

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20231212-009****du 12 décembre 2023****n°009****page 1/3****EXTRAIT :**Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (26) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Gilles MAUDUIT, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, Isabelle MIGUET, David SIMON

POUVOIRS (13) : Michel DROIN donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
 Frédérique NAUD-COLAS donne pouvoir à Maryse LAVRARD
 Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Yasin ERGÜL
 Flavy FRUCHON donne pouvoir à Evelyne AZIHARI
 Elsa FARHAT donne pouvoir à Thomas BAUDIN
 Séverine BART donne pouvoir à Jeannie MARECOT
 Yves TROUSSELLE donne pouvoir à Françoise MERY
 Isabelle DUCHET donne pouvoir à Anne-Florence BOURAT
 Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Hubert PREHER
 Amine MESSAOUDENE donne pouvoir à Patrice CANTINOLLE
 Jacques MELQUIOND donne pouvoir à Michel FRESNEAU
 Ahmed BEN DJILLALI donne pouvoir à Manuel COSTA NOBRE
 Stéphane VERDIER donne pouvoir à Isabelle MIGUET

EXCUSES (0) :

Nom du secrétaire de séance : Manuel COSTA NOBRE

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Conventions de réalisation avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Au titre de la convention opérationnelle Centres Anciens n°86-15-013 du 20 octobre 2015 entre la commune, l'agglomération et l'EPF-NA ainsi que de son avenant du 30 février 2020, trois fonciers stratégiques et prioritaires pour la redynamisation du coeur de ville ont été en partie acquis par l'EPF-NA. Il s'agit de l'immeuble situé 14 rue du Château, à proximité immédiate de la Quincaillerie située place Dupleix, de l'hostellerie Saint Jacques au 34 rue du Cygne Saint Jacques et de l'ancien cinéma situé 58 boulevard Blossac.

La convention opérationnelle se terminant le 31 décembre 2023, l'EPF-NA et la commune de Châtellerault se sont entendus pour prolonger le portage de ces fonciers grâce à la mise en place de conventions de réalisation distinguant trois opérations distinctes. En effet, une durée supplémentaire est nécessaire pour permettre de trouver des sorties opérationnelles pour les biens concernés et éviter leur rachat par la collectivité.

Le projet de convention de réalisation n° 86-23-117 porte sur la restructuration d'un îlot place Dupleix. Le site est composé d'un immeuble cadastré section CV n°217 et 218, situé 14 rue du Château, acquis par l'EPF en 2020 et de l'ancienne quincaillerie Quillet cadastrée section CV n°212, située 14 place Dupleix, appartenant encore à son propriétaire. Sur cet ensemble foncier il est envisagé une opération de restructuration d'îlot alliant démolition et réhabilitation pour du logement et de l'activité en rez-de-chaussée. Les dépenses engagées sur ces biens s'élèvent aujourd'hui à 176 000 euros hors taxes. Un engagement financier maximal de 500 000 euros est prévu pour la durée de cette convention réalisation dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2026.

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20231212-009****du 12 décembre 2023****n°009****page 2/3**

Le projet de convention de réalisation n°86-23-116 concerne l'ancien cinéma Le CINEA, situé 58 boulevard Blossac. L'immeuble cadastré section CP n°171 et CP n°706 a été acquis par l'EPF-NA en 2021. Le projet souhaité sur ce foncier est la réalisation d'une maison de santé avec la possibilité d'y intégrer également du logement. Une étude financée par la Banque des Territoire doit être menée en 2024. Les dépenses engagées par l'EPF sont à ce jour d'un montant de 321 600 euros hors taxes. L'engagement financier maximal prévu s'élève à 450 000 euros et la durée de la convention est de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Le projet de convention réalisation n°86-23-115 vise une opération d'habitat sur le site de l'hostellerie Saint Jacques situé 34 rue du Cygne Saint Jacques. Cet ensemble immobilier cadastré section CW n°86 fait l'objet d'un portage foncier de l'EPF depuis 2016. Des études architecturales et de réhabilitation ont été produites à l'initiative de la commune. Ensuite, un travail de curetage du site a été mené par l'EPF avec la démolition des garages afin de créer une aération entre l'église Saint Jacques et la rue Saint-Jacques. Le projet est de réhabiliter cet ensemble immobilier dont une partie date du moyen âge et d'y réaliser une opération de logements. L'opérateur sélectionné devra proposer une faisabilité ne dépassant pas une quinzaine de logements et mixant les typologies. Aujourd'hui les dépenses engagées atteignent environ 328 100 euros hors taxes. L'enveloppe maximale prévue au titre de cette convention réalisation est de 400 000 euros. La durée sera de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Au terme de ces conventions, la collectivité sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPF-NA, déduction faite des éventuelles recettes perçues (notamment loyers et prix de vente des fonciers).

Il est proposé au conseil de se prononcer sur la signature de ces conventions de réalisation.

* * * * *

VU l'article L.300-1 du code de l'urbanisme relatif aux actions ou opérations d'aménagement conduites par les personnes publiques,

VU le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à la nouvelle dénomination de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et à la modification de son périmètre d'intervention,

VU la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2015 relative à la convention opérationnelle centres anciens avec l'EPF de Poitou-Charentes,

VU la délibération du conseil municipal du 10 décembre 2019 relative à l'avenant n°1 à la convention opérationnelle des centres anciens avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

VU l'article 3.I.2 des statuts de la communauté d'agglomération relatif à l'aménagement de l'espace communautaire,

VU l'article 3.I.3 des statuts de la communauté d'agglomération relatif à l'équilibre social de l'habitat,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20231212-009****du 12 décembre 2023****n°009****page 3/3**

VU la convention cadre n°86-14-006 relative à la mise en œuvre du PPI sur le territoire de la communauté d'agglomération en date du 5 novembre 2014,

VU l'avenant n°1 à la convention-cadre relative à la mise en œuvre du PPI 2018-2022 signé par la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et par l'EPFNA le 13 juin 2019,

VU la convention opérationnelle Centres Anciens n°CCA-86-15-013 en date du 20 octobre 2015,

VU l'avenant n°1 à la convention opérationnelle centres anciens en date du 3 février 2020,

VU le programme pluriannuel d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine adopté le 24 novembre 2022 pour la période 2023-2027,

VU la délibération n°2 du conseil municipal du 30 mars 2023, relative à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) pour la mise en œuvre de la convention 2023 – 2028,

VU la délibération n°7 du conseil municipal du 29 juin 2023, relative à l'avenant n°2 de la convention cadre pluriannuelle Action Coeur de Ville,

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre le portage des immeubles du centre ancien acquis par l'EPF-NA afin de permettre la mise en œuvre des opérations identifiées dans le programme Action Coeur de Ville,

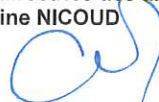
CONSIDERANT l'intérêt de conclure de nouvelles conventions opérationnelles avec l'EPF-NA dites conventions de réalisation pour 3 sites stratégiques,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'approuver les termes des conventions de réalisation annexées à la présente délibération, concernant l'îlot place Duplex, l'ancien CINEA et l'hostellerie Saint Jacques,
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer lesdites conventions ainsi que toutes pièces relatives à ces dossiers.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°86-23-116

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEA

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Châtelleraut, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2023,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Commune » ou « la personne publique garante » ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – CS 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « la Communauté d'Agglomération » ou « la CDA » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-XXXXX du

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtelleraut

La commune de Châtelleraut est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut depuis 24 décembre 1993.

Châtelleraut, située aux confins du Poitou et de la Touraine, entre Poitiers (35km) et Tours (70km), et à mi-distance de Paris et Bordeaux. Deuxième ville du département de la Vienne, elle compte 32 000 habitants et est le cœur de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut qui rassemble 47 communes. Elle porte sur une superficie de 1 133 km2 et sur laquelle vivent 85 000 habitants, soit 20 % des habitants du département.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec l'autoroute reliant, Paris, Tours et Bordeaux, mais également d'une gare ferroviaire qui est située sur la ligne de Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean. Elle a également développé un bon réseau de transports urbains et de bus. La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut propose depuis avril 2018 des vélos électriques en libre-service.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Châtelleraut	Grand Châtelleraut	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLH	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
SCOT	3 février 2020	PLH 2020-2025
	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrita pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Châtelleraut et l'EPFNA

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'intervention et Règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ancien CINEA » et défini par les éléments suivants :

Le site correspond à l'ensemble immobilier de l'ancien cinéma le CINEA localisé en cœur de ville le long de l'axe structurant des Promenades de Blossac. L'EPFNA a procédé à l'acquisition de ce site par voie de préemption en 2021.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	CP	00171	AVENUE GEORGES CLEMENCEAU	03 a 35 ca
	CP	00706	58 BLVD DE BLOSSAC	04 a 89 ca
Contenance totale				08 a 24 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.

	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

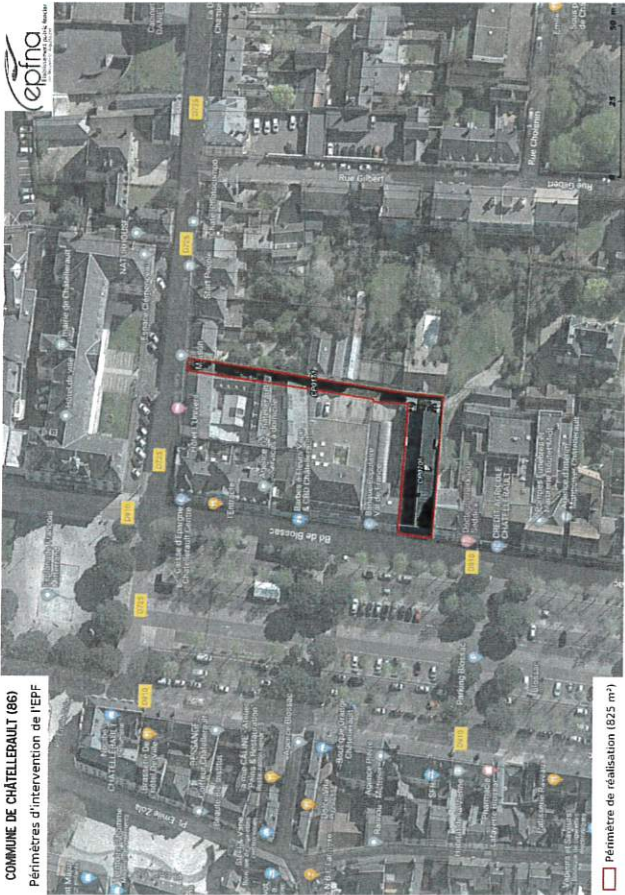
Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.



2.2. Définition du projet

Sur ce foncier, la collectivité souhaite en priorité permettre la réalisation d'un projet à dominante médicale pour répondre à un besoin identifié dans le cadre du programme action cœur de ville. En ce sens, une étude de pré-faisabilité, financée à 50% par la Banque des Territoires, doit être lancée prochainement. Elle visera à déterminer la faisabilité technique et financière d'une telle opération. Il est à noter que le projet pourra éventuellement intégrer du logement.

L'EPFNA pourra lancer, pour améliorer la connaissance du foncier et de ses coûts de préparation, des études visant à déterminer la présence d'amiante et de plomb dans le bâtiment afin d'estimer les coûts de désamiantage et de curage des bâtiments.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Etude géotechnique

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. : Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Réaffectation des dépenses déjà engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-15-013 centre-ancien

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°86-15-013, l'EPFNA a procédé le 31/03/2021 à l'acquisition des parcelles CP 171 et 706. Le prix de revient de cette opération est de 321 564,28 € HT au 30/10/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013004) pour un montant total de 321 564,28 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes. L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention.

Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2026.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...) la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du 31/12/2026.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant les élus de la ville, l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et

l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Pour la Commune de Châtelleraut
Le Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Jean Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°xxxxxxx en date du xxxxxxxxxxxxxxxx

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°86-23-115

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT SUR LE SITE DE L'HOTELLERIE
SAINT JACQUES

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT,

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Châtelleraut, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2023,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Commune » ou « la personne publique garante » ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – CS 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « la Communauté d'Agglomération » ou « la CDA » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-XXXXX du

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtelleraut

La Commune de Châtelleraut est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut depuis 24 décembre 1993.

Châtelleraut, située aux confins du Poitou et de la Touraine, entre Poitiers (35km) et Tours (70km), et à mi-distance de Paris et Bordeaux. Deuxième ville du département de la Vienne, elle compte 32 000 habitants et est le cœur de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut qui rassemble 47 communes. Elle porte sur une superficie de 1 133 km2 et sur laquelle vivent 85 000 habitants, soit 20 % des habitants du département.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec l'autoroute reliant, Paris, Tours et Bordeaux, mais également d'une gare ferroviaire qui est située sur la ligne de Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean. Elle a également développé un bon réseau de transports urbains et de bus. La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut propose depuis avril 2018 des vélos électriques en libre-service.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Châtelleraut	Grand Châtelleraut	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLH	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
SCOT	3 février 2020	PLH 2020-2025
	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économique en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Châtelleraut et l'EPFNA

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'intervention et Règlement d'intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	Production de logements		Risques technologiques et naturels	
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers	
	Développement économique		Etudes	
	Protection de l'environnement		Friches complexes	
	Lutte contre les risques			

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ancienne Hôtellerie Saint Jacques » et défini par les éléments suivants :

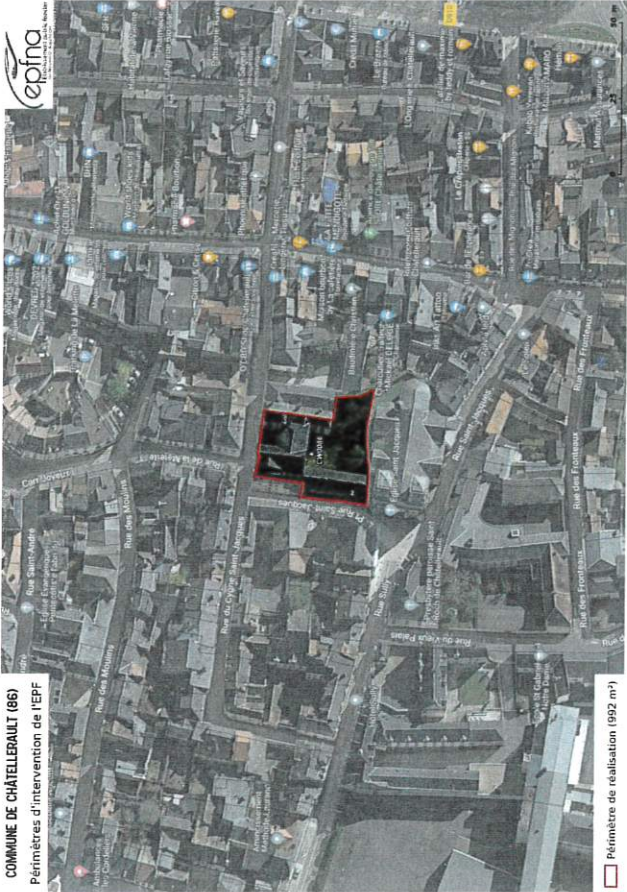
Le site correspond à l'ensemble immobilier de l'ancienne Hôtellerie Saint Jacques aujourd'hui vacant acquis par l'EPFNA le 09 septembre 2016. Sur ce foncier bâti à fort caractère patrimonial, l'EPFNA a procédé à la démolition d'anciens garages localisés en entrée de site afin de mettre en valeur et d'aérer le site.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	CW	0086	RUE DU CYGNE SAINT JACQUES	09 a 88 ca
Contenance totale				09 a 88 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF



2.2. Définition du projet

L'opération consiste en la réhabilitation de l'ensemble immobilier en logements. La collectivité, qui a identifié cet îlot dans le cadre d'action cœur de ville et de l'ORT, a fait réaliser des études de préféabilité sur le bien. L'étude a notamment identifié un besoin en logement de grande taille pour permettre l'accueil de familles en cœur de ville. La collectivité souhaite donc que l'opération puisse intégrer une mixité de typologie de logements avec une majorité de grands logements. Ainsi, le futur opérateur ne pourra proposer un projet dépassant la quinzaine de logements.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Etude de programmation
Etude géotechnique
Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Constitution DUP et enquête parcellaire

Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. : Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Réaffectation des dépenses déjà engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-15-013 centre-ancien

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°86-15-013, l'EPFNA a procédé le 09/09/2016 à l'acquisition de la parcelle CW 086, afin d'intégrer cette dernière au projet "Saint Jacques". Le prix de revient de cette opération est de 328 114,44 € HT au 30/10/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013001) pour un montant total de 328 114,44 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes. L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention.

Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2025.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du 31/12/2025.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant les élus de la ville, l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Pour la Commune de Châtelleraut
Le Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Jean Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°xxxxxxx en date du xxxxxxxxxxxxxxxx

Convention PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION DE REALISATION N°86-23-117

POUR LA RESTRUCTURATION D'UN ILOT PLACE DUPEIX

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Châtelleraut, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2023,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Commune » ou « la personne publique garante » ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – CS 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée, "l'intercommunalité", « la Communauté d'Agglomération » ou « la CDA » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°8-2023-XXXX du,

ci-après dénommé « EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtelleraut

La Commune de Châtelleraut est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut depuis 24 décembre 1993.

Châtelleraut, située aux confins du Poitou et de la Touraine, entre Poitiers (35km) et Tours (70km), et à mi-distance de Paris et Bordeaux. Deuxième ville du département de la Vienne, elle compte 32 000 habitants et est le cœur de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut qui rassemble 47 communes. Elle porte sur une superficie de 1 133 km2 et sur laquelle vivent 85 000 habitants, soit 20 % des habitants du département.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec l'autoroute reliant, Paris, Tours et Bordeaux, mais également d'une gare ferroviaire qui est située sur la ligne de Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean. Elle a également développé un bon réseau de transports urbains et de bus. La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut propose depuis avril 2018 des vélos électriques en libre-service.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Châtelleraut	Grand Châtelleraut	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtelleraut a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLH	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
SCOT	3 février 2020	PLH 2020-2025
	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économique en foncier, l'Etablissement s'inscrita pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économie en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Châtellerault et l'EPFNA

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	Production de logements	Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « îlot Place Duplex » et défini par les éléments suivants :

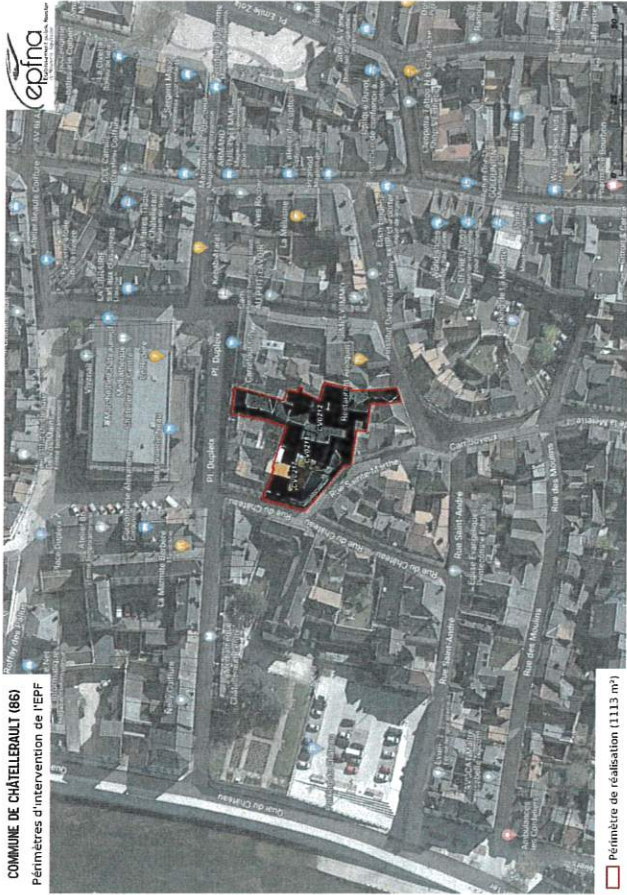
Le site correspond à un ensemble immobilier composé d'un immeuble de rapport maîtrisé par l'EPFNA depuis 2020 (cadastré CV 217 et 218) et d'une ancienne quincaillerie vacante (cadastrée CV 212) pour laquelle la maîtrise foncière n'est pas réalisée. L'EPFNA pourra à ce titre être mobilisé pour finaliser la maîtrise foncière à l'échelle de cette propriété.

L'îlot a été identifié comme prioritaire par la collectivité dans le cadre du programme action cœur de ville.

Ledit ensemble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	CV	00212	14 PLACE DUPLEX	07 a 47 ca
	CV	00217	14 RUE DU CHATEAU	03 a 21 ca
	CV	00218	14 RUE DU CHATEAU	00 a 43 ca
Contenance totale				11 a 11 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.



2.2. Définition du projet

Sur ce foncier, la collectivité souhaite permettre la réalisation d'une opération de restructuration d'îlot avec démolition d'une partie du bâti en vue d'aérer le tissu et réhabilitation des bâtiments conservés en logements. La SEM Habitat a d'ores et déjà réalisé une étude de préféabilité sur ce foncier pour la réalisation de 16 logements, ladite étude devra faire l'objet d'une mise à jour.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Etude de programmation
Étude géotechnique
Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Constitution DUP et enquête parcellaire
Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. : Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Réaffectation des dépenses déjà engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-15-013 centre-ancien

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°86-15-013, l'EPFNA a procédé le 30/09/2020 à l'acquisition des parcelles CV 217 et 218, afin d'intégrer ces dernières au projet "Place Duplex". Le prix de revient de cette opération est de 176 017.78 € HT au 30/10/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013002) pour un montant total de 176 017.78 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes. L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention.

Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2026.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

500 000 € (CINQ CENT MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
- L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du 31/12/2026.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, un comité de pilotage comprenant les élus de la ville, l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le Comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

Pour la Commune de Châtellerault
Le Maire,

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Jean Pierre ABELIN

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°xxxxxx en date du xxxxxxxxxxxxxxxx