



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 29/04/2025

Publication :  
le 09/05/2025

**SEANCE DU 5 MAI 2025**

**Délibération n° D-2025-156**

Convention de prestation de services - Préfecture des Deux-  
Sèvres - Ensemble immobilier sis 7 rue Du Guesclin et 6-8 rue  
Emile Bèche - BO n°127, 128, et 132

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Lydia ZANATTA

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Guillaume JUIN.

**Direction de l'Optimisation du Patrimoine et de sa Transition Energétique**

**Convention de prestation de services - Préfecture des Deux-Sèvres - Ensemble immobilier sis 7 rue Du Guesclin et 6-8 rue Emile Bèche - BO n°127, 128, et 132**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire de volumes d'un ensemble immobilier cadastré section BO n°127, 128, et 132 pour une superficie cadastrale totale de 90a et 37ca sis 7 rue Du Guesclin et 6-8 rue Emile Bèche à Niort.

Un état descriptif de division en volume a été établi par Maître MOLTON en date du 9 décembre 2014 confirmant la scission en trois volumes de cet ensemble immobilier. La Ville de Niort est propriétaire des volumes 1 et 3. Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres reste propriétaire du volume 2 qui est occupé, en partie, par la Préfecture des Deux-Sèvres conformément à la convention de partage des locaux entre l'Etat et le Département en date du 9 avril 1982 ainsi que son avenant en date du 19 janvier 2012.

Dans le cadre de cette division en volume simple, il est nécessaire d'organiser la prise en charge organisationnelle et la répartition financière des éléments techniques indivisibles tels que par exemple les installations électriques et de chauffage ou la sécurité incendie. Il est également souhaitable d'organiser la répartition des consommations de chauffage gaz, la chaudière de l'ensemble immobilier concerné alimentant en effet l'ensemble des surfaces de l'ensemble immobilier (ensemble des volumes) sur la base d'une maîtrise d'ouvrage assumée par la Ville de Niort.

La convention de prestation de services entre la Ville de Niort et la Préfecture des Deux-Sèvres arrive à échéance le 30 mai 2025. Il est proposé d'en établir une nouvelle pour une durée de dix ans, à compter du 1er juin 2025.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention de prestation de services entre la Ville de Niort et la Préfecture des Deux-Sèvres et autoriser sa signature.

*Départ de Monsieur Romain DUPEYROU ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE.*

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Lydia ZANATTA**

**Jérôme BALOGE**



**ENSEMBLE IMMOBILIER SIS  
7 RUE DU GUESCLIN ET 6-8 RUE EMILE BECHE**

**CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES  
ENTRE  
LA VILLE DE NIORT  
ET  
LA PREFECTURE DES DEUX-SEVRES**

**Entre les soussignés :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**, maire de la commune de Niort, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 05 mai 2025,

**D'une part,**

**ET**

**Monsieur Simon FETET**, préfet des Deux-Sèvres,

Assisté de Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques des Deux-Sèvres, dont les bureaux sont à Niort, 44 rue Alsace Lorraine, agissant au nom et pour le compte de l'Etat, en exécution de l'article R 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral en date du 8 août 2022.

**D'autre part**

**Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

**ARTICLE 1. : OBJET**

La Ville de Niort s'est portée acquéreur auprès du Conseil Départemental des Deux-Sèvres d'un ensemble immobilier cadastré section BO n°127, 128, et 132 pour une superficie cadastrale totale de 90a et 37ca sis 7 rue Du Guesclin et 6-8 rue Emile Bèche à Niort.

Un état descriptif de division en volume a été établi par Maître MOLTON en date du 9 décembre 2014 confirmant la scission en trois volumes de cet ensemble immobilier. La Ville de Niort est propriétaire des volumes 1 et 3. Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres reste propriétaire du volume 2 qui est occupé, en partie, par la Préfecture des Deux-Sèvres conformément à la convention de partage des locaux entre l'Etat et le Département en date du 9 avril 1982 ainsi que son avenant en date du 19 janvier 2012.

Pour faire suite à la situation évoquée ci-dessus, la présente convention a pour but de prévoir les modalités de facturation entre la Ville de Niort et la Préfecture des Deux-Sèvres principalement sur la question des fluides mais également sur les travaux d'investissement.

**ARTICLE 2. : DESIGNATION DU BIEN ET PERIMETRE CONCERNE**

L'ensemble immobilier dans sa totalité, constitué par 3 volumes, représente une superficie de 2510,50 m<sup>2</sup> :

Sous-sol :	462,50 m <sup>2</sup>
Rez-de-Chaussée :	476,50 m <sup>2</sup>
Niveau + 1 :	512,00 m <sup>2</sup>
Niveau + 2 :	531,50 m <sup>2</sup>
Niveau + 3 :	528,00 m <sup>2</sup>

Soit la répartition d'occupation suivante :

**Ville de Niort :**

Sous-sol :	239,50 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée :	222,50 m <sup>2</sup>
Niveau + 1 :	468,50 m <sup>2</sup>
Niveau + 2 :	531,50 m <sup>2</sup>
Niveau + 3 :	528,00 m <sup>2</sup>

**Une superficie totale de 1 990 m<sup>2</sup>**

**Préfecture des Deux-Sèvres :**

Sous-sol :	223,00 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée :	254,00 m <sup>2</sup>

**Une superficie totale de 477 m<sup>2</sup>**

**Conseil Départemental des Deux-Sèvres :**

Niveau + 1 :	43,50 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

**Une superficie totale de 43,50 m<sup>2</sup>**

**ARTICLE 3. : CLE DE REPARTITION DE SURFACES**

3.1 – Clé de répartition A – Fluides (eau), contrats de maintenance et travaux d'investissement

$(A / B) \times 100$

A : surface occupée par la Préfecture des Deux-Sèvres

B : surface totale de l'ensemble immobilier

Soit la répartition de surfaces occupées par la Préfecture des Deux-Sèvres :

$$(477 / 2510,50) \times 100 = \mathbf{19 \% \text{ de la surface totale}}$$

3.2 – Clé de répartition B – Consommation de chauffage gaz et maintenance

$(A / B) \times 100$

A : surface occupée par la Préfecture des Deux-Sèvres

B : surface totale de l'ensemble immobilier

Soit la répartition de surfaces occupées par la Préfecture des Deux-Sèvres :

$$(477 / 2510,50) \times 100 = \mathbf{19 \% \text{ de la surface totale}}$$

3.3 – Clé de répartition C – Facturation des consommations électriques dans le cadre d'une situation transitoire

L'ensemble immobilier sis 7 rue Du Guesclin et 6-8 rue Emile Bèche est actuellement alimenté par un poste de transformation HTA / BT appartenant au Département des Deux-Sèvres où EDF effectue la livraison de l'énergie électrique sur la base d'un tarif vert.

Dans l'attente de l'individualisation de l'alimentation électrique par les occupants et le passage d'un tarif vert à un tarif jaune, la Préfecture des Deux-Sèvres fera son affaire personnelle directement auprès du Conseil Départemental des Deux Sèvres des consommations électriques des locaux sis 7 rue Du Guesclin qu'elle occupe et refacturera à la Ville de Niort la part correspondant aux surfaces occupées par celle-ci si la facturation est globale.

## **ARTICLE 4. : DESCRIPTION DES PRESTATIONS**

### 4.1 Les prestations d'entretien et de fonctionnement

Les contrats de maintenance suivants sont assumés par la Ville de Niort :

- Système de Sécurité Incendie et moyens de secours ;
- Chaufferie ;
- Contrôles périodiques électricité et gaz.

La Préfecture assumera directement la maintenance ainsi que l'ensemble des charges de propriétaire concernant les extincteurs, les portes automatiques, les équipements liés à la climatisation et à la production d'eau chaude dans ses locaux privés.

La Préfecture sera également responsable et assumera les charges de propriétaire du relais destiné à assurer la liaison des alarmes avec le Commissariat de Niort.

### 4.2 Les consommations en énergie / fluides

La Ville de Niort facturera à la Préfecture des Deux-Sèvres les consommations en énergie / fluides conformément aux clés de répartition mentionnées au sein de l'article 3 :

- Eau / assainissement ;
- Chauffage gaz.

### 4.3 Les travaux et dépenses d'investissement

Comme l'indique l'Etat de Division en Volumes, chaque propriétaire de volumes assurera l'entretien et la réparation des structures qui lui appartiennent. Ainsi les murs périphériques ou de façades, les poteaux, poutres et autres structures appartiennent au volume qui les contient et sont ainsi la propriété de ce volume. Il est précisé que les réparations des éléments mitoyens assurant la séparation de deux volumes sur le plan vertical seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre, sauf pour les murs séparés eux-mêmes par un joint de dilatation dont les réparations incomberont respectivement aux propriétaires des volumes situés de part et d'autre de ce joint.

Les dépenses d'entretien et de réparation des réseaux, locaux, canalisations et autres éléments d'équipement y compris la chaufferie qui assurent la desserte de plusieurs volumes seront supportées par les propriétaires de ces derniers.

D'un commun accord entre les partis, il est clairement stipulé que la Ville de Niort assumera directement la maîtrise d'ouvrage et financera les travaux portant sur les éléments cités ci-dessus, dépenses qu'elle répercutera ensuite sur la Préfecture des Deux-Sèvres conformément à la clé de répartition définie au sein de l'article 3.

## **ARTICLE 5. : CONDITIONS FINANCIERES**

### 5.1 Les dépenses de fonctionnement (y compris énergie / fluides) :

Les charges portant sur les prestations d'entretien et de fonctionnement comme mentionnée au sein de l'article 4-1 seront facturées annuellement selon les clés de répartition définies au sein de l'article 3

sur présentation d'un titre de recettes global avec un état récapitulatif des dépenses de l'année N-1 pour l'année N.

## 5.2 Les dépenses d'investissement

La Ville de Niort assurera la maîtrise d'ouvrage et financera les travaux concernant les équipements définis à l'article 4 de la présente convention.

La Préfecture versera une dotation d'équipement après émission d'un titre de recettes établi par la Ville de Niort à l'appui de la présente convention et selon la clé de répartition définie au sein de l'article 3 - clé de répartition A

La Ville de Niort s'engage à informer la Préfecture de toute intervention à la charge de cette dernière dont elle serait à même de constater la nécessité.

La Ville de Niort devra alors fournir un plan de financement ainsi qu'un état global présentant la nature des travaux pour chaque opération afin de déterminer le montant de la dotation à verser par la Préfecture des Deux-Sèvres qui devrait intervenir à l'occasion de l'année N+.

La Préfecture s'engage également à participer à tous travaux d'investissement qui s'imposeraient obligatoirement aux propriétaires de volumes conformément à une réglementation en vigueur ou à venir telles par exemple la réglementation thermique ou l'accessibilité PMR.

## **ARTICLE 6. : NOTION DE CHEF D'ETABLISSEMENT**

Dans le cadre de la double propriété présente au sein de l'ensemble immobilier concerné, il doit être mis en place une direction unique, responsable auprès des autorités publiques de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles (article R.123-21 du CCH)

A ce titre, et d'un commun accord, la Ville de Niort est désignée chef d'établissement. Dans ce cadre, son rôle et ses obligations sont les suivants :

- Présence obligatoire lors de la visite de l'établissement par la commission de sécurité communale ;
- Faire effectuer l'entretien et les contrôles des installations techniques ;
- Fournir les documents de vérifications au groupe de visite et tenir un registre de sécurité.

La Préfecture des Deux-Sèvres s'engage à communiquer à la Ville de Niort l'ensemble des documents nécessaires pour lui permettre d'assumer et d'assurer son rôle de chef d'établissement.

## **ARTICLE 7. : REGLEMENT D'USAGE DE LA COURS DE L'IMMEUBLE (cf plan en annexe)**

### **Stationnement**

- Les véhicules personnels des agents (tous types de véhicules) ne sont pas autorisés à stationner dans la cour de l'immeuble ;
- Les véhicules des prestataires ne sont pas autorisés à stationner dans la cour de l'immeuble (lors d'une prestation, ils devront utiliser les parkings publics ou demander une autorisation de stationnement sur la voie public) ;
- Les 3 places de stationnement matérialisées dans la cour de l'immeuble sont réservées exclusivement aux véhicules d'intervention de la Direction des Systèmes d'Information (DSI) Mutualisée Ville de Niort / Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- La place de livraison est accessible uniquement aux prestataires de la DSI dument autorisés dans le cadre d'une livraison minute ;
- La place de livraison est également accessible pour un arrêt minute aux véhicules de la Ville de Niort (maintenance, archives), de la Communauté d'Agglomération du Niortais (courrier) ou de la Préfecture (archives / dépannages limités à 1h maxi).

## **Abris**

- Un des abris de la cour est réservé aux bacs de collecte DEEE de la DSI (selon plan et matérialisation) ;
- L'autre abris est affecté aux stationnements des vélos des agents (Agglomération du Niortais / Ville et Préfecture) dans la limite des places disponibles.

## **ARTICLE 8 : DUREE – RESILIATION**

La présente convention est établie pour une période 10 ans, à compter du 1er juin 2025.  
Toute modification nécessaire sera prise par avenant à la présente convention.

Si une désaffectation totale des locaux occupés par la préfecture devait être opérée, cela entraînerait une résiliation de fait de la présente convention. Pour la bonne forme, un courrier officiel datant la désaffectation totale des locaux sera envoyé à la Ville de Niort.

## **ARTICLE 9 : REGLEMENT DES LITIGES**

Les éventuels litiges relatifs à la présente convention relèvent du Tribunal Administratif de Poitiers.

## **ARTICLE 10 : 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, le

Pour le Maire de Niort  
L'Adjoint délégué

Elmano MARTINS

L'administrateur Général des Finances Publiques  
par délégation  
le Directeur du Pôle

Le Préfet des Deux-Sèvres  
Secrétariat Général Commun Départemental  
Des Deux-Sèvres  
Directeur