

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE 23 | PRÉSENTS 19 | ABSENTS EXCUSÉS 04 | VOTANTS 22

OBJET : N° L 23-05/38-02/URB CONVENTION DE RÉALISATION ÎLOT DES 2 FRÈRES DAUD ET RUE DE LONDRES AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

L'an deux mil vingt-trois, le trente mai à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Castillon-la-Bataille dûment convoqué le 24 mai 2023, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jacques BREILLAT, Maire.

Étaient présents : Jacques BREILLAT, Jean-Claude DUCOUSSO, Josiane ROCHE, Philippe BRIMALDI, Florence JOST, Fernand ESCALIER, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Josette DANIEL, Hicham TARZA, Sophie SEIGUE, Patrick TRACHET, Saliha EL AMRANI, Quentin CHIQUET FERCHAUD, Pierre MEUNIER, Jean-Pierre DORCIAC, Séverine DECROCK, Gérard FERAUDET, Jean-Luc BELLEINGUER.

Étaient absents excusés : Jean-François LAMOTHE, Valérie LEVERNIER donne procuration à Jacques BREILLAT, Nicole CAMPANER donne procuration à Florence JOST, Patricia COURANJOU donne procuration à Jean-Luc BELLEINGUER.

Le scrutin a eu lieu, Séverine DECROCK a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance

Monsieur le Maire rappelle l'enjeu primordial de l'adaptation du parc de logement castillonnais face au vieillissement croissant de la population. En effet, avec 45% du parc de logements datant d'avant 1945 (logements considérés comme anciens et difficilement adaptables) et 39% de parc construit entre 1946 et 1990 (logements principalement individuels et pavillonnaires), l'offre potentielle de logements adaptés au public sénior est très limitée, alors que la population de 65 ans et plus représente, en 2019, un tiers de la population castillonnaise.

Dans le cadre de son projet de revitalisation, ayant fait l'objet d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) avec l'Etat, l'Intercommunalité, l'Etablissement public foncier et la commune en 2019, Castillon-la-Bataille s'est fixée comme un des grands enjeux la modernisation et l'adaptation de l'habitat au confort d'usage actuel. La question du logement sénior entre très naturellement dans cet enjeu de revitalisation.

Aussi, la commune travaille sur 2 projets visant à développer cette nouvelle offre inexistante sur son territoire : la création de 9 logements en habitat participatif situés au 24 allée de la République et la réalisation d'une résidence service sénior en entrée de ville 29 rue des 2 frères Daud et rue de Londres, dont la superficie des terrains permettrait de proposer jusqu'à 72 logements adaptés.

Face à la rareté du foncier disponible à Castillon-la-Bataille, la commune propose de sécuriser les projets en assurant, le temps de l'élaboration du projet, la maîtrise foncière des lieux déjà identifiés.

En ce qui concerne le projet de résidence sénior, au vu de l'enjeu de production de logements adaptés aux séniors, du volume du foncier, il est proposé que l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) puisse intervenir pour le nom et le compte de la commune, dans le cadre d'une convention de réalisation annexée à la présente délibération. La convention détermine les parcelles concernées, les modalités d'acquisition ainsi que les conditions de cessions à terme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :

- **D'APPROUVER la convention de réalisation « îlot des Frères Daud et rue de Londres » entre la commune de Castillon-la-Bataille et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, annexée à la présente délibération ;**
- **D'AUTORISER le Maire de Castillon-la-Bataille à signer ladite convention et tous documents s'y rapportant.**

*Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission
En Sous-Préfecture le
Et de sa publication le*

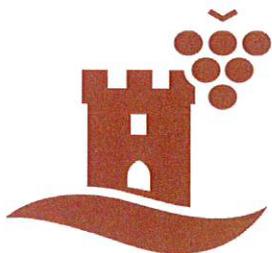
Extrait certifié conforme au registre
des délibérations du Conseil Municipal

Le 30 mai 2023

Le Maire

Jacques Breillat





CONVENTION REALISATION N°33-23-

« Îlot des Deux Frères Daud et rue de Londres »

ENTRE

LA COMMUNE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Castillon la Bataille, dont le siège est situé – 25 place Maréchal de Turenne – 33350 Castillon La Bataille- représentée par son maire, **Monsieur Jacques BREILLAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

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°..... du

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

PRÉAMBULE

La Commune de CASTILLON-LA-BATAILLE

La commune de Castillon-la-Bataille est située à l'Est de la Gironde, à une vingtaine de kilomètres de Libourne.

Longtemps uniquement structurée par la Dordogne, la commune est aussi traversée par la ligne TER Bordeaux-Bergerac-Sarlat, qui la connecte dans cette période moderne aux agglomérations girondines et périgourdines.

La commune est intégrée à la Communauté de communes de Castillon-Pujols.

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

| | Castillon-la-Bataille | CC Castillon-Pujols | Département |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Population (2019) | 3 182 habitants | 19 054 | 1 601 845 |
| Variation annuelle de la population (derniers recensements) | 2,2% | 0,1% | 1,2% |
| Taux de Logements locatifs sociaux | 12% | 4,5% (2018) | 14,4% (106 677 LLS) |
| Rythme de construction annuel | 6/an | 76,5/an | 13 944/an |
| Taux de vacance du parc de logements | 18,2% | 4,3% | 6,2% |
| Nombre de personnes par ménages | 1,99 | 2,20 | 2,12 |

La Communauté de communes de Castillon-Pujols

La CC de Castillon-Pujols a modifié ses statuts par arrêté préfectoral du 20 décembre 2017 et regroupe aujourd'hui 31 communes, et près de 20 000 habitants au dernier recensement.

La CC est compétente en matière d'aménagement (schéma de cohérence territoriale et document d'urbanisme), et de développement économique (zone d'activité industrielle, commerciale, politique locale du commerce, promotion touristique).

Documents d'urbanisme en vigueur :

| | | |
|-------------|--|---|
| PLU | Date d'approbation : 16/03/2004 Révision approuvée le 06/04/20026 | PLUi en cours d'élaboration Prescription élaboration par délibération communautaire du 08/12/2021, modifié par délibération du 08/02/2023 pour élaboration PLUi(h) |
| PLH | En cours d'élaboration | En cours (PLUi-H) |
| SCOT | SCOT Grand Libournais approuvé le 06/10/2016 | |

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

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 habilitée 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'Établissement 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.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 033-213301088-20230530-L23053802URB-DE Date de télétransmission : 02/06/2023 Date de réception préfecture : 02/06/2023 |
|---|

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 Castillon-la-Bataille **et l'EPFNA**

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune 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 le 24 novembre 2022 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 « 29 rue des Frères Daud » et défini par les éléments suivants :



| Parcelle cadastrale | Surface de la parcelle | Type de bien | Adresse de la parcelle | Zonage PLU | Occupation |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------|------------|------------|
| AB n°59 | 2 319 m ² | Maison d'habitation et dépendances | 29 rue des Frères Daud | UBd | Libre |
| AB n°363 | 2 234 m ² | Sols et Jardins | Rue des Frères Daud | | |
| AB n°594 | 1 201 m ² | Sol | | | |
| AB n°595 | 16 m ² | Sol | La Ville-Est | | |
| AB n°596 | 326 m ² | Sol | La Ville-Est | | |
| AB n°597 | 32 m ² | Sol | La Ville-Est | | |
| AB n°598 | 1 383 m ² | Prés | La Ville-Est | | |
| TOTAL | 7495 m² | | | | |

Le bien abrite une belle bâtisse avec une surface très intéressante de terrain à disposition.

Un permis a été obtenu le 20/06/2022 pour un programme de résidence seniors. Suite au recours de riverains, et après négociations avec ces derniers et l'ABF, une solution convenant à toutes les parties est en passe d'être trouvée. Un PC modificatif devra être déposé, sans la nécessité de réalisation d'études environnementales (conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 juillet 2022).

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune a déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Permis de construire déposé par l'opérateur projeté sur cette opération, et validé par la collectivité
- Etude financière, par l'opérateur projeté, de la solvabilité du projet

Le projet défini par la Personne Publique Garante est le suivant :

- Edification d'une résidence seniors

2.2.A - Le Programme



Le projet pour lequel la collectivité sollicite l'EPFNA a pour objet la réalisation d'une résidence thématique, dans un but de loger un public de seniors, afin de faire face au vieillissement de la population et à une demande croissante sur le territoire communal et intercommunal.

Il s'agit d'un projet de production de logements en densification et renouvellement urbain.

Le projet prévoit la création de 72 logements, allant du T2 au T4.

2.2.B - Le bilan du projet

Les bilans financiers ci-dessous proviennent des projections effectuées par l'opérateur fléché sur cette opération, dont le programme a été validé dans sa quasi-intégralité par la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

Synthèse Financière

| | HT | TTC | TVA |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| CA Brut : | 13 010 580 € | 15 612 696 € | |
| Mobilier : | 0 € | 0 € | |
| Aide à la vente : | 0 € | 0 € | |
| CA Net : | 13 010 580 € | 15 612 696 € | 2 602 116 € |
| Prix de revient : | (11 246 224 €) | (13 192 140 €) | (1 945 916 €) |
| Marge Brute : | 1 764 356 € | 2 420 556 € | 656 200 € |
| Frais de gestion associé(s) : | 0 € | 0 € | 0 € |
| Marge Brute EDELIS : | 1 764 356 € | 2 420 556 € | 656 200 € |
| Taux marge Brute : | 13,56% | | |
| Honoraires divers int. : | (21 600 €) | (25 920 €) | (4 320 €) |
| Honoraires commerciaux int. : | 0 € | 0 € | 0 € |
| Frais de gestion : | (910 741 €) | (1 092 889 €) | (182 148 €) |
| TVA résiduelle : | | (469 732 €) | (469 732 €) |
| Marge Nette : | 832 015 € | 832 015 € | - |
| Taux marge Nette : | 6,39% | | |

Récapitulatif

| Recettes | | | | |
|------------------------|-------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | % CA | CA Net HT | TVA | CA Net TTC |
| Standard (V.E.B) | 1,3 % | 175 000 € | 35 000 € | 210 000 € |
| Produits gérés (Libre) | 88,7 % | 11 543 580 € | 2 308 716 € | 13 852 296 € |
| Produits gérés (V.E.B) | 9,9 % | 1 292 000 € | 258 400 € | 1 550 400 € |
| Total | 100% | 13 010 580 € | 2 602 116 € | 15 612 696 € |
| Dépenses | | | | |
| | % PR | Montant HT | Montant TVA | Montant TTC |
| Charges Foncières | 7,0% | 846 625 € | 16 325 € | 862 950 € |
| Taxes | 1,2% | 149 794 € | - | 149 794 € |
| Concessionnaires | 0,9% | 108 000 € | 21 600 € | 129 600 € |
| VRD | 3,8% | 457 000 € | 91 400 € | 548 400 € |
| Travaux | 55,1% | 6 704 380 € | 1 340 876 € | 8 045 256 € |
| Honoraires Techniques | 4,8% | 586 256 € | 117 251 € | 703 507 € |
| Frais Commerciaux | 14,9% | 1 813 919 € | 362 784 € | 2 176 702 € |
| Frais Financiers | 4,9% | 591 850 € | - | 591 850 € |
| Frais de Gestion | 7,6% | 920 741 € | 182 148 € | 1 102 889 € |
| Total | 100% | 12 178 565 € | 2 132 384 € | 14 310 948 € |

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à : l'opérateur privé initialement projeté sur le sujet

Accusé de réception en préfecture
 213301088-20230530-L23053802URB-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2023
 Date de réception préfecture : 02/06/2023

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition - signature acte : octobre/décembre 2023
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'opérateur : décembre 2024
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : février 2025
- Mise en service : 2026

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.
- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
 - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

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 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 des 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.

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

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'études 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 : SECURISATION 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 :

- Mis à disposition de la Personne Publique Garante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

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.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 033-213301088-20230530-L23053802URB-DE Date de télétransmission : 02/06/2023 Date de réception préfecture : 02/06/2023 |
|---|

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 200 000€HT.

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.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

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

- Acquisition
- Etudes éventuelles
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat....)

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

5.3 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.

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

- 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

La convention sera échue trois ans après sa signature.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

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 à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de 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/de la 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.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 033-213301088-20230530-L23053802URB-DE Date de télétransmission : 02/06/2023 Date de réception préfecture : 02/06/2023 |
|---|

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Hugo Goffette, Directeur de projet renouvellement urbain, renouveau@castillonlabataille.fr
- Réfèrent politique Commune : Jacques BREILLAT, Maire - jacques.breillat@wanadoo.fr
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER – gregoire.gilger@epfna.fr
- Directeur de projets : Lionel LABORDE – lionel.laborde@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

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, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Castillon-la-Bataille
représentée par son maire,

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Jacques BREILLAT

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/.....
en date du

Accusé de réception en préfecture
033-213301088-20230530-L23053802URB-DE
Date de télétransmission : 02/06/2023
Date de réception préfecture : 02/06/2023

