

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220519-010****du 19 mai 2022****n°010****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice :** 39

PRESENTS (33) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Sophie GUEGUEN, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Siméon FONGANG, Isabelle DUCHER, Gilles MAUDUIT, Flavy FRUCHON, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Patricia BAZIN, Marion LATUS, David SIMON

POUVOIRS (6) : Jean-Pierre de MICHIEL donne pouvoir à Marion LATUS
Pierre BARAUDON donne pouvoir à Patricia BAZIN
Evelyne AZIHARI donne son pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Séverine BART donne pouvoir à Maryse LAVRARD
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Yasin ERGÜL
Elsa FARHAT donne pouvoir à Thomas BAUDIN

EXCUSES (0) :

Nom du secrétaire de séance : Françoise BRAUD

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Approbation du rachat du parc urbain relatif à la convention opérationnelle Ilot de Laâge avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF-NA) a acquis l'ancienne école de gendarmerie de Châtellerault, dénommée Îlot de Laâge, le 7 juin 2016, dans le cadre de la convention de portage signée avec la commune le 28 janvier 2016. Cette convention qui court jusqu'en juin 2024 doit permettre la reconversion de ce site d'une surface totale de 3,8 hectares.

Au sud-ouest du site a été installé le nouveau chapiteau de l'École Nationale de Cirque (ENC). Au sud-est, le secrétariat général pour l'administration du ministère de l'Intérieur (SGAMI) a réhabilité un bâtiment qui accueille aujourd'hui le nouveau commissariat de police. Pour permettre la circulation au sud du site, et afin de desservir ces deux équipements, la commune a réalisé une voirie en continuité de la rue Aristide Briand jusqu'à la rue du 14ème R.T.A.

Le reste de l'îlot est concerné par une opération d'aménagement en réhabilitation et en construction neuve portée par un investisseur privé, la société Select Immo représentée par M. ROMBAUX. Il est notamment prévu la réhabilitation du bâtiment principal en résidence senior, la construction de maisons de ville et la réhabilitation du bâtiment 23 avec des possibilités d'extensions modernes pour un usage mixte de bureaux, activités de loisirs et logements collectifs. L'EPF-NA a vendu le foncier nécessaire d'une surface totale de 21 743 m² à la SCI Select Immo en juin 2020.

Aujourd'hui, l'EPF-NA n'est plus propriétaire que de la parcelle occupée par l'ENC et de l'emprise du futur parc urbain qui sera réalisé par la commune. Aussi, l'EPFNA et la commune ont travaillé ensemble pour échelonner les remboursements avant la clôture de la convention opérationnelle en juin 2024.

Le solde de l'opération de reconversion du site à charge de la commune s'élevait à 1,36 million d'euros, tenant compte des ventes déjà réalisées, des minorations foncières obtenues auprès de l'EPF-NA lors de la réalisation des travaux de démolition. Un avenant financier à la convention

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220519-010****du 19 mai 2022****n°010****page 2/3**

opérationnelle a été proposé, détaillant les modalités de remboursement qui prévoient une alternance entre le versement d'acomptes et le rachat des fonciers :

- avant le 01/09/2021 : 160 000 € d'acompte suite à un avis des sommes à payer transmis par l'EPF-NA

- avant le 07/06/2022 : 400 046,16 € pour le rachat de l'emprise du parc urbain suite à la signature d'un acte authentique

- avant le 07/06/2023 : 400 046,16 € d'acompte suite à une avis des sommes à payer transmis par l'EPF-NA

- avant le 07/06/2024 : 400 046,17 € pour le rachat de l'emprise de l'École nationale de cirque suite à la signature d'un acte authentique

A ce jour la Commune de Grand Châtellerault a versé un acompte de 160 000 €, conformément au premier palier de l'échéancier précité, afin d'acquérir l'emprise du parc urbain de la parcelle cadastré CY n°432 au prix de 560 046,16 €, hors TVA. Cette somme correspond à la valeur du foncier de la parcelle CY n°432 à laquelle s'ajoutent des frais de travaux (diagnostics, démolitions, etc), d'huissier, de portage et annexes. Ainsi, en vue de l'acquisition de cette emprise la Commune de Châtellerault doit verser le montant restant de 400 046,16€ HT.

Conformément à l'avenant n°2 de la convention projet n°CCA 86-15-063, ayant été signé le 28 juillet 2021 par le maire de la Commune de Châtellerault, le directeur général de l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la vice-présidente de la CA de Grand Châtellerault, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur la cession de l'emprise du parc urbain, de la parcelle cadastré CY n°432, au profit de la Commune de Châtellerault. Le montant restant à verser, par la Commune de Châtellerault, de 400 046,16 € HT, pour le rachat de l'emprise du parc urbain est prévu avant le 07 juin 2022 par l'échéancier dudit avenant.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

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

VU la délibération du conseil municipale du 20 mai 2021 relative à l'approbation de l'avenant financier à la convention opérationnelle Ilot de Laâge avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

VU la convention opérationnelle n°CCA86-15-063 portant sur la reconversion du site de l'Ilot de Laâge signée le 28 janvier 2016,

VU l'avenant n°2 de la convention opérationnelle n°CCA86-15-063 signé le 28 juillet 2021,

VU l'avis des domaines en date du 9 mai 2022,

CONSIDERANT le montant du reste à charge à payer par la commune pour solder la convention opérationnelle

CONSIDERANT la nécessité de prévoir un étalement des remboursements pour limiter l'impact sur le budget d'investissement de la commune et éviter un transfert sur le budget de fonctionnement,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'autoriser le rachat de l'emprise du parc urbain, parcelle cadastrée section CY n°432, sise au 36 rue Louis Braille à Châtellerault (86100), d'une contenance totale de 5 558m²,

Envoyé en préfecture le 20/05/2022

Reçu en préfecture le 20/05/2022

Affiché le 23 MAI 2022

ID : 086-218600666-20220519-CM_20220519_010-DE

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20220519-010

du 19 mai 2022

n°010

page 3/3

appartenant à l'EPF Nouvelle-Aquitaine, dont le siège est au 107 Boulevard Grand Cerf à Poitiers (86011), au prix du foncier de 286 832,05 € HT auxquels s'ajoutent les frais d'achat, de portage et annexes restant à payer pour un montant total de 400 046,16 € HT.

- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique en l'étude de Maître MAGRE, notaire à Châtellerault aux frais de l'acquéreur.

Le règlement de la dépense sera imputé sur le compte budgétaire 847/2115/XXX/CO7MO8/4210.

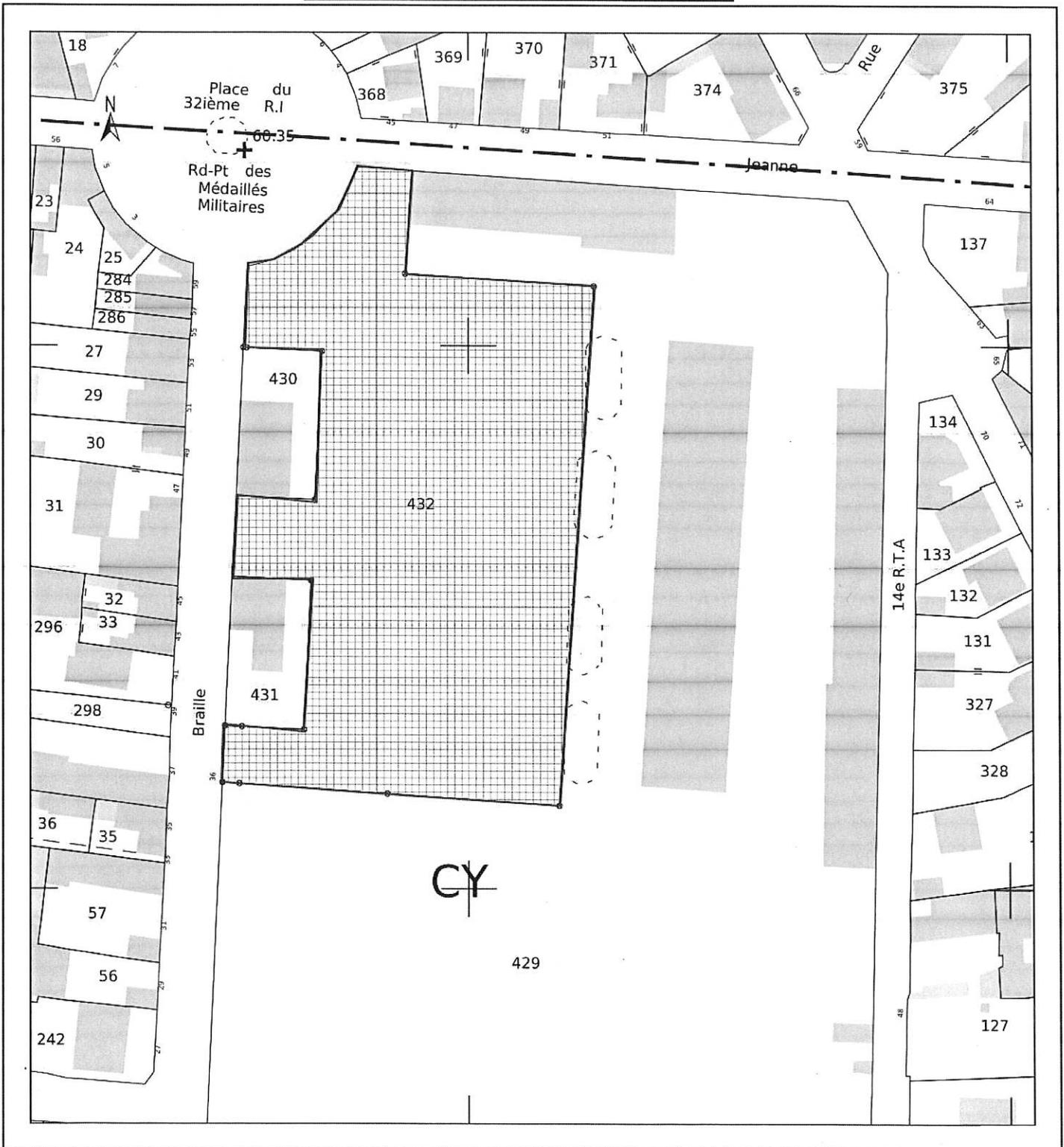
Vote : Adopté à l'unanimité

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



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CY 432 
Ilot de Laège à Châtellerault



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022



AVENANT N°2 CONVENTION PROJET

N° CCA 86-15-063
Site ancienne Ecole de Gendarmerie

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT

ET

GRAND CHATELLERAULT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

La Ville de Châtellerault, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 - 86 106 CHATELLERAULT Cédex - représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre ABELIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2021.
Ci-après dénommée « la Collectivité »

D'une part,

et

Grand Châtellerault Communauté d'Agglomération, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac - BP 90 618 - 86 106 CHATELLERAULT - représentée par, sa Vice-Présidente, Madame Maryse LAVRARD, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du 20 mai 2021.
Ci-après dénommée « la communauté d'agglomération » ;

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 Cédex - représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général à compter du 02 mai 2019 et nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération bureau n°B-2021-130 du 28 mai 2021

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

D'autre part,

TRK
83

me

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Ville de Châtellerault et l'EPFNA travaillent, depuis le 28 janvier 2016, sur la convention opérationnelle CCA-86-15-063. Cette convention a pour objet la reconversion du site de l'ancienne école de gendarmerie de Châtellerault, la caserne De Laage (86). Cet espace emblématique du centre-ville de Châtellerault a fermé en 2009. Situé à proximité immédiate des principaux commerces et équipements du centre-ville, le site présente une situation stratégique ainsi que des enjeux importants de renouvellement urbain. La collectivité, à long terme est marquée par une image négative, attirant peu d'investisseurs, ce qui a provoqué une vacance de logements et une vacance commerciale assez fortes. Châtellerault travaille ainsi depuis plusieurs années à « redorer » son image et à retrouver une attractivité qui était la sienne aux grandes années des usines de manufacture, notamment automobile et d'armement. La Ville a entrepris de nombreux travaux pour relever ce défi (aménagement quais de Vienne, restructuration de son centre-ville, etc...). La principale difficulté était de faire venir des opérateurs sur cette Ville très dépeuplée.

Ce projet de reconversion de grande ampleur, sur un site vacant depuis une décennie dans le centre-ville, est une opération emblématique et structurante pour la Ville de Châtellerault et il s'inscrit dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du Programme National Action Cœur de Ville (ACV) pour lequel la Ville de Châtellerault est lauréate.

Après l'exercice d'un droit de priorité, par substitution, l'acquisition de la caserne a été signée, par l'EPFNA, le 7 juin 2016, pour un montant de 1 180 000 €. Le site a également fait l'objet de deux phases de travaux de démolition, pour plus de 11 bâtiments, après que ceux-ci aient été désamiantés. Les principaux bâtiments ayant un intérêt patrimonial ont été désamiantés et conservés pour être réhabilités, afin de conserver l'identité du site.

Depuis décembre 2017, une partie du site, accueillie, le chapiteau de l'école nationale de cirque, atout fondamental de la vie culturelle Châtelleraudaise.

L'EPFNA a déjà cédé le 8 janvier 2020, un foncier à la commune, rétrocedé au ministère de l'Intérieur, pour l'installation d'un commissariat (SGAMI) et l'emprise d'une voirie, pour un montant de 106 382,62€ HT. Le commissariat a ouvert ses portes au public en juillet 2020.

Le 30 juin 2020, l'EPFNA a cédé une grande partie du site à un opérateur, pour un projet mixte en grande partie pour du logement en réhabilitation et neuf, pour un montant de 250 000€ HT.

La convention arrive à échéance le 7 juin 2024, il reste deux fonciers à céder à la collectivité : l'emprise du futur parc urbain et l'emprise de l'école de cirque. Cet avenant doit permettre de planifier les cessions et le paiement d'avance sur commande afin de faciliter la clôture de la convention et le rachat des fonciers par la ville de Châtellerault.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022 DE L'EPFNA ET MISE EN CONFORMITE DES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSION

I./ - Mise en conformité de la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

me

TRK
83

Il est nécessaire de compléter le préambule de la convention initiale. En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale :

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, 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 logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et, subsidiairement, de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, 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 qualification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière ou 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.

En outre, les nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPFNA en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été conservés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

TRT
83

me

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera l'EPCI 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.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de rehaussement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

1.2. Mise en conformité des conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPFNA.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 8 « La démarche de revente » avec le numéro 8.3 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Il s ne produira à effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat - et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet
- Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

me

TRT
SOS

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPT, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2 – PLANIFICATION DES AVANCES ET DES CESSIONS

Cet article vient compléter la convention initiale

Il convient de rappeler que ce dispositif « d'avance sur commande » mis en place au profit de la ville de Châtelleraut, dans ce présent avenant, se fait à titre exceptionnel et permet d'accompagner de manière expérimentale ce projet et de tester un dispositif innovant entrant dans le champ de compétences de l'EPFNA.

a) Dispositions et contexte.

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir des avances sur commande, conformément au planning des deux cessions à réaliser avant le terme de la convention. Ces avances engagent la collectivité à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient. Ainsi, la collectivité rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

b) Annuités et échéanciers

La convention liant la ville de Châtelleraut, Grand Châtelleraut Communauté d'Agglomération et l'EPFNA arrive à échéance le 7 juin 2024.

Au 31 décembre 2020, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier de 1.360.138,49 € HT, après déduction de 1 100 000€ de minoration foncière.

Il est donc proposé d'amortir le montant de **1.360.138,49 € HT**, jusqu'au **7 juin 2024**, en tenant compte des prévisions budgétaires de la collectivité et des deux cessions à réaliser :

- Pour la cession de l'emprise du futur parc urbain, parcelle CY n°432, dont le prix de cession est à ce jour de : **560 046,16 € HT**, il est convenu entre les parties :
- avant le **07 juin 2022**, la collectivité verse à l'EPFNA, une avance de : **160 000€ TTC**, pas d'avance à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité. Le montant restant à verser par la collectivité au moment de la cession est, à ce jour, de **400 046,16 € HT**.

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

- Pour la cession de l'emprise de l'école de cirque, parcelle CY n°422, dont le prix de cession est à ce jour de : **800 092,33 € HT**, il est convenu entre les parties :
- avant le **07 juin 2023**, la collectivité verse à l'EPFNA la somme de : **400 046,16 € TTC**.
- avant le **07 juin 2024**, cession de l'emprise de l'école de cirque, au profit de la collectivité. Il n'y aura, donc, pas d'avance à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier

TPA
83

ML

concerné par les présentes dispositions, au profit de la collectivité. Le montant restant à verser par la collectivité au moment de la cession est, à ce jour, de **400 046,17 € HT**.
Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

c) Règlement des avances sur commande

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse un avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'avance déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités seront considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14 ou M57), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité 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 ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, 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.

d) Calcul du prix de cession

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPFNA, (prix d'acquisition augmentés des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur), duquel les recettes sont déduites. Le prix de cession est donc égal à la valeur du stock total.

Dans le cadre de ces avances sur commande, la collectivité ne paiera à la signature de l'acte seulement la différence entre le prix de revient total et les annuités qu'elle aura déjà versées.

Par conséquent, en fin d'année 2021 et 2023, l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession des fonciers. Il sera égal au montant du stock foncier total. L'EPFNA adressera le montant du prix de cession au dernier trimestre 2021 et 2023.

La collectivité doit préalablement valider les conditions de cession (réglementaires et financières) détaillées par l'EPFNA avant la vente du foncier, par la signature d'un formulaire d'accord de la collectivité et la prise d'une délibération du Conseil Municipal confirmant ainsi cet accord.

La restitution des sommes trop perçues

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le prix de cession du foncier, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel.

S'il s'avère que la collectivité a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport au stock final, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues, sans que la collectivité ne soit obligée d'en faire la demande.

TPA
83

ML

Il en est de même, dans le cas où le projet serait modifié en cours de portage, et qu'un opérateur acquière, finalement, le foncier à la place de la collectivité, l'EPFNA restituera les montants trop-perçus à la collectivité.

L'apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes et la signature de l'acte notarié, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant la cession sera, si nécessaire, établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

Ainsi, dans le cadre de ce projet, un apurement sera réalisé, en dehors de l'acte de cession, sur facture en fin de durée de portage.

e) Transfert de propriété

Le paiement des avances mise en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat des fonciers par la collectivité. Pour cette dernière, le transfert de propriété et de jouissance ne se fera qu'à la date de signature de l'acte notarié.

Ainsi, la collectivité paie progressivement mais ne devient propriétaire qu'à compter du jour de la signature des actes de cession correspondant aux fonciers susvisés en leur forme authentique.

Fait à Poitiers, le 28 JUL. 2021 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtelleraut
représentée par son Maire,



Jean Pierre Abelin

Jean Pierre ABELIN

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son directeur général,

Sylvain Brillet

Sylvain BRILLET

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



Maryse Lavrard

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Jean-Christophe MARTIN n° 2021/211 en date du 14/06/2021.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA VIENNE

Pôle Gestion publique
MISSION DOMANIALE
11, RUE RIFFAULT
B.P. 549
86 021 POITIERS Cedex

TELEPHONE : 05-49-55 62 00
Courriel : gdffp86.pdp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Isabelle AIME
Téléphone : 05 49 00 85 74
Courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 8613038
Réf. OSE : 2022-86066-33399

Le 9 mai 2022

*La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne*

à

Monsieur Le Maire
78 boulevard de Blossac
86100 CHATELLERAULT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE BÂTI

ADRESSE DU BIEN : RUE LOUIS BRAILLE à CHATELLERAULT

VALEUR VÉNALE : 286 832,05 €

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : *Monsieur Jérémy SOQUET*

2 - Date de consultation

Date de réception : 27/04/2022

Date de visite : du bureau

Date de constitution du dossier « en état » : 27/04/2022

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le 7 juin 2016 l'EPF Poitou-Charentes (devenu EPF Nouvelle Aquitaine) a fait l'acquisition de la caserne De Laâge, ancienne école de Gendarmerie, dans le cadre d'une convention de portage foncier signée le 28 janvier 2016 avec la commune de Châtellerault.

Le bien cadastré à l'origine section CY n° 87, d'une contenance de 37 417 m² a été acquis le 27/06/2016 par l'EPF pour 1 180 000 € HT et hors charges.

L'objet du portage foncier est de permettre la reconversion du site.

L'avenant n°2 à la convention N° CCA 86-15-063 détaille les modalités de remboursement qui prévoient une alternance entre le versement d'acompte et le rachat des fonciers. Concernant le futur parc urbain (parcelle CY 432), la valeur totale HT est de 560 046,16 €, soit 672 055,39 € TTC. Cette valeur est composée de la valeur du foncier soit 286 832,05 € HT et hors frais, des frais d'actes et d'huisier pour 1244,98 € HT ainsi que diverses dépenses pour 271 969,13 € HT et de 112 009,23 € de TVA.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Section CY 432 pour une contenance de

Description du bien : Parcelle de terre.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : EPFNA

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

La parcelle est située en zone U1 au PLU en vigueur.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les deux parties sont tenues par la convention de portage du 28/01/2016, elles en respecteront les termes pour ce qui est des frais et de la TVA, le pôle d'évaluation domaniale ne se prononcant que sur la valeur vénale HT et hors frais et charges du bien.

La valeur vénale du bien correspond à la valeur de rachat du foncier à l'EPFNA minorée des frais engagés pour son acquisition et de la TVA, soit **286 832,05 €**.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

24 mois.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques

Isabelle Aimé

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques

