

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 21 MARS 2022

Délibération n° D-2022-97

Convention de gestion du site Moulin du Roc

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 15/03/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 28/03/2022

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

Direction Patrimoine et Moyens

Convention de gestion du site Moulin du Roc

Monsieur Baptiste DAVID, Conseiller municipal expose :

Mesdames et Messieurs,

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.

Il est donc nécessaire de réaliser 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).

L'affectation des différentes surfaces de l'ensemble immobilier du site Moulin du Roc est détaillée en annexe 1 (1.a à 1.e).

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

Aussi, il convient d'établir entre les propriétaires et l'occupant des surfaces propriétés de la Ville de Niort une convention de gestion tripartite actant la répartition des charges de fonctionnement afférentes aux équipements mutualisés et/ou à usage commun.

Les dépenses d'approvisionnement énergétique (électricité et gaz) et maintenance des équipements techniques de chauffage-climatisation sont hors champ de la convention proposée, considérant l'adhésion des trois entités au contrat indépendant de performance énergétique de gestion du site.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver 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'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGÉ



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 .

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.

Vu les articles L. 1321-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, relatives aux règles particulières en cas de transfert de compétence ;

Vu l'article L. 5211-5 III du Code Général des Collectivités Territoriales, mentionnant que « le transfert des compétences entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice, ainsi qu'à l'ensemble des droits et obligations qui leur sont attachés à la date du transfert, des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants » ;

Vu le procès-verbal de mise à disposition du bien, mis à jour le 30 mai 2006, et le procès-verbal modificatif en date du 20 février 2012 ;

PREAMBULE

L'ensemble immobilier du site du Moulin du roc est pour partie en pleine propriété de la Ville de Niort et pour une autre partie mis à disposition de la Communauté du Niortais par acte de transfert. Une partie du bâtiment, la Médiathèque Pierre MOINOT, a été mise à disposition de la CAN dans le cadre d'un transfert de compétence.

L'autre partie du bâtiment, la Scène Nationale, est mis à disposition de l'Association le Moulin du Roc dans le cadre d'une convention de mise à disposition.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Une partie des locaux et / ou infrastructures ou équipements techniques peuvent être utilisés à la fois par la CAN et par la ville de Niort.

La ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, et le Moulin du Roc-Scène Nationale occupantes de l'ensemble immobilier doivent se répartir les coûts relatifs aux dépenses de fonctionnement—des locaux et/ou équipements techniques à usage partagé, selon une clé de répartition, définie ci-après.

ARTICLE 2 : PERIMETRE CONCERNE

Le périmètre concerné figure sur le plan ci-annexé sous teinte rose / fushia

La répartition des surfaces est précisée dans le tableau annexe 1.

- La totalité du site Moulin du Roc est d'une superficie développée de 12.436,5 m². Surface totale de référence.
- La surface occupée par la CAN et son équipement Médiathèque Pierre Moinot est de 6 493,10 m²
- La surface occupée par la ville de Niort et mis à disposition du Moulin du roc scène Nationale est de 5 103,02 m²
- La surface de l'espace à usage communs (placette) propriété de la ville de Niort est de 840.38 m²

ARTICLE 3 : CLE DE REPARTITION DE SURFACES (ANNEXE 1)

A/B x 100

A : Surface occupée par l'entité

B : Surface totale de l'équipement (12 436,5 m²)

La répartition des surfaces occupées par entité est la suivante :

- CAN : 52,21 %
- ville de Niort : 41,03 %
- Placette usage mutualisé 50/50 : 6,76 %

ARTICLE 4 : DESCRIPTION DES PRESTATIONS ET REPARTITION DES CHARGES FINANCIERE

4.1-CHARGES SUPPORTEES PAR LA VILLE DE NIORT ET DONNANT LIEU A FACTURATION A LA CAN

Les charges sont précisées dans le tableau de répartition des charges en annexe 2.

Elles concernent principalement :

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 SUPPORTEES PAR LE MOULIN DU ROC SCENE NATIONALE DONNANT LIEU A FACTURATION A 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

4.1.3. 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 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) 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 d'Electricité, et 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 MDR, 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 5 : CONTRIBUTION FINANCIERE

Les dépenses de fonctionnement :

Comme précisé ci-dessus, les charges seront facturées annuellement selon les clés de répartition définies dans le tableau annexe 2 sur présentation d'un titre de recettes ou facturation global avec un état récapitulatif des dépenses de l'année N-1 pour l'année N. La facturation devra intervenir au plus tard le 1^{er} juillet de l'année N sur le CA N-1.

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 par l'adoption d'un avenant.

ARTICLE 6 : REVISION DE LA CONVENTION

La présente convention sera révisée par voie d'avenant si les conditions définies ci-avant venaient à évoluer.

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention prendra effet le **1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 décembre 2024**

ARTICLE 8 : LITIGES

Tout litige entre la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Commune de Niort est de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à NIORT, le

Pour la ville de Niort

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais




Le Maire,
Jérôme BALOGÉ

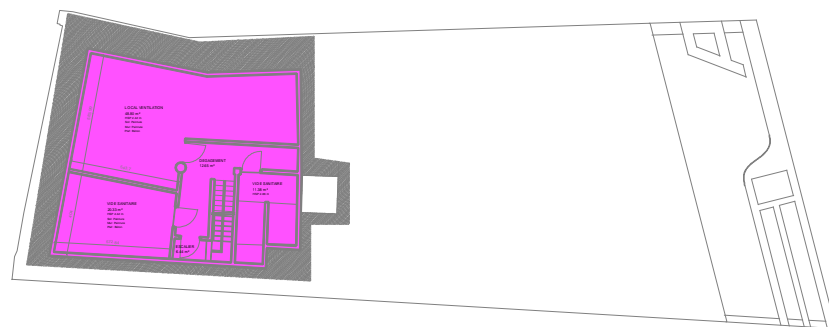
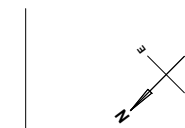
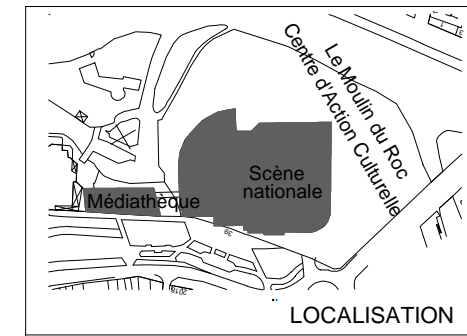
Le Vice Président délégué
Alain CHAUFFIER

Pour le Moulin du Roc- Scène Nationale à Niort,

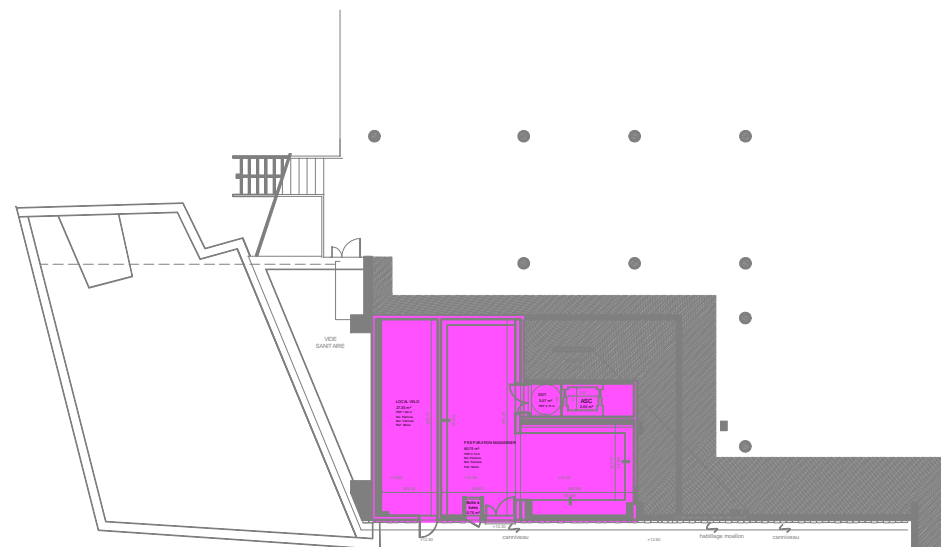
Le Président du Directoire,
Paul-Jacques HULOT

ENSEMBLE CULTUREL "LE MOULIN DU ROC" SOUS-SOL - MEDIATHEQUE ET SCENE NATIONALE

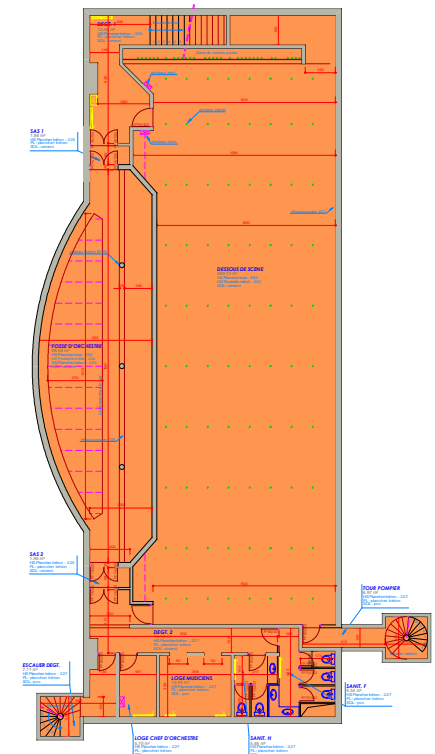
LEGENDE	SURFACES
 Communauté d'Agglomération de NIORT	193.52 m ²
 Ville de NIORT	437.22 m ²
 parties communes	00.00 m ²
	630.74 m²



MEDIATHEQUE






MEDIATHEQUE

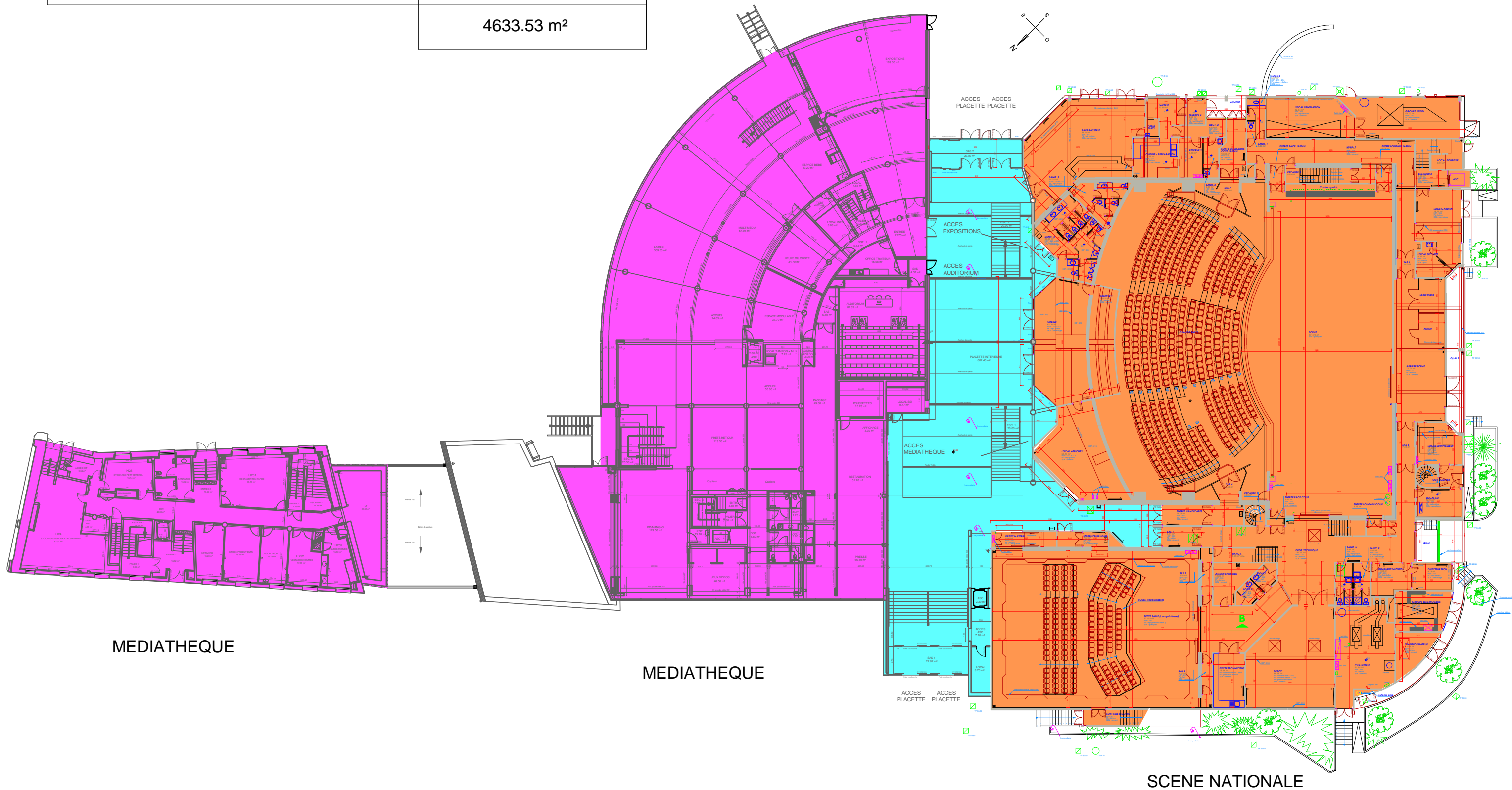
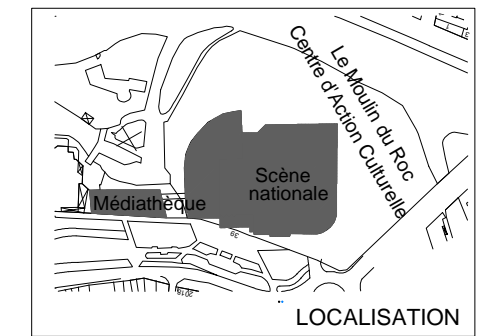


SCENE NATIONALE

ENSEMBLE CULTUREL "LE MOULIN DU ROC"




REZ DE CHAUSSEE - MEDIATHEQUE ET SCENE NATIONALE

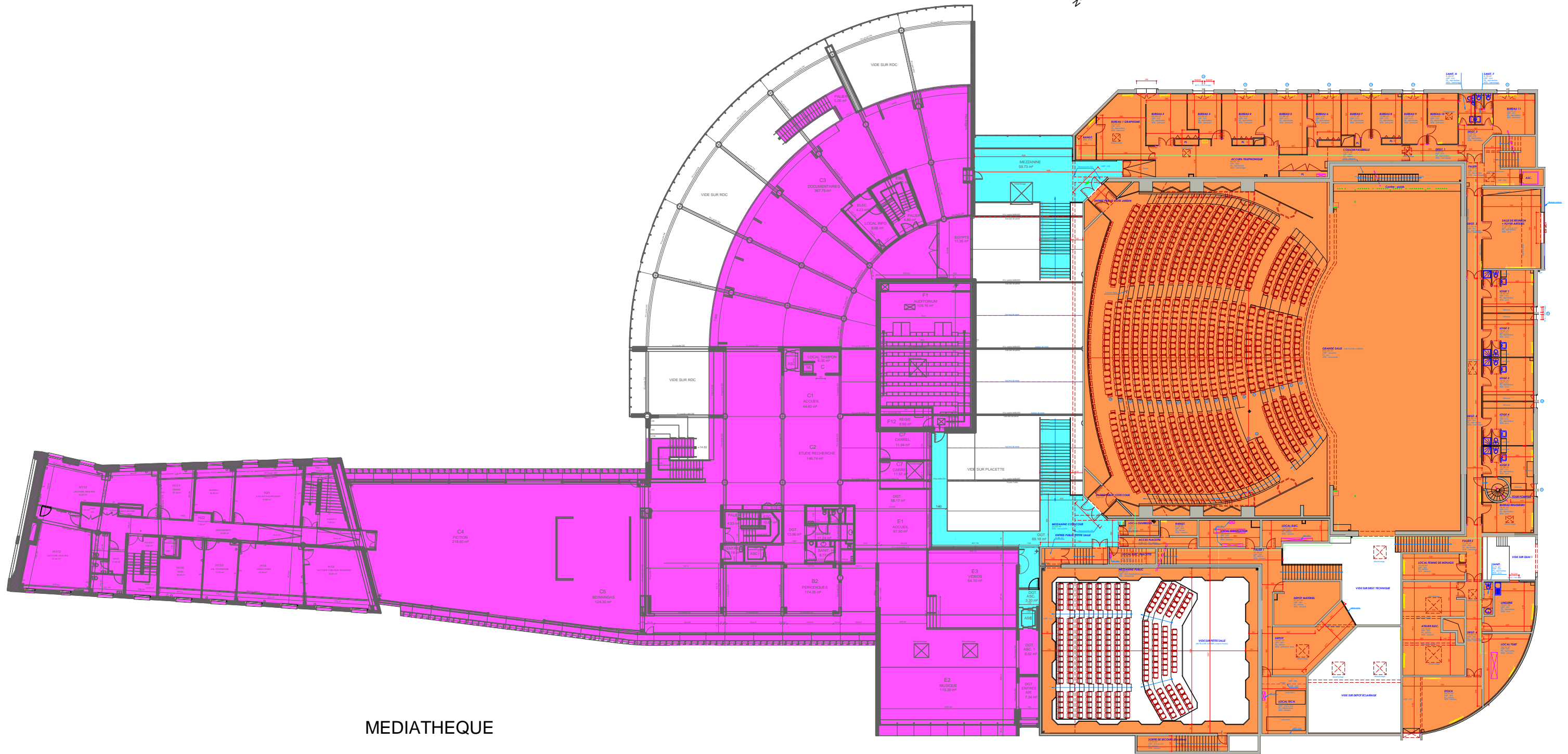
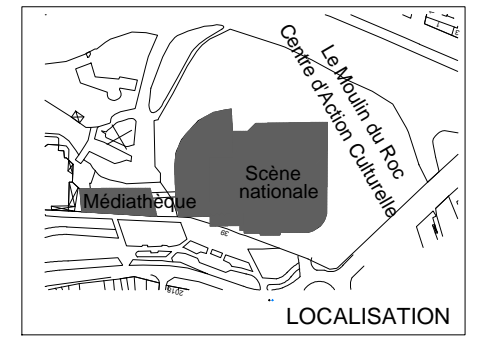
LEGENDE	SURFACES
 Communauté d'Agglomération de NIORT	1887.80 m ²
 Ville de NIORT	2044.03 m ²
 parties communes	701.70 m ²
	4633.53 m ²



ENSEMBLE CULTUREL "LE MOULIN DU ROC"

1er ETAGE - MEDIATHEQUE ET SCENE NATIONALE

LEGENDE	SURFACES
 Communauté d'Agglomération de NIORT	2001.17 m ²
 Ville de NIORT	1560.23 m ²
 parties communes	132.11 m ²
	3693.51 m²






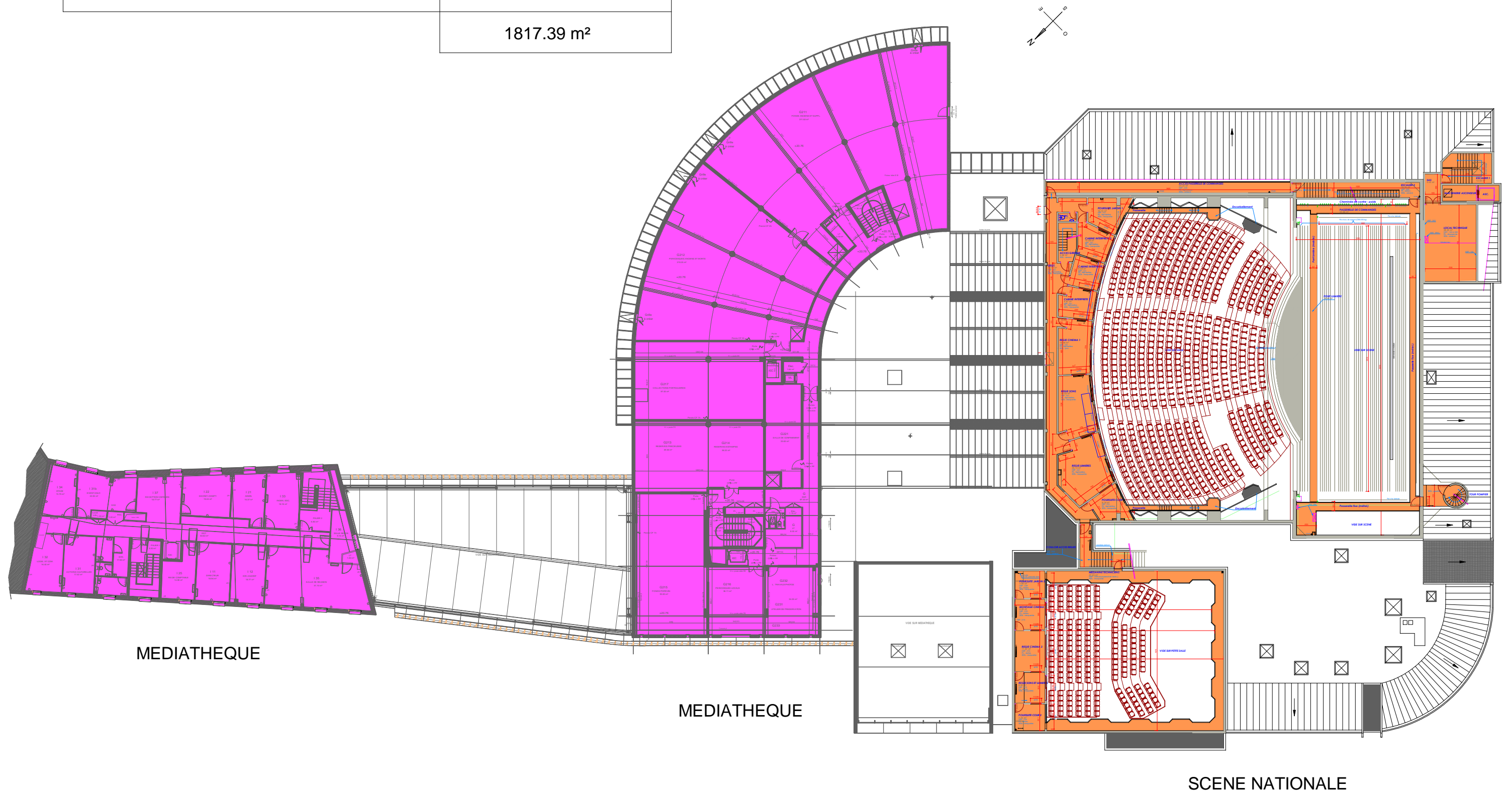
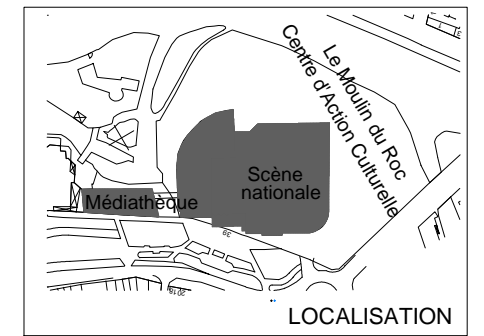
MEDIATHEQUE

SCENE NATIONALE

ENSEMBLE CULTUREL "LE MOULIN DU ROC"

2ème ETAGE - MEDIATHEQUE ET SCENE NATIONALE

LEGENDE	SURFACES
 Communauté d'Agglomération de NIORT	1389.22 m ²
 Ville de NIORT	428.17 m ²
 parties communes	00.00 m ²
	1817.39 m²



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
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
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
contrôle périodiques gaz	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
extincteurs	X	X	X	Selon sectorisation VDN (Ets Viaud) sur communs et MDR / CAN (ets 3 protection) sur Médiathèque
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		CAN (ets Inéo): prise en charge maintenance préventive côté médiathèque MDR: tests d'autonomie des BAES / remplacements des défectueux
Maintenance désenfumage	X	X	X	CAN (ets 3 protection): prise en charge maintenance côté médiathèque VDN: pas de maintenance préventive côté MDR: interventions déclenchées si mauvais fonctionnement révélé par contrôles périodiques
Ascenseur (maintenance et contrôles)	X	X	X	VDN sur communs et MDR / refacturation communs 50%/50% CAN (ets OTIS) sur Médiathèque Exception: prise en charge CAN le temps de la Garantie

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 VDV/CAN)			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% MDR	X
				X
				X
				X
X			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% VDN	
X				
X			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% VDN	
				X
X			Surfacique 55,59 % CAN et 44,41% VDN	
				X
				X
X (placette)			50% CAN/50%VDN - forfait	X (autres que placette)

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	Groupement établissement 1ere catégorie. Chef d'établissement scène nationale /Moulin du Roc
Voirie sous bâtiment médiathèque	X		X	Divisions en volume de régularisation à opérer
Entretien toitures/couvertures	X		X	Placette 50%
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		WE et soir
Gestions containers déchets -local poubelles	X	X		// Ménage (taches);
Signalétiques interne	X	X	X	Choix même fourniture AGGLO/VDN Maintenance: MDR

X			50% CAN/50%VDN	
DEP (espace publique)-Non refacturé				
X (placette)			50% CAN/50%VDN	
		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