



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

SEANCE DU 26 JUIN 2023

Délibération n° D-2023-282

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 20/06/2023

Publication :
le 30/06/2023

Convention d'exploitation du bâtiment dénommé "Séchoir" -
Site "Port Boinot" - Office de Tourisme du Marais poitevin -
Communauté d'Agglomération du Niortais

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Thibault HEBRARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

Direction Patrimoine et Moyens

**Convention d'exploitation du bâtiment dénommé
"Séchoir" - Site "Port Boinot" - Office de Tourisme du
Marais poitevin - Communauté d'Agglomération du
Niortais**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort a initié un vaste projet de réhabilitation des anciennes usines Boinot. La destination de ce site s'est affirmée vers une offre de services en lien avec la culture, le patrimoine et le tourisme.

Ce secteur de compétence relevant 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 qui agissent de concert au sein de ce bâtiment dénommé « Séchoir ».

Afin d'uniformiser la gestion de ce bâtiment, la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais souhaitent confier la gestion de ce bâtiment à l'Office de tourisme du Marais poitevin. La convention de gestion / exploitation 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.

Ainsi, il s'agit de confier à l'Office de tourisme :

- l'accueil, l'orientation et l'information du public relatifs aux diverses activités présentes sur le site de Port Boinot : il assure l'entretien des espaces dédiés à cette activité ;
- la gestion des accès, de l'entretien et le bon fonctionnement de l'espace traiteur et de la salle d'exposition sis au second étage, salle dédiée principalement à des expositions ou animations publiques portées par des opérateurs locaux.

La convention d'exploitation, déjà existante, arrive à échéance le 30 juin 2023. Il s'avère donc nécessaire d'établir une nouvelle convention d'exploitation pour une période de 5 ans, du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2028.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'exploitation du bâtiment Séchoir sur le site de Port Boinot, entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Office de tourisme du Marais poitevin ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lucien-Jean LAHOUSSE

Jérôme BALOGÉ



niort agglo
Agglomération du Niortais

**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 _____, 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 :
 - 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 ;
- 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 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