

**COMMUNE DE CHÂTELLERAULT****Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220929-010****du 29 septembre 2022****n°010****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice :** 39**PRESENTS (27) :** Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Gilles MAUDUIT, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, David SIMON**POUVOIRS (9) :** Yasin ERGÜL donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN  
Jeannie MARECOT donne pouvoir à Evelyne AZIHARI  
Hubert PREHER donne pouvoir à Jacques MELQUIOND  
Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Laurence RABUSSIER  
Amine MESSAOUDENE donne pouvoir à Jean-Michel MEUNIER  
Isabelle DUCHET donne pouvoir à Maryse LAVRARD  
Elsa FARHAT donne pouvoir à Michel FRESNEAU  
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Patrice CANTINOLLE  
Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Jean-Claude BAUDRY**EXCUSES (3) :** Séverine BART, Marion LATUS, Jean-Pierre de MICHIEL

Nom du secrétaire de séance : Manuel COSTA NOBRE

**RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD****OBJET : Reconversion du site de la STAR avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - Approbation de la convention de réalisation**

*La convention cadre n°86-14-006, signée le 5 novembre 2014 par la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et par l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, a été modifiée par l'avenant n°1 à la convention cadre signé en 2019 afin d'y intégrer le nouveau périmètre de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) et son programme pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2018-2022. Cette convention fixe les critères d'intervention de l'EPF-NA sur le territoire communautaire pour assurer des missions de portage foncier avec les communes membres. Son intervention foncière est effectuée par le biais de conventions opérationnelles signées par l'EPF-NA, la commune concernée et l'agglomération.*

*La convention opérationnelle multi-sites n°86-16-019 en date du 13 mai 2016 et son avenant n°1 signé le 12 novembre 2019 portaient sur le renouvellement urbain de plusieurs sites vacants et en friche, tels que : l'ancienne gare de Châteauneuf, le site de SNCF Mobilités avec l'ancienne coopérative situés rue Guillemot, l'ancienne maison de retraite de la Musardine et le foncier de l'ancienne entreprise STAR situé avenue d'Argenson.*

*Seul le site de la STAR a été acquis par l'EPF-NA en 2019, cela par voie de préemption en révision de prix. Néanmoins, l'ampleur de la pollution de ce site a considérablement ralenti l'avancée de la convention multi-sites sur les autres fonciers. En effet, au vu du coût de la dépollution nécessaire, en comparaison avec l'engagement maximal de la convention, cette découverte a mobilisé l'ensemble des réflexions sur la gestion de la pollution du site de la STAR. La maîtrise de ce site représente donc un enjeu important.*

**COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**

**Délibération du conseil municipal**

**ACTE N° CM-20220929-010**

**du 29 septembre 2022**

**n°010**

**page 2/3**

*Il paraît nécessaire de centraliser le renouvellement urbain prévus initialement sur plusieurs sites vacants sur les seuls travaux de reconversion du site de la STAR afin d'y garantir une maîtrise des impacts sanitaires et environnementaux. C'est dans cet objectif que s'inscrit la mise en place d'une nouvelle convention centrée sur le site de la STAR. Celle-ci sera une convention de réalisation en faveur de la reconversion de la friche de la STAR et emportera prolongation de la durée de la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 dont l'échéance est prévue au 19 novembre 2022, puisqu'elle en prend le relais. Cette prolongation portera la fin de la convention de réalisation au 31 décembre 2026, tout en maintenant l'engagement financier maximal tel que prévu dans la convention initiale multisites.*

*Aussi il est proposé au conseil de se prononcer sur la signature d'une convention de réalisation en faveur de la reconversion de la friche STAR dont l'échéance sera le 31 décembre 2026, tout en maintenant l'engagement financier maximal à 2 000 000 d'euros.*

\* \* \* \* \*

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

**VU** les articles L.210-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain,

**VU** le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes,

**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 n°8 du bureau du 13 octobre 2014 relative à la convention-cadre n°86-14-006 relative à la mise en oeuvre du plan pluriannuel d'intervention sur le territoire communautaire du 5 novembre 2014,

**VU** la délibération n°14 du conseil municipal du 7 avril 2016 relative à l'approbation de la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 en date du 13 mai 2016,

**VU** la délibération n°13 du bureau du 1er avril 2019 relative à l'avenant n°1 à la convention-cadre n°86-14-006 relative à la mise en oeuvre du plan pluriannuel d'intervention sur le territoire communautaire en date du 13 juin 2019,

**VU** la délibération n°15 du conseil municipal du 19 septembre 2019 relative à l'avenant n°1 à la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 en date du 12 novembre 2019,

**VU** la convention-cadre n°86-14-006 relative à la mise en oeuvre du plan pluriannuel d'intervention sur le territoire communautaire du 5 novembre 2014, et l'avenant n°1 en date du 13 juin 2019,

**VU** la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 en date du 13 mai 2016, et de l'avenant n°1 en date du 12 novembre 2019,

**COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**

**Délibération du conseil municipal**

**ACTE N° CM-20220929-010**

**du 29 septembre 2022**

**n°010**

**page 3/3**

**VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine adopté le 28 novembre 2018 pour la période 2018-2022,

**VU** le règlement d'intervention de l'Établissement Foncier de Nouvelle Aquitaine,

**VU** la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche STAR ci-annexée,

**CONSIDERANT** que la signature de cette convention objet de la présente permettra la reconversion d'un site abandonné, dégradé et pollué,

**CONSIDERANT** l'intérêt de continuer la mission de portage foncier confiée à l'Etablissement Public Foncier du Nouvelle-Aquitaine,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'approuver les termes de la convention de réalisation en faveur de la reconversion de la friche STAR annexée à la présente délibération,
- d'approuver le règlement d'intervention de l'Établissement Foncier de Nouvelle Aquitaine,
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention ainsi que toute pièce relative au dossier, et à en poursuivre l'exécution.

**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](http://www.telerecours.fr)*

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**CONVENTION DE REALISATION N°86-22-067**

**EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE DE LA S.T.A.R**

**ENTRE**

**LA VILLE DE CHATELLERAULT,**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Ville 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 n°10 du conseil municipal en date du 29 septembre 2022,

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

**d'une part,**

**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** » ;

**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-2022-107 du 28/06/2022.

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 km<sup>2</sup> 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/population au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
<b>PLU (i)</b>	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
<b>PLH</b>	3 février 2020	PLH 2020-2025
<b>SCOT</b>	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'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes 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 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 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 Personne Publique Garante 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 détermine :

- 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 2018-2022 de l'EPFNA :

Production de logements		Risques technologiques et naturels
Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
Développement économique		Etudes
Protection de l'environnement	X	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 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 28 novembre 2018 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.

## 1.3. La convention cadre

**La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault** rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-006 signée le 5 novembre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 13 octobre 2014 et du conseil d'administration du 23 septembre 2014, ainsi qu'un avenant n°1, signé le 13 juin 2019.

### Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Pour toutes les opérations d'habitats (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute sera de 20 logements à l'hectare minimum et ces opérations prévoiront un taux de logements sociaux de 20%
- Rééquilibrage de l'habitat vers les centres
- Mobiliser le foncier de centre bourg ou centre-ville
- Réutilisation des emprises économiques
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation
- Développement du parc de logements sociaux
- Privilégier le renouvellement urbain
- Limiter la consommation de terres agricoles

- Limiter la spéculation foncière
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles
- Densifier les projets
- Partager la connaissance

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la personne publique contractante dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1. Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « friche de la S.T.A.R» et défini par les éléments suivants :

L'opération consiste en la réalisation des études puis des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution de l'ancien site de la STAR (société de transport automobile rapide) situé au 11, avenue d'Argenson à Châtellerault, sur un terrain de 2 hectares. Le site comporte d'anciennes cuves à hydrocarbures enterrées, des merlons de terre (sur la partie Nord du site) composés d'amiante à traiter.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AW	0051	21 AV D'ARGENSON	75 a 50 ca
	AW	0247	11 AV D'ARGENSON	99 a 18 ca
	AW	0248	9 AV D'ARGENSON	06 a 85 ca
Contenance totale				01 ha 81 a 53 ca

Le bien est situé en zone urbaine U2I du PLU opposable depuis le 28 juin 2018, qui autorise tous types de construction : à usage d'habitation, d'équipement collectif et service public, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (seulement pour des activités de loisir type bowling, mur d'escalade etc.).



## 2.2. Définition du projet

L'opération consiste en la réalisation des études puis des travaux de désamiantage, déconstruction et dépollution de l'ancien site de la STAR (société de transport automobile rapide), afin de traiter cette friche à l'abandon depuis 2002 et de proposer un programme en renouvellement urbain.

Aucune étude de faisabilité ou d'aménagement n'a encore été réalisée. La réalisation du plan de gestion était nécessaire afin de connaître l'état de la pollution du sol, de déterminer si la dépollution est réalisable et acceptable et de déterminer les contraintes qui vont impacter le futur projet.

Néanmoins, il apparaît nécessaire de fixer les grandes orientations d'aménagement du site et de le sectoriser par usage de manière à optimiser (coût, méthode) les travaux de réhabilitation des sols et de limiter au maximum les futures restrictions d'usage.

Dans ce cadre, le plan de gestion devra être mis 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. La Commune a sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Etudes pollution : Impact mis en évidence à l'extérieur du site, au droit de la parcelle voisine. Identifier
--

X	Une éventuelle exposition des riverains et, le cas échéant, mettre en œuvre une démarche d'Interprétation de l'Etat des Milieux,
X	Etude pollution : Impact mis en évidence au sein des eaux souterraines : réaliser de nouvelles campagnes de suivi de la qualité des eaux souterraines afin de confirmer le sens d'écoulement identifié et s'assurer de l'absence de transfert de pollution à l'extérieur du site via les eaux souterraines,

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° 86-16-019 multi-sites

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention opérationnelle n°86-16-019 multi-sites précitée sont réintégrées dans la présente convention de réalisation pour un montant de **506 805,83 €** au 31/12/2021 (date du dernier état financier) et font partie intégrante dudit plafond de dépenses.

Détail des dépenses engagées :

Coût d'acquisition	184 726,90 €
Frais de notaire	3 971,52 €
Honoraires d'avocat	3 064,34 €
Commission d'agence	15 000,00 €
Frais d'huissier	130,71 €

<u>Sous-total Maitrise foncière</u>	<u>206 893,47 €</u>
Marché Maitrise d'œuvre, SPS, travaux de démolition	279 860,18 €
Diagnostics avant démolition	7 407,50 €
<u>Sous-total Travaux</u>	<u>287 267,68 €</u>
Impôts	10 366,00 €
Mise en sécurité du site et constat occupation	394,56 €
Assurances	1 884,12 €
<u>Sous-total Frais de gestion</u>	<u>12 644,68 €</u>
<b>Total des charges</b>	<b>506 805,83 €</b>

## 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 :

**2 000 000 € (DEUX MILLIONS D'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 assujetti.
- 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, référents du domaine, 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

La Commune de Châtellerault  
représentée par son 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°2022/216 en date du 08 Juillet 2022