

niort agglo
Agglomération du Niortais



COMPLEXE SPORTIF DE LA VENISE VERTE

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

CHAMOIS NIORTAIS

ENTRE LES SOUSSIGNES :**La Communauté d'Agglomération du Niortais**

Ayant son siège social 140 rue des Equarts CS 28770 79027 NIORT CEDEX

Représentée par son Président en exercice, M. Jérôme BALOGE, ou son Vice-président, dûment autorisés par délibération du conseil communautaire du 20 juin 2022

Ci-après désignée «**la CAN**», d'une part,

ET :

La SASP Chamois Niortais, société anonyme sportive professionnelle au capital de

Dont le siège est à 66 rue Henri Sellier - 79000 NIORT

Identifiée au SIREN sous le numéro 414702373

Et immatriculée au RCS de NIORT sous le numéro Niort B 414 702 373

Ici Représentée par Eytan HANOUNA, Président

Ci-après dénommée « **le bénéficiaire de l'autorisation** », d'autre part,

APRES AVOIR VU :

- Les principes gouvernant le domaine public et notamment les articles : L.1, L.2122-1 et suivants, L.3111-1 du CG3P,
- Le CGCT et le code de la construction
- Les dispositions applicables aux ERP et tout particulièrement :
 - les articles L 123-1 et suivants et articles R123-1 et suivants ; articles R 152-6 et 7 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - les arrêtés du 25 juin 1980 modifié et du 22 juin 1990 modifié portant Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP ;
 - l'Arrêté du 21 novembre 2011 fixant le modèle du formulaire du « Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique »

Préalablement aux présentes, les parties exposent ce qui suit constituant tant l'objet que les obligations réciproques de la présente convention

EXPOSE PREALABLE

1°) Compétence CAN - Transfert complexe de la Venise Verte

La Communauté d'agglomération du Niortais exerce la compétence « Création, aménagement gestion des équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire » et s'est vue transférer le complexe sportif de la Venise Verte à compter du 1^{er} mars 2018.

Dans cette perspective, la CAN a repris la convention d'occupation d'utilisation du domaine public avec la SASP Chamois Niortais.

2°) Convention du 29 juillet 2018

La convention d'occupation du domaine public entre la CAN et la SASP CHAMOIS NIORTAIS adoptée lors du conseil d'agglomération de la CAN du 29 janvier 2018 est arrivée à terme le 01 juillet 2020.

Des modifications statutaires majeures ont eu lieu courant août 2020 au sein de la SASP CHAMOIS NIORTAIS notamment sur les organes de décision et représentation de ladite société.

3°) Prorogation jusqu'au 31 décembre 2020

Cette convention a été prorogée par avenant jusqu'au 31 décembre 2020.

4°) Convention jusqu'au 31 décembre 2021

Une convention a été signée jusqu'au 31 décembre 2021

5°) Modifications structurelles envisagées

Des évolutions sont prévues par la SASP et l'Association sur le site du stade municipal à NIORT, avenue de La Rochelle et appartenant à la Ville de NIORT ; ces évolutions sont susceptibles de modifier les modalités d'utilisation du Complexe de la Venise Verte.

Une convention définissant ces évolutions et leur calendrier est signée, simultanément aux présentes, entre la Ville et le Club. Ces deux conventions (Ville et Agglo) sont liées et sont susceptibles d'évoluer si l'une d'elles est modifiée.

Dans l'attente de ces modifications, les parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la mise à disposition par la CAN de des équipements, bâtiments, installations suivants situés sur la **COMMUNE DE NIORT**, rue Henri Sellier, et avenue de la Venise Verte suivants :

Mise à disposition d'équipements sportifs :

I - Stade René Gaillard :

- **Terrain A** : terrain d'honneur équipé des tribunes présidentielle, d'honneur et pesage, assises et couvertes, ainsi que des tribunes métalliques assises non couvertes A, B, C, D, et F,
- **Terrain B** : terrain annexe,
- **Terrain C** : terrain synthétique,
- **Différents vestiaires « pros »** concentrés dans une espace dédié de manière exclusive à la SASP.
- **une salle de réception** d'une surface utile de 30 m² sous les tribunes d'honneur du Stade, avec coin bar et pouvant accueillir au maximum 20 personnes comme défini par la commission de sécurité, et servant à organiser les réceptions d'après matches pour les interviews des professionnels.
- **un local V.I.P. (Carlsberg)** composé :
 - ✓ d'une salle d'une surface utile de 328 m², elle-même composée d'un sas d'entrée, d'une grande salle de réception de 15 m x 20 m, avec bloc office-réserve à l'arrière ; un w.c. et local technique accolés à l'ensemble,
 - ✓ d'une salle de bar d'une surface utile de 55 m² communiquant avec la salle polyvalente,
 - ✓ d'une structure annexe d'une surface utile de 54 m² située côté « entrée du stade » et comprenant la boutique des Chamois Niortais ainsi que le bureau des coachs de la SASP et le local billetterie.
- **une loge,**
- **un local de réception pour les prestataires.**

II –Bâtiments et installations (situés section EE n°89 du cadastre au 66 rue Henri Sellier à Niort) :

- Un terrain plat d'une superficie de 2 608 m², clos par un grillage, avec accès goudronné sur la rue Henri Sellier, dont partie de cour à usage de parking,
- La partie « bureaux » du bâtiment administratif composée de 73 m² au sol, sur 2 niveaux comprenant :
 - * au rez de chaussée : un sas d'entrée, accueil, 2 bureaux et w.c.
 - * à l'étage : un bureau de comptabilité, 2 bureaux dont celui du Président de la S.A.
- Un second bâtiment administratif composé de la manière suivante :
 - * **Partie administrative** : 73 m² au sol, sur 2 niveaux à usage de bureaux comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : un sas d'entrée, accueil, 2 bureaux et w.c ;

- A l'étage : un bureau de comptabilité et 2 autres bureaux.

* **Partie médiane** : 166 m² au sol, sur un seul niveau comprenant :

- Salle de détente, cuisine, salle de restaurant, blocs sanitaires, local à maillots.

* **Partie hébergement** : prévue pour 25 stagiaires, 250 m² au sol, sur 2 niveaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : 6 chambres, infirmerie, w.c, local archives, 1 studio avec kitchenette, bloc douche-w.c, local chaudière électrique-lingerie, une salle de restauration,

- A l'étage : 8 chambres avec lavabo, 4 autres chambres avec coin sanitaire et douche, un bloc douche-w.c.

* **Le centre pédagogique** : soit 193 m² au sol sur 1 seul niveau comprenant 2 bureaux, 4 salles de cours et blocs sanitaires

* **Partie sportive** : plusieurs vestiaires sous le stade (2ème partie)

L'occupant déclare connaître parfaitement les lieux ; un état dressé contradictoirement par les différentes parties (accompagné d'un plan) sera établi dans le mois de la signature des présentes.

Cette mise à disposition s'effectue dans le respect du règlement intérieur affiché dans les installations.

Il est convenu que la CAN – Service des Sports – n'aura qu'un interlocuteur désigné préalablement à chaque début de saison sportive, celui-ci sera seul habilité à apporter les différentes informations en termes de « réservation » d'équipements sportifs pour les matchs et entraînements de l'équipe professionnelle de football.

Disposition spécifique à l'utilisation du Stade René Gaillard :

L'occupant se dote des moyens nécessaires pour assurer la sécurité.

Dispositions spécifiques à l'utilisation du local V.I.P. (Carlsberg) :

Suite à la transformation de l'usage de la salle polyvalente en un usage privé orienté sur la préparation physique des joueurs professionnels, il a été convenu le déclassement de l'ERP en local à usage privatif répondant aux obligations du droit du travail. La CAN, en lien avec la SASP, doit organiser ce changement en suivant les prescriptions de la commission départementale d'accessibilité et de sécurité. En attendant la formalisation officielle et administrative, il importe que la SASP n'accueille aucun autre public dans cet équipement que les joueurs et le personnel de sa structure.

ARTICLE 2 : CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions

- de la convention d'origine adoptée lors du conseil d'agglomération du 29 janvier 2018
- de ses avenants du 25 juin 2018, du 23 septembre 2019, du 28 septembre 2020, de la convention du 14 décembre 2020 demeurent intégralement applicables **jusqu'au 31 décembre 2022.**

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'UTILISATION

La présente mise à disposition est consentie de façon personnelle expresse, précaire (durée prévue conventionnellement) et révoquant par la CAN au bénéficiaire.

3.1. Caractère personnel

Le bénéficiaire de l'autorisation s'engage à occuper personnellement les locaux mis à sa disposition. Toute cession à un tiers est interdite.

Cependant, à titre dérogatoire, il est convenu que la CAN autorise expressément la SASP CHAMOIS NIORTAIS à faire bénéficier de l'usage des équipements ci-après désignés les structures qui leur sont liées pour les besoins de réalisation de son objet social et **après avoir obtenu préalablement l'accord écrit du représentant de la CAN.**

Cette autorisation d'occupation ne sera possible qu'à titre gratuit entre la SASP et la structure bénéficiaire.

Cette autorisation ne concernera que les biens suivants :

I - Stade René Gaillard :

- **Terrain A :** terrain d'honneur équipé des tribunes présidentielles, d'honneur et pesage, assises et couvertes, ainsi que des tribunes métalliques assises non couvertes A, B, C, D, et F,
- **Terrain B :** terrain annexe,
- **Terrain C :** terrain synthétique. Il est précisé que ce terrain fait également l'objet d'occupation par d'autres clubs sportifs, conformément au planning d'occupation révisé chaque année et annexé à la présente convention.

II –Bâtiments et installations (situés section EE n°89 du cadastre au 66 rue Henri Sellier à Niort) :

Un second bâtiment administratif composé de la manière suivante :

* **Partie administrative :** 73 m² au sol, sur 2 niveaux à usage de bureaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un sas d'entrée, accueil, 2 bureaux et w.c ;
- A l'étage : un bureau de comptabilité et 2 autres bureaux.

* **Partie médiane :** 166 m² au sol, sur un seul niveau comprenant :

- Salle de détente, cuisine, salle de restaurant, blocs sanitaires, local à maillots.

* **Partie hébergement :** prévue pour 25 stagiaires, 250 m² au sol, sur 2 niveaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : 6 chambres, infirmerie, w.c, local archives, 1 studio avec kitchenette, bloc douche-w.c, local chaudière électrique-lingerie, une salle de restauration,
- A l'étage : 8 chambres avec lavabo, 4 autres chambres avec coin sanitaire et douche, un bloc douche-w.c.

* **Le centre pédagogique :** soit 193 m² au sol sur 1 seul niveau comprenant 2 bureaux, 4 salles de cours et blocs sanitaires

* **Partie sportive :** plusieurs vestiaires sous le stade (2^{ème} partie) »

3.2. Modifications affectant le bénéficiaire

Le bénéficiaire a été choisi en considération de ses compétences et de l'identité de ses principaux actionnaires et dirigeants.

3.3. Régime de l'occupation temporaire du domaine public

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

3.4. Travaux

Le bénéficiaire est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux dont la CAN envisage la réalisation.

ARTICLE 4 : ASSURANCES

La SASP Chamois Niortais sera responsable de tout dommage, litige ou trouble de faits pouvant résulter de ses activités et de son occupation des lieux mis à disposition.

La SASP devra souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance solvables un contrat d'assurance garantissant le risque locatif concernant les équipements, bâtiments et installations mis à disposition.

Un exemplaire des contrats d'assurance (et de leurs éventuels avenants) sera adressé pour information à NiortAgglo (Direction des Sports) lors de la signature de la présente convention.

ARTICLE 5 : DUREE – CLAUSES RESOLUTOIRES

5.1. Durée

La présente convention est à durée fixe ; le terme est convenu au 31 décembre 2022.

5.3. Modification

Toute modification de la convention en cours de validité doit faire l'objet d'un avenant.

5.4. Cas de fin de la convention

La présente convention cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci- après:

- 1 - A la date d'expiration du contrat prévue à l'article 5.1,
- 2 - En cas de résiliation pour faute ou tout motif d'intérêt général
- 3 – Régularisation de nouveaux accords compte tenu des évolutions précitées dans l'exposé qui précède.

Conséquence de l'arrivée du terme

D'une manière générale, le bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif du présent avenant vers un autre montage contractuel, le cas échéant.

Retrait des équipements : A l'expiration du contrat, il est convenu que le bénéficiaire est tenu de procéder au démontage du réceptif.

Résiliation par le bénéficiaire

Le bénéficiaire pourra résilier à tout moment la présente convention sous réserve de respecter un préavis de trois mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 : REDEVANCE

La CAN met à disposition de la SASP les biens ci-après désignés. Cette mise à disposition ne pouvant être gratuite, au regard notamment du droit communautaire de la concurrence (articles 87 et 88 du Traité instituant la Communauté Européenne), la SASP doit acquitter une redevance. Par ailleurs, les directives de la Direction Nationale de Contrôle de Gestion de la Ligue Professionnelle de Football précisent que le montant de la redevance de mise à disposition des locaux tient compte des coûts de fonctionnement supportés par la Collectivité pour la gestion de ces équipements.

Pour la CAN, cette valeur locative s'appuie sur une étude de coût basée sur la méthode B.A.P.A. qui recense les charges liées au bâtiment, à l'administration, au personnel et à l'animation ; le résultat de cette étude indique **un coût de fonctionnement de 45 038€, qui constitue ainsi une partie du montant de loyer pour la SASP.**

D'autre part, d'importants travaux sont programmés sur l'exercice 2022 pour un montant total de 430 000€, et destinés à permettre la continuité de la pratique professionnelle du football en ligue 2. Ces travaux vont consister en une réhabilitation de l'éclairage par un dispositif LED, des modifications pour limiter la circulation des publics, et notamment éviter les croisements entre les flux visiteurs et locaux, et la suppression de deux mâts de vidéosurveillance situés dans le champ de vision de la tribune présidentielle. En accord avec la SASP, il est prévu d'intégrer le montant de ces travaux dans la redevance d'occupation sur dix années. Une augmentation de 43 000€ par an du loyer cité ci-dessus sera donc opérée de l'exercice 2022 à l'exercice 2031 compris.

Le montant du loyer, qui s'élève donc à 88 038€ est payable en 2 échéances :

Du 01 janvier au 31 août 2022 : 2/3 soit 58 692 euros en juin 2022.

Du 01 septembre au 31 décembre 2022 : 1/3 soit 29 346 euros en décembre 2022.

Pour tenir compte des coûts supplémentaires supportés par la collectivité, consécutifs aux évolutions décidées par la SASP et validés par la CAN, ces montants pourront être révisés avec un effet sur la 2^{ème} période.

Un titre de recettes sera émis par la CAN – Service des Sports – pour chaque période à l'encontre de la S.A.S.P. qui s'engage à régler la somme au Trésorier Principal de Niort. La SASP fera mention de ce montant dans ses documents budgétaires.

ARTICLE 7 : LITIGES, SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE**7.1. Résolution amiable des différends**

Préalablement à toute démarche contentieuse relative à l'exécution de la présente convention, le bénéficiaire de l'autorisation s'engage à effectuer une démarche amiable afin de tenter une résolution amiable des différends auprès du Président de la CAN.

7.2. Juridiction compétente

Tout litige relatif à la présente convention et n'ayant pas pu être réglé à l'amiable suivant les dispositions du paragraphe 6.1 ci-dessus, relève de la compétence du tribunal administratif de Poitiers, Hôtel Gilbert 15, rue de Blossac - BP 54186020 Poitiers Cedex.

Fait à Niort, en deux exemplaires originaux, le

Pour la CAN,

Pour la SAS CHAMOIS NIORTAIS,

Le Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ

Le Président, Monsieur Eytan HANOUNA
(Signature – Tampon)

PLANNING UTILISATION TERRAIN SYNTHETIQUE - SAISON 2022 / 2023

	07:00	07:15	07:30	07:45	08:00	08:15	08:30	08:45	09:00	09:15	09:30	09:45	10:00	10:15	10:30	10:45	11:00	11:15	11:30	11:45	12:00	12:15	12:30	12:45	13:00	13:15	13:30	13:45	14:00	14:15	14:30	14:45	15:00	15:15	15:30	15:45	16:00	16:15	16:30	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00	19:15	19:30	19:45	20:00	20:15	20:30	20:45	21:00	21:15	21:30	21:45	22:00	22:15	22:30	22:45	23:00	23:15	23:30
LUNDI									Ecole Technique Privée Chamois Période Stage 9h00-12h00																LIGUE 2 14h00-18h00				Section Sportive Nationale 3 18h00-19h30				US ST FLORENT 19h30-21h00																																	
																									CENTRE DE FORMATION CHAMOIS 14h00-18h00																																									
MARDI									CENTRE DE FORMATION CHAMOIS 09h00-12h00																CENTRE DE FORMATION CHAMOIS + SECTION SPORTIVE 14h00-19h30												CLOU BOUCHET 19h30-21h30																													
MERCREDI					CENTRE DE FORMATION CHAMOIS 08h00-12h00												inc+ ECOLE FEMININE 13h00-15h00				SECTION SPORTIVE Nationale 3 15h00-19h30								OL ST LIGUAIRE 19h30-21h00																																					
JEUDI									CENTRE DE FORMATION CHAMOIS 09h00-12h00																CENTRE DE FORMATION CHAMOIS 14h00-19h30												CLOU BOUCHET 19h30-21h30																													
VENDREDI									CENTRE DE FORMATION CHAMOIS 09h00-12h00																CHAMOIS NIORTAIS 14h00-18h00				Nationale 3 18h00-19h30																																					
																													SECTION FEMININE JEUNES ET SENIORS (si match ligue 2 = entrainement Grande Croix) 19h00-21h30																																					
SAMEDI	CRENEAU COMPETITION ET ANIMATION																																																																	
DIMANCHE	CRENEAU COMPETITION ET ANIMATION																																																																	