



AVENANT 1
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DE
LOCAUX AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS POUR L'EXERCICE DE
SA COMPETENCE ENSEIGNEMENT SUPERIEUR – CENTRE
DU GUESCLIN

niort agglo
Agglomération du Niortais

ENTRE les soussignés :

La Ville de NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGÉ, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 21 septembre 2026,

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

ET

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), représentée par Monsieur François GUYON, Vice-Président Délégué en exercice agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 28 septembre 2026

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

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES LOCAUX MUNICIPAUX MIS A DISPOSITION

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier classé dans son domaine public dénommé Centre Municipal Du Guesclin, situé place Chanzy et cadastré section CD n° 168 et 187.

L'article 1 de la convention initiale relative aux locaux privatifs dont l'occupant bénéficie est modifié comme suit :

BATIMENT A :

3eme étage :

- P300 : Salle 320 de 53 m²
- P301 : Salle 319 de 53,12 m²
- P302 : WC 6,53 m²
- P 303 : Dégagement 3,95 m²
- P304 : Dégagement 28 m²
- P305 : Salle 318 de 52,38 m²
- P306 : Salle 317 de 34,81 m²
- P307 : Dégagement 17,14 m²
- P308 : Salle 315 de 35,03 m²
- P309 : Salle 316 de 53,02 m²
- P310 : Dégagement 17,01 m²
- P311 : WC 6,52 m²
- P312 : Dégagement 3,23 m²
- P313 : Dégagement 27,86 m²
- P314 : Rangement 17,38 m²
- P315 : Bureau 29,50 m²
- P316 : Dégagement 4,17 m²
- P317 : Dégagement 25,73 m²

- P318 : Salle 313 de 25,62 m²
- P319 : Salle 312 de 25,79 m²
- P320 : Rangement 17,67 m²
- P321 : Sas 5,03 m²
- P322 : Dégagement 34,16 m²
- P323 : Dégagement 34,16 m²
- P324 : Sanitaires 8,53 m²
- P325 : Bureau 28,85 m²
- P326 : Bureau 10,97 m²
- P327 : Dégagement 71,74 m²
- P328 : Réunion 35,14 m²
- P329 : Accueil 25,21 m²
- P331 : Bureau 27,95 m²
- P332 : Bureau 12,30 m²

Soit un total étage 3 de 831,50 m²

2eme étage :

- P219 : Salle 213 de 62,35 m²
- P220 : Dégagement 22,46 m²
- P221 : Salle 212 de 43,61 m²
- P222 : Dégagement 37,58 m²
- P223 : Dégagement 44,73 m²
- P224 : Dégagement 31,60 m²
- P225 : Sanitaires 14,07 m²
- P227 : Dégagement 27,90 m²
- P228 : Salle 210 de 48,83 m²
- P229 : Salle 208 de 48,97 m²
- P231 : Dégagement 23,34 m²
- P232 : WC 2,96 m²
- P233 : Dégagement 4,82 m²
- P234 : Salle 205 de 62,60 m²
- P235 : Dégagement 32,72 m²
- P236 : Salle 206 de 45,14 m²
- P237 : Salle 204 de 47,75 m²
- P238 : Salle 203 de 63,46 m²
- P239 : WC 2,96 m²
- P240 : Dégagement 6,08 m²
- P241 : Dégagement 23,55 m²
- P242 : Réunion 15,77 m²
- P243 : Bureau 14,73 m²
- P244 : Bureau 21,76 m²
- P245 : Dégagement 11,83 m²
- P246 : Bureau 23,62 m²
- P247 : Bureau 14,94 m²
- P248 : Dégagement 25,14 m²

Soit un total étage 2 de 825,27 m²

1er étage :

- P100 : Accueil 49,23 m²
- P101 : Bureau 10,47 m²
- P102 : Dégagement 16,58 m²
- P103 : Bureau 14,85 m²
- P104 : Réunion 19,28 m²
- P105 : Détente 9,68 m²
- P106 : Dégagement 4,99 m²

- P107 : WC 2,99 m²
- P108 : Escalier 21,35 m²
- P109 : Salle 60,78 m²
- P110 : Salle 60,71 m²
- P111 : Salle 115 de 61,33 m²
- P112 : Salle 116 de 60,95 m²
- P113 : Escalier 22,44 m²
- P114 : WC 2,78 m²
- P115 : Dégagement 4,52 m²
- P116 : Salle 114 de 47,95 m²
- P117 : Dégagement 12,40 m²
- P118 : Salle 113 de 60,49 m²
- P119 : Salle 111 de 60,69 m²
- P120 : Dégagement 44,85 m²
- P121 : Dégagement 39,80 m²
- P122 : WC 2,39 m²
- P123 : Dégagement 21,39 m²
- P124 : Salle 110 de 60,65 m²
- P125 : Salle 109 de 45,52 m²
- P126 : Salle 107 de 44,81 m²
- P127 : Salle 108 de 60,17 m²
- P128 : Circulation 6,02 m²
- P129 : WC 2,64 m²
- P130 : Dégagement 4,14 m²
- P131 : Escalier 22,28 m²
- P132 : Dégagement 10,20 m²
- P133 : Salle 106 de 49,34 m²
- P134 : Circulation 9,57 m²
- P135 : Dégagement 9,03 m²
- P136 : Salle 24,35 m²
- P137 : Circulation 16,01 m²

Soit un total étage 1 de 1 077,62 m²

RDC :

- Salle de conférence n°1 de 117,80 m²
- Salle de conférence n°2 de 117,25 m²

Soit un total RDC de 235,05 m²

Soit Une surface totale BAT A de 2 969,44 m²

BATIMENT C :

RDC :

- un Amphithéâtre d'une surface de 125,08 m² identifié AMPHI 1
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,58 m² identifié AMPHI 2
- un Amphithéâtre d'une surface de 124,97 m² identifié AMPHI 3
- une salle de conférence d'une surface de 124,78 m² identifié SALLE DE CONFERENCE 5
- une salle de conférence d'une surface de 124,30 m² identifié SALLE DE CONFERENCE 6

Soit une superficie de 623,71 m²

TOTAL mis à disposition de BAT A et BAT C = 3 593,15 m² (dont 2 676,23 m² hors communs) - Tableau récapitulatif des surfaces :

	AFFECTATION AGGLO NIORT (m2)			TOTAL AGGLO
	Salles	Bureaux	classés communs	
	Salles	Bureaux	Circulations et sanitaires, foyer	
BAT A				
ETAGE 3	332,77	169,92	328,81	831,50
ETAGE 2	422,71	90,82	311,74	825,27
ETAGE 1	761,73	39,52	276,37	1 077,62
RDC	235,05			235,05
TOTAL BAT A	1 752,26	300,26	916,92	2 969,44
BAT C				
RDC	623,71			623,71
TOTAL BAT C	623,71	-	-	623,71
TOTAL GENERAL	2 375,97	300,26	916,92	3 593,15

Concernant les locaux dits « avec usage complémentaire possible par la ville de Niort » du BAT A (salles de cours en dehors des usages d'enseignement supérieur), et les salles de conférences n°5 et n°6 et amphis 1, 2, 3 du BAT C, le propriétaire est autorisé à pouvoir exploiter à fin d'optimisation de l'équipement public les créneaux horaires laissés disponibles au titre de l'occupation réalisée par l'occupant ou sous occupant.

Pour ce faire, l'équipe gestionnaire du centre Du Guesclin tiendra un planning d'utilisation des salles en concertation avec l'occupant ou sous occupant, ces derniers restants prioritaires dans l'usage selon planning établi M-1.

L'occupant ou sous occupant pourra utiliser l'ensemble des espaces communs du Centre Du Guesclin tels les circulations et les sanitaires hors de son périmètre d'affectation, et le foyer.

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION, ENTRETIEN, TRAVAUX ET SECURITE

L'article 4 de la convention initiale relative aux locaux privatifs dont l'occupant bénéficie est modifié comme suit :

La Ville de NIORT assurera les gros travaux incombant au propriétaire tel 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 etc.). Ces prestations sont intégrées aux charges facturées à l'occupant conformément aux dispositions prévues à l'article 8 de la présente convention. **Ces charges intègre l'entretien ménager des communs et sanitaires** hors protocole particulier « COVID 19 » adapté à l'exploitation des locaux faite par l'occupant qui reste de sa responsabilité ou celle de ses sous occupants dans les zones privatives (règles particulières imposées par décrets gouvernementaux aux exploitants de locaux d'enseignement supérieur). L'ensemble des espaces communs (couloirs, circulations, sanitaires...) est entretenu et sous protocole de désinfection réalisé par la ville de Niort.

A contrario, l'ensemble des zones « privatives » de bureaux et salles de cours ne sont pas gérés en entretien ménager par la ville de Niort, et doivent être entretenu par l'occupant et sous occupant

selon son cahier des charges spécifique. Une coordination avec l'équipe technique du centre Du Guesclin doit être mis en place, et les horaires d'intervention respecter les horaires d'ouverture du site. La surface considérée représente 2 472,46 m² (2 676,23 – 203,77))

En cas de sinistre constaté même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, il avisera dès qu'il en aura connaissance le service gestionnaire 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 élèves, 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 ou 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.

Les locaux avec accès extérieur non équipés de contrôle d'accès devront être fermés à clé après utilisation ou ne pas être laissé sans surveillance ou contrôle des utilisateurs.

L'occupant ou son sous occupant sera autorisé à occuper la zone intérieure de stationnement pour son personnel, les plaques d'immatriculation seront éventuellement communiquées au service gestionnaire du Centre Du Guesclin pour des besoins de gestion. Le preneur se référera toutefois au règlement, actuel ou à venir, en vigueur en la matière.

ARTICLE 3 : REDEVANCE D'OCCUPATION

L'article 8 de la convention initiale relative aux locaux privatifs dont l'occupant bénéficie est modifié comme suit :

L'ensemble des circulations, couloirs, dégagements, et escaliers des espaces privatifs mis à disposition (916,92 m²) bénéficient d'une franchise de redevance sur la durée de la convention.

Considérant les éléments ci-dessus, la redevance annuelle d'occupation des locaux mis à disposition est fixée à la somme de : $(3\,593,15\text{ m}^2 - 916,92\text{ m}^2) \times 68,85\text{ €/m}^2/\text{an} = 184\,258,44\text{ € HT}$ Cent quatre-vingt-quatre mille deux cent cinquante-huit euros quarante-quatre centimes hors taxe et hors charges.

La Ville de Niort émettra chaque année semestriellement un titre de recettes pour l'année en cours.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipé, le montant sera calculé prorata temporis, dans le respect du délai de préavis.

ARTICLE 4 : TARIFICATION – CHARGES ET TAXES

L'article 9 de la convention initiale relative aux locaux privatifs dont l'occupant bénéficie est modifié comme suit :

Une tarification est établie chaque année pour le Centre Du Guesclin et votée par le Conseil municipal au titre de la participation aux frais et charges de fonctionnement des locaux pour l'occupation des lieux par l'occupant. Celle qui lui est applicable correspond à la catégorie :

- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES AVEC MÉNAGE – 5 passages semaines pour les surfaces affectées de circulations, dégagement, sanitaires, et salles à usage complémentaire du BAT A. fixé et voté chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée à l'occupant sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2025, le montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 63,65 €/m²/an. Soit pour les 1 120,69 m² mis à disposition un montant annuel de 71 331,92 €. **(916,92 + 203.77 ; total surfacique ménage fait en régie par Ville de Niort)**
- « CENTRE DUGUESCLIN : BUREAUX ET SALLES – TARIF ANNUEL CHARGES LOCATIVES SANS MÉNAGE pour les surfaces privatives sans ménage réalisé par la ville de Niort. Fixée et votée chaque année par le Conseil municipal. Toute catégorie de tarification correspondante qui s'y substituera ultérieurement sera appliquée l'occupant sans qu'il y ait besoin d'établir un avenant à la convention d'occupation. Pour information et au titre de l'année 2025, le montant annuel est calculé sur la base d'un cout de 31,94 €/m²/an. Soit pour les **2 472,46 m²** mis à disposition un montant annuel de **78 970,37 €**. *(Total surfacique ménage fait par Agglo).*

La Ville de Niort émettra semestriellement un titre de recettes pour l'année en cours dont le montant sera calculé conformément au tarif applicable à l'occupant suivant délibération municipale.

En cas d'arrivée en cours d'année ou de départ anticipé, le montant sera calculé prorata temporis, dans le respect toutefois du délai de préavis.

L'occupant fera son affaire personnelle, si besoin, des consommations de téléphone et acquittera toute taxe afférente à son occupation et ses activités.

ARTICLE 5 : MODALITES

Les présentes modifications et dispositions prendront **effet à compter du 1^{er} septembre 2026**. Toutes les autres dispositions de la convention de mise à disposition temporaire de locaux restent inchangées.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
Le Vice-Président délégué,

Dominique SIX

François GUYON