exercice agissant en vertu d'une délibération de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 29 juin 2023,

ci-après dénommée « l'occupant », d'autre part,

Préambule,

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, le tourisme et le patrimoine.

Ce secteur de compétence relève pour partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier classé dans son domaine public dénommé PORT BOINOT, situé 1 rue de la Chamoiserie et cadastré section BH n° 948.

L'occupant bénéficiera des locaux privatifs suivants :

Au RDC du bâtiment SECHOIR :

- Un espace privatif au sein de l'espace libre de 24,94 m² dénommé privatif 1

Au 2^{ème} étage du bâtiment SECHOIR

- Un bureau d'une surface de 12,7 m² identifié bureau au plan annexé.

Soit une superficie privative totale de 37,64 m² selon plan annexé.

L'occupant bénéficiera de l'accès et usage des espaces mutualisés suivants :

Au RDC du bâtiment SECHOIR :

- Un espace d'exposition d'une surface de 224,06 m² dénommé espace libre selon plan ci-annexé.
- Un espace d'accueil d'une surface de 10,4 m² dénommé accueil Séchoir selon plan ci-annexé.
- Un espace vestiaire et stockage de 11,1m² dénommé vestiaire et stockage selon plan ci-annexé.
- Un local de stockage de 5,4 m² dénommé local vacant selon plan ci annexé.

Soit une superficie mutualisée de 250,96 m² selon plan annexé.

L'occupant ou sous occupant pourra utiliser les espaces communs du bâtiment SECHOIR tels les dégagements, les sanitaires, les cages d'escalier et l'ascenseur selon détails plans annexés.

L'occupant déclare en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 2 : DESTINATION ET SOUS OCCUPATION DES LOCAUX

Les locaux sont mis à disposition de l'occupant pour l'exercice de sa compétence tourisme. A ce titre, ils pourront être occupés par ses services ou tout sous occupant sous convention avec lui dans le cadre de l'exercice de cette compétence. Si tel est le cas, une copie de la convention couvrant la sous occupation sera communiquée au propriétaire.

Toute modification de la répartition des locaux implique l'accord exprès et préalable de la Ville de Niort et entraînera une modification de la présente convention par voie d'avenant en cas de modification de la surface totale affectée.

ARTICLE 3 : SERVICES MUNICIPAUX REFERENTS GESTIONNAIRES

Les services municipaux référents et interlocuteurs du preneur sont :

- Le service Gestion du Patrimoine de la Direction Patrimoine et Moyens pour les relations contractuelles, la facturation et les gros travaux.
- Le service Conduite d'Opération et Maîtrise d'Œuvre de la Direction Patrimoine et Moyens pour le suivi des travaux liés à la mise en jeu des garanties contractuelles de parfait achèvement, biennale de bon fonctionnement des équipements techniques, et décennale s'agissant d'un bâtiment livré neuf.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

La Ville de NIORT assurera les gros travaux incombant au propriétaire, tels que définis par l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil, afin que ceux-ci soient en état d'être utilisés en toute sécurité.

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 – article 1 énumère les travaux de menu entretien et les réparations locatives qui sont à la charge du locataire occupant.

Toutefois, compte tenu de la configuration, de la technicité du site et au regard de son mode de gestion, le propriétaire conserve l'entretien et les réparations locatives ainsi que toutes les maintenances et contrôles réglementaires (chaudière, alarme incendie, extincteurs, détection anti-intrusion, ascenseur etc.).

En cas de sinistre constaté même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, il avisera dès qu'il en aura connaissance le service Gestion du Patrimoine de la Ville de Niort, l'occupant devra obligatoirement informer le service gestionnaire qui diligentera, en fonction de la situation, soit ses services, soit une entreprise compétente.

L'occupant ou son sous occupant n'entreprendra pas de travaux de transformation ni d'amélioration, tels que percement de murs et établissement de cloisons, sans accord exprès, préalable et écrit de la Ville de Niort.

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

L'occupant ou son sous occupant s'engage à veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soit troublé en aucune manière par son fait, celui de ses adhérents, de ses membres ou des personnes qu'il emploie à son service ou les tiers qui seront amenés à fréquenter les lieux occupés.

L'occupant ou son sous 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 sous réserve en application de l'article 1724 du Code Civil, que cette dernière n'excède pas vingt et un jours.

Toutefois, si pendant la durée de la présente convention d'occupation du domaine public, la chose mise à disposition venait à être détruite en totalité par cas fortuit, le conventionnement est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, l'occupant peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix, ou la résiliation même du conventionnement. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

L'occupant ou son sous occupant se conformera aux règles de sécurité et aux règlements intérieurs qui lui seront communiqués.

Il n'est autorisé à aucun stationnement de véhicule sur site, seul les arrêts pour déchargements livraisons d'éléments lourds selon protocole du règlement intérieur sont autorisés en pieds d'immeuble en co activité et process adapté à la présence de public piétonnier. Le preneur se référera toutefois au règlement, actuel ou à venir, en vigueur en la matière.

ARTICLE 5 : OUVERTURE DU SITE ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLES

Il sera remis à l'occupant des clés et badges d'accès des locaux privatifs à son entrée dans les lieux à tout moment.

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

Les clés ou badges remis à l'occupant ou à son représentant devront être restituées à son départ des lieux.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX – VISITE DES LIEUX

Il sera établi un état des lieux contradictoire dans les deux semaines consécutives à l'entrée de l'occupant ou sous occupant dans les locaux.

Au plus tard, le jour de l'expiration de la mise à disposition, il sera procédé en la présence de l'occupant à l'état des lieux de sortie. A cette occasion, il remettra les clés des lieux mis à disposition au propriétaire.

L'occupant ou sous occupant devra laisser la Ville de NIORT, ses représentants, et tous entrepreneurs et ouvriers missionnés par elle, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble sous réserve d'en avoir été informé préalablement, sauf cas d'urgence ou de force majeure.

ARTICLE 7 : CLASSEMENT DES LOCAUX ET REGLES DE SECURITE

Le bâtiment SECHOIR est classé comme établissement recevant du public de type W et Y de 4^{ème} catégorie permettant un effectif total de personnes accueillies dans les locaux de 204 personnes se décomposant comme suit : 184 personnes pour le public (décomposé comme suit : 60 au RDC et 124 dans les étages), 20 pour le personnel. L'occupant ou sous occupant, est informé des dites dispositions de sécurité et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en la matière sous l'autorité du chef d'établissement désigné.

Il appartient à l'occupant de diligenter la ou les commissions de sécurité initiale ou périodique en application de la réglementation en vigueur dans le cadre de l'exploitation faite des locaux.

ARTICLE 8 : REDEVANCE D'OCCUPATION

La mise à disposition temporaire des locaux à usage privatif est réalisée à titre onéreux pour un montant de redevance à hauteur de 8.10 €/m²/mois soit un total de **3658.60 €an**.

La mise à disposition des espaces mutualisés est réalisée à titre gracieux s'agissant d'une collectivité territoriale dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

La redevance sera perçue semestriellement à terme à échoir le 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année. Une proratisation sera effectuée quant à l'occupation réelle selon date d'entrée et sortie.

ARTICLE 9 : CHARGES ET TAXES

Une refacturation par la Ville de Niort des charges d'exploitation de l'immeuble est prévue pour les surfaces privatives occupées selon la clé de répartition suivante :

Surface privative occupée (37,64 m ²) / Surface totale (1089 m ²) X 1000
--

La part des charges refacturées par le propriétaire la Ville de Niort au titre du présent conventionnement est donc de **34,56 millièmes**.

La part des charges refacturées par le propriétaire la Ville de Niort au titre des espaces mutualisés est déjà couverte par un conventionnement spécifique en cours (convention de mise à disposition des locaux CIAP).

Les prestations d'entretien et de fonctionnement prises en compte au titre de la refacturation sont définies comme suit :

- La maintenance et contrôles réglementaires alarme incendie, désenfumage et extincteurs
- La maintenance et contrôles réglementaires
- Les contrôles périodiques gaz, installations électriques et moyens de secours
- Les consommations et abonnements d'énergie et fluides (gaz, eau, assainissement, électricité)
- La maintenance des installations de chauffage/rafraîchissement, de ventilation et équipements techniques de l'immeuble
- La maintenance du contrôle d'accès et anti-intrusion
- L'entretien régie ou entreprise sur les parties communes et espaces mutualisés (réparations locatives)
- Prestation de ménage et d'entretien vitrerie intérieure/extérieure si réalisé par le propriétaire
- La taxe foncière
- La redevance des ordures ménagères

La liste des charges citées ci-dessus n'est pas exhaustive et pourra évoluer dans le temps tant au niveau d'un ajout que d'un retrait, afin de tenir compte des spécificités du bâtiment et des attentes des occupants.

Le recouvrement des charges sera perçu semestriellement à terme échu au mois de juillet de l'année N pour le premier semestre, et le mois de janvier N+1 pour le second semestre de l'année N. Une proratisation sera effectuée quant à l'occupation réelle selon date d'entrée et sortie.

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

La présente convention d'occupation du domaine public est établie à titre précaire et révocable pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} Juillet 2023. Il n'est pas prévu de reconduction tacite.

ARTICLE 11 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'occupant par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé à la Ville de Niort et moyennant un préavis de 3 mois.

La présente convention sera résiliée par la Ville de Niort immédiatement et sans indemnité en cas d'inexécution fautive de l'une quelconque des clauses de la présente convention et ce, un mois après sommation à exécuter en conformité du présent contrat, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée sans réponse.

La Ville de Niort, ce que l'occupant s'engage et accepte, pourra mettre fin à tout moment pour des motifs d'intérêt général au présent contrat et à son droit d'occupation du domaine public.

Cette résiliation sera prononcée par la Ville de Niort et notifiée au preneur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception avec un préavis de 6 mois.

ARTICLE 12 : 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 et tout sous occupant doit s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour les risques découlant de son occupation et le recours des voisins et des tiers. Il acquittera la prime correspondante à la date prévue. Il produira la police d'assurance ainsi souscrite dès son entrée dans les lieux au service Gestion du Patrimoine, et devra être à même de produire à tout moment la quittance de la prime en cours. En outre, il sera prévu dans la police d'assurance une clause aux termes de laquelle l'assureur s'engage à prévenir le propriétaire de toute résiliation pour quelque cause que ce soit et ce, dans un délai de quinze jours.

Plus précisément, il s'assurera contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, inondations et le dégât des eaux. Il assurera également le recours des voisins, de tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, l'occupant et tout sous occupant s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

En cas de sinistre, il est tenu d'avertir immédiatement le propriétaire, sous peine de demeurer responsable du dommage qui n'aurait pu, par la suite de l'omission ou du retard dans la déclaration, être pris en charge par la compagnie d'assurance du concédant.

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que la Ville de NIORT puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers notamment pour bruits, odeurs, etc. causés par lui, les personnes sous sa responsabilité ou par des appareils lui appartenant.

ARTICLE 14 : 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.

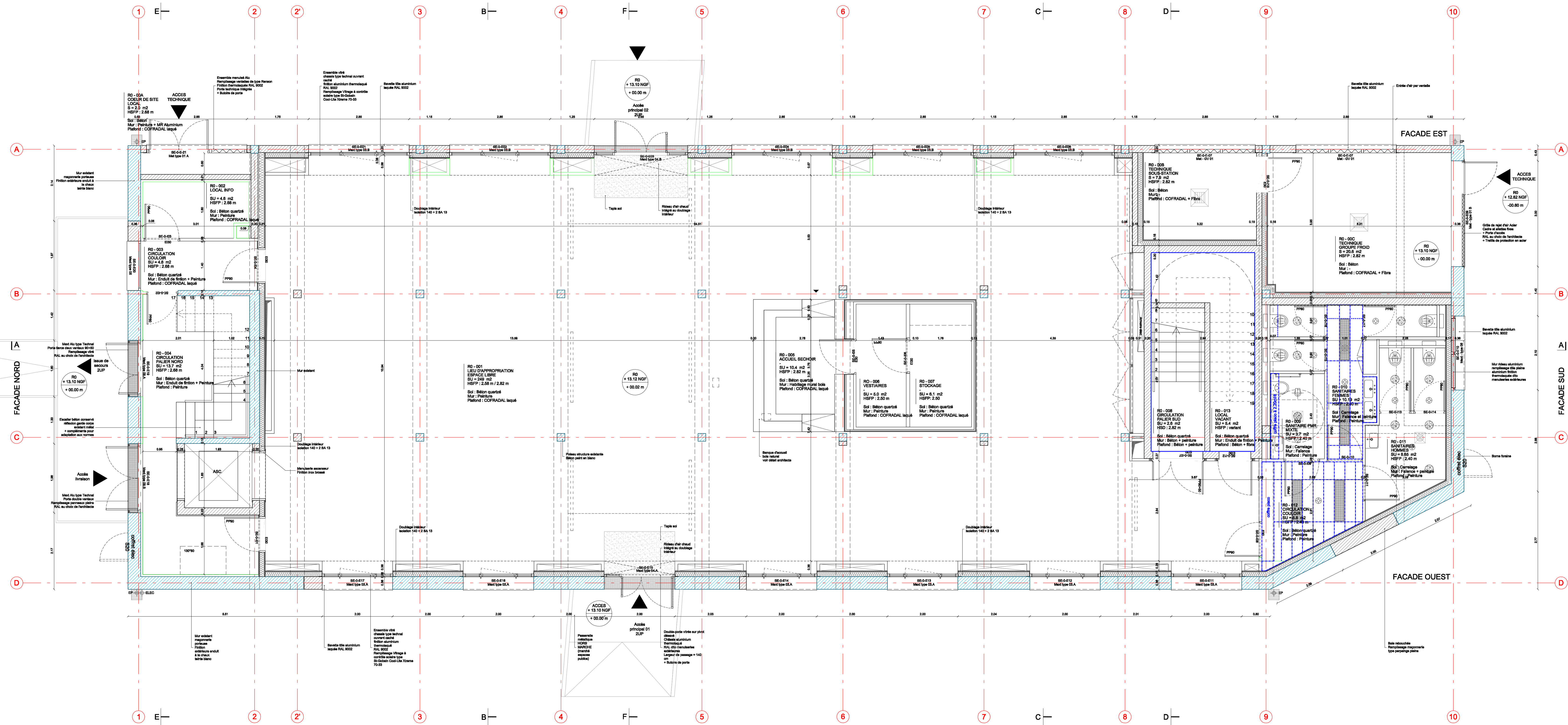
ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

A défaut d'accord amiable dans un délai d'un mois à compter de la survenance de tout litige qui pourrait s'élever à propos de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, celui-ci sera porté à l'initiative de la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif du lieu de situation des locaux.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

<p>Pour le Maire de Niort Et par Délégation L'Adjoint délégué</p> <p>Elmano MARTINS</p>	<p>Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais Le Vice-Président,</p> <p>Claude BOISSON</p>
--	---

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



Marché de travaux pour l'Aménagement du parc urbain Port Boinot Réhabilitation de bâtiments et aménagement des espaces publics

1 rue de la chamoiserie - 79000 Niort

MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE NIORT 1 place Martin Desjard CS 58755 - 79027 NIORT cedex Tél : 05 49 78 77 72 (Espaces publics) / 05 49 78 78 23 (Bâtiments)		PAYSAGISTE MANDATAIRE PHYTOLAB 4 bis, rue du Général Lefevre de Hauteclouque - 44000 Nantes Tél : +33 (0)1 41 26 69 21 WEB : www.phytoLAB.fr	
ARCHITECTE FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE 13, rue d'Alsace - 75002 PARIS Tél : +33 (0)1 41 26 69 21 WEB : www.franklinazzi.fr		QUALICONSULT Bureau de conseil Maître de Niort - CS 28 725 - 79027 Niort Cedex Tél : +33 (0)5 49 78 79 04	
DDUH NIORT MDA - Suivi des études Maître de Niort - CS 28 725 - 79027 Niort Cedex Tél : +33 (0)5 49 78 79 04		QUALICONSULT SECURITE SCS Immeuble Antares - Téléport 4 - Futuroscope - 85300 Chasseneuil du Poitou Tél : +33 (0)5 49 00 67 52	
ARCHITECTURES CHABENÉS ET SCOTT Diagnostic technique et architectural 29, rue de Chateaubriant - 44001 Nantes Tél : +33 (0)2 40 25 35 00		ARTELIA BET VRD / Ecoconception espaces publics 8, avenue des Thibaultières - 44115 Saint-Herstein Tél : +33 (0)5 49 02 84 84	
CABINET PHILIPPE COLAS Economiste bâtiment 140, avenue Roger Saligny - 84000 Champagny-sur-Marne Tél : +33 (0)5 92 02 84 84		EFFILIOS AMO / Simulation thermique dynamique 20, rue Félix Eboué - 44400 Rezé Tél : +33 (0)5 49 02 84 84	



INDICE	DATE	MODIFICATIONS
G	01.04.2020	DOE indice G
A	06.07.2020	DOE indice A - précision EAS, MAJ dessin banque accueil

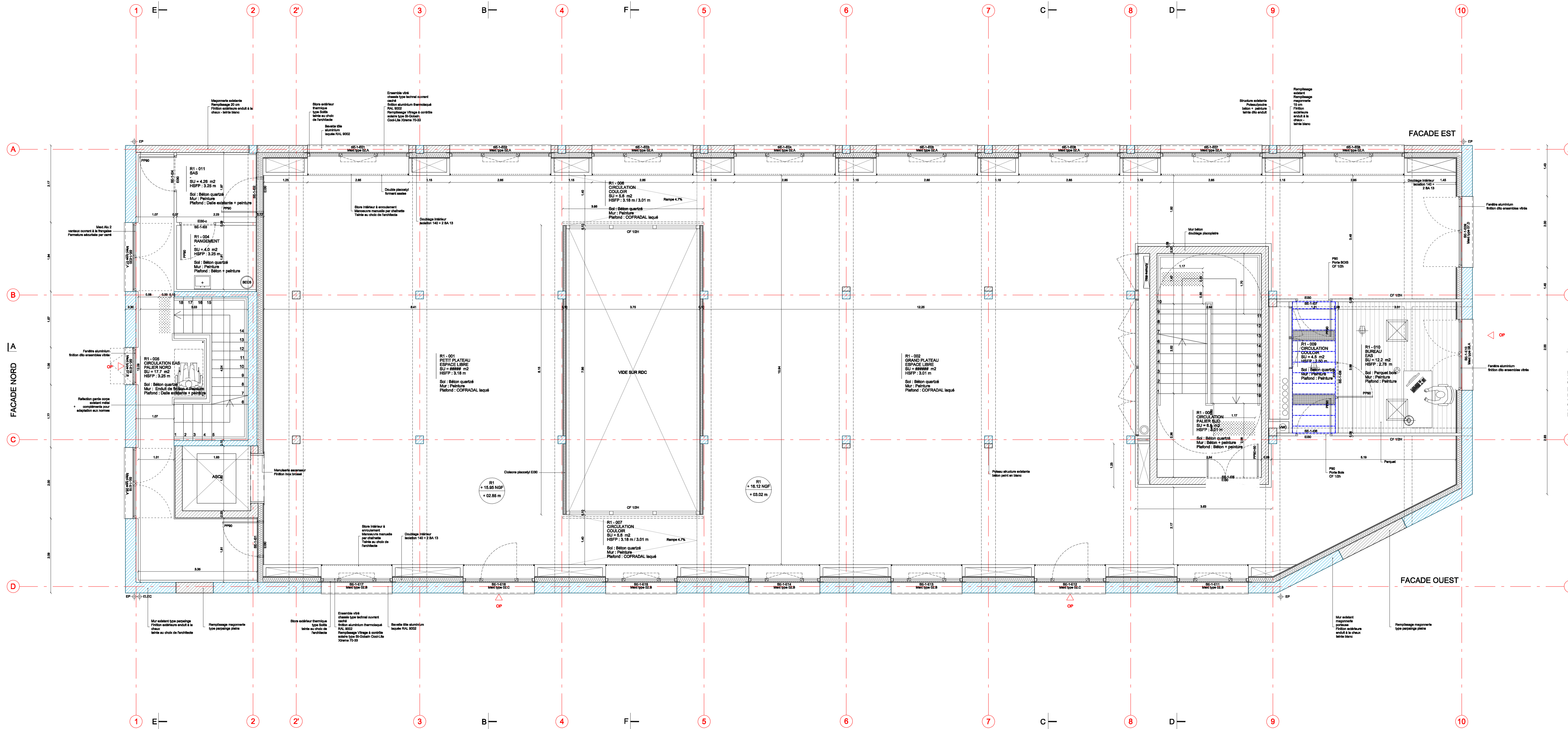
TITRE: **PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE**

BATIMENT: **SÉCHOIR** DATE: **01/04/2020** ECHELLE: **1/50**

B O I D O E F A A P L N S E 0 0 P 0 0 . A

AFFAIRE PHASE ÉMETTEUR TYPE ZONE NIVEAUX ORDRE INDICE

PLAN DU NIVEAU 01



Marché de travaux pour l'Aménagement du parc urbain Port Boinot Réhabilitation de bâtiments et aménagement des espaces publics

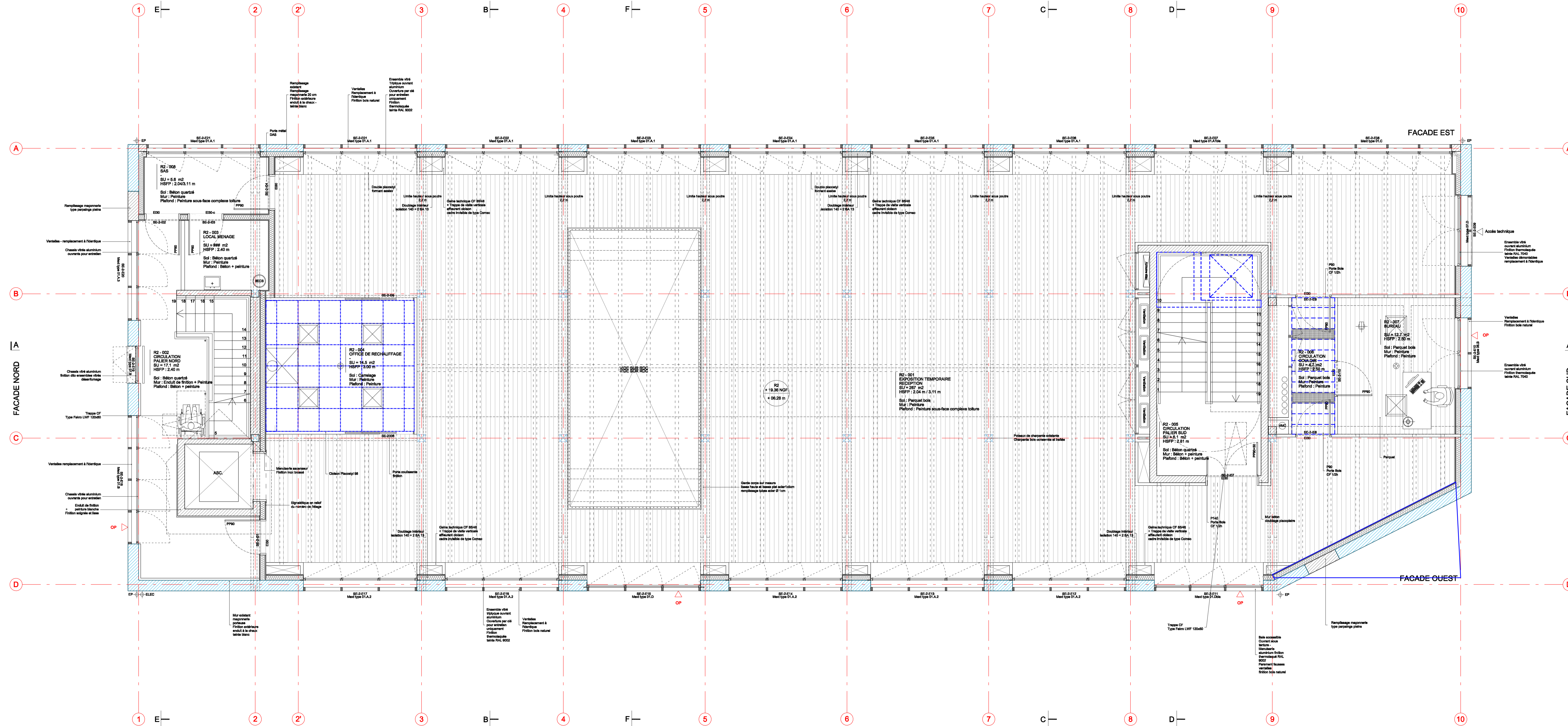
1 rue de la chamoiserie - 79000 Niort

MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE NIORT 1 place Martin Desjard CS 59750 - 79027 NIORT cedex Tel : 05 49 78 77 72 (Espaces publics) / 05 49 78 78 23 (Bâtiments)		PAYSAGISTE MANDATAIRE PHYTOLAB 4 bis, rue du Général Lestier de Hautecloque - 44000 Nantes TEL : + 33 (0)2 40 20 38 39 WEB : www.phytolab.fr	
ARCHITECTE FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE 13, rue d'Alsace - 75002 PARIS TEL : + 33 (0)1 40 26 69 21 WEB : www.franklinazzi.fr		BUREAU DE CONSTRUCTION IMMEDIATE ANTEAUX - Télport 4 - Futuroscope - 85300 Chasseneuil du Poitou TEL : + 33 (0)5 49 00 67 52	
DDUH NIORT MDA - Suivi des études Mairie de Niort - CS 28 725 - 79027 Niort Cedex TEL : + 33 (0)5 49 78 79 04		QUALICONSULT SECURITE SCS Immédiate Anteaux - Télport 4 - Futuroscope - 85300 Chasseneuil du Poitou TEL : + 33 (0)5 49 00 67 52	
ARCHITECTURES CHABENETS ET SCOTT Diagnostic technique et architectural 20, rue de Chateaubriant - 44000 Nantes TEL : + 33 (0)2 40 20 35 00		ARTELIA BET VRD / Ecoles et espaces publics 8, avenue des Thibaultières - 44115 Saint-Herstein TEL : + 33 (0)5 49 02 84 84	
CABINET PHILIPPE COLAS Economistes bâtiments 140, avenue Roger Saunero - 84000 Champigny-sur-Marne TEL : + 33 (0)3 90 02 81 64		EFFILIOS AMD / Simulation thermique dynamique 1, rue de la Galérie - 85200 Saint-Benoît TEL : + 33 (0)5 49 03 24 66	



INDICE	DATE	MODIFICATIONS
0	01/04/2020	DOE index 0
TITRE : PLAN DU NIVEAU 1		
BATIMENT : SÉCHOIR	DATE : 01/04/2020	ECHELLE : 1/50
B O I D O E F A A P L N S E 0 1 P O 1 0	AFFAIRE	PHASE
ÉMETTEUR	TYPE	ZONE
NIVEAUX	ORDRE	INDICE

PLAN DU NIVEAU 2



Marché de travaux pour l'Aménagement du parc urbain Port Boinot
 Réhabilitation de bâtiments et aménagement des espaces publics
 1 rue de la chamoiserie - 79000 Niort

MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE NIORT 1 place Martin Desjardins CS 59750 - 79027 NIORT Cedex Tel : 05 49 78 77 72 (Espaces publics) / 05 49 78 78 23 (Bâtiments)		PAYSAGISTE MANDATAIRE PHYTOLAB 4 bis, rue du Général Lestier de Hautecloque - 44000 Nantes TEL : + 33 (0)2 40 20 38 39	
ARCHITECTE FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE 13, rue d'Alsace - 75002 PARIS TEL : + 33 (0)1 40 26 68 21 WEB : www.franklinazzi.fr		QUALICONSULT Bureau de conseil Immeuble Antares - Téléport 4 - Futuroscope - 85300 Chasseneuil du Poitou TEL : + 33 (0)5 49 00 67 52	
DDUH NIORT MDA - Suivi des études Immeuble Antares - Téléport 4 - Futuroscope - 85300 Chasseneuil du Poitou TEL : + 33 (0)5 49 78 79 04		QUALICONSULT SECURITE SARL Immeuble Antares - Téléport 4 - Futuroscope - 85300 Chasseneuil du Poitou TEL : + 33 (0)5 49 00 67 52	
ARCHITECTURES CHABENÈS ET SCOTT Diagnostic technique et architectural 29, rue de Chateaubriand - 44000 Nantes TEL : + 33 (0)2 40 25 25 00		ARTELIA BET VRD / Ecoconception espaces publics 8, avenue des Thibaultières - 44115 Saint-Herstein TEL : + 33 (0)5 49 02 84 84	
CABINET PHILIPPE COLAS Economiste bâtiment 140, avenue Roger Saunero - 84000 Champigny-sur-Marne TEL : + 33 (0)5 92 02 84 84		EFFILIOS AMO / Simulation thermique dynamique 1, rue de la Gabelière - 85200 Saint-Benoît TEL : + 33 (0)5 49 03 22 86	



INDICE	DATE	MODIFICATIONS
G	01/04/2020	DOE index 0

TITRE: **PLAN DU NIVEAU 2**

BATIMENT: **SÉCHOIR** DATE: **01/04/2020** ECHELLE: **1/50**

B O I D O E F A A P L N S E 0 2 P O 2 . 0

AFFAIRE PHASE ÉMETTEUR TYPE ZONE NIVEAUX ORDRE INDICE



**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 26 juin 2023,

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 2023, ci-après dénommée « **Niort agglo** ».

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 22 septembre 2023, 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 réalisé, ce sont aujourd'hui trois utilisateurs distincts qui agissent de concert au sein du bâtiment dénommé « ancien 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 50% maximum des plages annuelles.
- Affecter les moyens humains et assurer l'accueil et l'entretien de l'espace précité durant les 50 % maximum d'utilisation dédiés aux usages réservés à la Ville de Niort ;
- Autoriser l'Office de tourisme à utiliser l'espace précité au-delà des périodes susmentionnées pour ses besoins propres, 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 :
 - o aux dispositifs d'alarme et de sécurité (bloc secours et extincteur)
 - o à la maintenance de l'ascenseur
 - o 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 ;
- Une fermeture les lundi matin sur les périodes suivantes : mai, juin, septembre sauf jours fériés.

Cette mission intègre également la gestion et animation 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 1er 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 périodes mentionnés à l'article 2-1. Le planning général 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 :
 - o Au 30 juillet 2023 pour les manifestations du 2nd semestre 2023 ;
 - o A minima au 1^{er} octobre de chaque année civile pour les manifestations au titre de l'année civile N+1.
- **Article 2-3 : Obligations de Niort agglo :**

Niort agglo 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 1er 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 ces espaces ;
- 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 350 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 1er 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 utilisations par la ville de Niort selon l'article 2-1 ;
- 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 des plages attribuées selon l'article 2-1.

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 « ancien 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 agglomération selon un autre conventionnement spécifique immobilier.

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 personnels).

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 dans le cadre d'une convention spécifique d'exploitation entre la ville de Niort et La Communauté d'Agglomération du Niortais.

- 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 agglo.

Article 7 : durée de la convention

La présente convention est établie pour une durée de 5 ans, à compter du 1^{er} juillet 2023. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant.

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 trois 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 BALOGÉ

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