

**CONVENTION BIPARTITE DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT  
DE L'ETUDE ILOT SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE DANS LE  
CADRE DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) MULTI-SITES DE GRAND COGNAC**

---

**Entre**

**La commune de Châteauneuf-sur-Charente,**  
représentée par Monsieur Jean-Louis LEVESQUE, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date .....

sise Place de la Liberté, 16120 Châteauneuf-sur-Charente

ci-après désignée « La Commune »

**d'une part,**

et

**La Communauté d'agglomération de Grand Cognac,**  
représentée par Monsieur Jérôme SOURISSEAU, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date 14 décembre 2022 relative au lancement du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites de Grand Cognac,  
sise 6 rue de Valdepeñas, 16100 Cognac

ci-après désignée « Grand Cognac »

**d'autre part.**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2022 portant modification de la décision institutive de Grand Cognac ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Cognac D2020\_0223 du 10 décembre 2020 et ses annexes approuvant le Programme Local de l'Habitat de Grand Cognac ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Cognac en date du 14 décembre 2022 relative au lancement du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites de Grand Cognac,

Vu la convention générale Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites de Grand Cognac signée le 21 mars 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Châteauneuf-sur-Charente en date du .....

## **Préambule**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et ce, pour 5 ans, Grand Cognac porte une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites sur les périmètres de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Cognac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac. Le suivi-animation de ce dispositif a été attribué à Urbanis.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH-RU multi-sites, une étude préalable *Opération de Restauration Immobilière (ORI)* a été réalisée par Urbanis sur plusieurs immeubles des 4 communes. Lors de la restitution de cette étude de cadrage ORI, la poursuite d'une étude sur la commune de Châteauneuf-sur-Charente a été proposée afin de réaliser un travail d'investigation supplémentaire à l'échelle d'un îlot et non pas d'un immeuble.

Cette étude îlot non prévue initialement, s'inscrivant dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites portée par Grand Cognac, peut bénéficier de subventions de la part de l'Anah et de la Banque des Territoires. La commune de Châteauneuf-sur-Charente souhaite réaliser cette étude et s'engage à prendre à sa charge le coût restant. Grand Cognac a donc par voie d'avenant à son marché avec Urbanis intégré cette étude au marché en cours.

**Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a ainsi pour objet de définir les conditions et modalités de financement de cette étude îlot sur la commune de Châteauneuf-sur-Charente réalisée par Urbanis conformément au devis joint en annexe.

### **Article 2 : Engagements de la commune de Châteauneuf-sur-Charente**

L'étude îlot portant uniquement sur le territoire de Châteauneuf-sur-Charente, la commune s'engage à financer le coût restant déduction faite des subventions. Le versement intervient à réception d'un état récapitulatif des dépenses et des recettes visées par le comptable public et le président de Grand Cognac.

### **Article 3 : Engagements de Grand Cognac**

Portant l'OPAH-RU multi-sites dans le cadre de laquelle l'étude îlot va être réalisée, Grand Cognac s'engage à lancer ladite étude, signer l'avenant au marché, adresser les demandes de subventions auprès de l'Anah et de la Banque des Territoires et à s'acquitter du paiement de l'étude menée. Une fois les subventions perçues pour la réalisation de cette étude Grand Cognac s'engage à solliciter financièrement la commune de Châteauneuf-sur-Charente sur le reste à charge.

### **Article 4 : Objectifs et contenu de l'étude**

L'étude d'îlot comportera les éléments suivants :

- Un diagnostic du site (technique, juridique, social) avec une identification à ; l'immeuble, de l'état de dégradation, usage, statut de propriété, statut d'occupation, foncier, présomption d'insalubrité ou de péril, valeur patrimoniale ... Le prestataire fera

le repérage des immeubles et logements à visiter en partenariat avec les services de la ville de Châteauneuf-sur-Charente qui se chargera de l'information des propriétaires concernés. Le bureau d'études sera porteur d'une lettre d'accréditation délivrée par la ville de Châteauneuf-sur-Charente.

- La proposition de principes d'aménagement avec, le cas échéant plusieurs scénarios de recomposition et de programmation en prenant en compte l'ensemble des composantes : habitat, activités, jardins, espace public et stationnement et les usages projetés
- La proposition d'une stratégie d'intervention avec :
  - des productions graphiques afin de mieux visualiser la transformation de l'îlot (plan masse, croquis, insertion dans le bâti existant ...),
  - une esquisse du projet traduisant les éléments majeurs du programme par des schémas graphiques en situation et des états projetés d'immeubles,
  - des esquisses financières et un pré-bilan d'opération,
  - les étapes et modes opératoires possibles pour la mise en œuvre du projet.

### **Article 5 : Suivi du partenariat**

Un comité de pilotage sera mis en place en tant qu'instance de suivi de cette étude et Urbanis sera en charge de son animation.

Il sera ainsi composé des membres suivants :

- Grand Cognac (Président ou Vice-Président en charge de l'habitat et techniciens) ;
- Châteauneuf-sur-Charente (Maire ou son représentant et techniciens) ;
- La déléguée départementale de l'Anah ou de son représentant ;
- Un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Banque des Territoires ;
- L'opérateur chargé du suivi-animation des deux dispositifs.

Un comité de pilotage aura lieu au lancement de l'étude pour une présentation de la méthodologie de travail, échange sur les enjeux de l'étude, sur les besoins en documents.

Au moment de la restitution de l'étude (diagnostic et proposition) le comité de pilotage sera à nouveau réuni.

Possibilité d'ajouter une ou deux réunions intermédiaires de restitution (sous format comité technique si besoin à la fin du diagnostic et à la fin de la phase proposition).

### **Article 6 : Durée de la convention**

Le délai de réalisation prévisionnelle de l'étude est fixé à cinq mois. La présente convention débute à la date de notification de l'ordre de service de démarrage signée et court jusqu'au versement, à Grand Cognac, de la participation par la commune de Châteauneuf-sur-Charente.

### **Article 7 : Plan de financement prévisionnel**

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

		Dépenses (euros)		Recettes (euros)	
		HT	TTC		
Etude îlot tranche ferme		15 025€	18 030€	Anah 50% HT	7 513€
				Banque des Territoires (PVD) 25% TTC	4 508€
				Châteauneuf-sur-Charente	6 004€
Sous-total tranche ferme		<b>15 025€</b>	<b>18 030€</b>		<b>18 030€</b>
Etude îlot tranche conditionnelle	Demande d'éligibilité RHI THIRORI immeuble n°1	7 500€	9 000€	Anah 50% HT	3 750€
				Châteauneuf-sur-Charente	5 250€
Sous-total tranche conditionnelle		<b>7 500€</b>	<b>9 000€</b>		<b>9 000€</b>
Demande d'éligibilité RHI THIRORI par immeuble supplémentaire		5 050€	6 060€	Anah 50% HT	2 525€
				Châteauneuf-sur-Charente	3 535€

Le plan de financement prévisionnel, ci-dessus, prévoit une tranche optionnelle. En fonction de l'affermissement de celle-ci, la participation de la commune de Châteauneuf-sur-Charente pourra être amenée à évoluer. De même, la participation de la commune variera en fonction des subventions perçues. En tout état de cause, celle-ci sera égale au montant restant à la charge de Grand Cognac, sur la base de l'ensemble des dépenses acquittées et déduction faite des subventions réellement perçues.

### **Article 8 : Résiliation-Modification**

En cas d'inexécution ou de non-respect des présentes dispositions par l'une des parties, la convention pourra être résiliée unilatéralement et de plein droit par l'autre partie, trente jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet et ceci sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être réclamés à la partie défaillante.

La présente convention sera en outre résiliée automatiquement et de plein droit dans l'hypothèse où, notamment par suite d'une modification législative ou réglementaire la concernant ou concernant ses activités, l'une ou l'autre des parties se trouverait dans l'impossibilité de poursuivre la présente convention.

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant à la demande de l'une des parties.

### **Article 9 : Litiges**

En cas de contestations, litiges ou autres différends sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable par voie de conciliation dans le délai de deux mois.

Si néanmoins le désaccord persiste, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Poitiers.

**AR Prefecture**

016-211600903-20240417-2024\_045-DE  
Reçu le 19/04/2024

Fait en deux exemplaires originaux.

À Cognac, le .....

Le Maire  
de Châteauneuf-sur-Charente

Le Président  
de Grand Cognac

Jean-Louis LEVESQUE

Jérôme SOURISSEAU

## ANNEXE

Devis détaillé		ETUDE ILOT CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE				Total jour	Total HT
		Cheffe de projet	Architecte conseil	Expertise RU	Expertise aménagement		
		Céline Lavenant	Victoria Henin	Florence Siroit	C. Randelli-G P. Pageon		
coût/jour (euros)		650€	450€	750€	800€		
<b>Etude Ilot</b>							
COPIL de lancement de la mission		1	1			2	1100€
Analyse des données existantes et analyse statistique		1	2	0,5		3,5	1925€
Relevé sur site		1,5	1,5	1,5		4,5	2775€
Elaboration du document de rendu du diagnostic et cartographie		2	2	1		5	2950€
Elaboration des scénarios, plan masse et croquis		1	1,5	1,5		4	2450€
Chiffrage et mise en œuvre		1,5				2,5	1725€
Comité technique (visio)		0,5		0,5		1	700€
COPIL de restitution		1		1		2	1400€
<b>Total jours</b>		<b>9,5</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>24,5</b>	
<b>Cout HT</b>		<b>6175€</b>	<b>3600€</b>	<b>5250€</b>	<b>0€</b>		<b>15025€</b>
<b>Total cout TTC (TVA 20%)</b>		<b>7410€</b>	<b>4320€</b>	<b>6300€</b>	<b>0€</b>		<b>18030€</b>
<b>Demande d'éligibilité RHI THIRORI - en OPTION - immeuble n°1</b>							
Dossier principal d'éligibilité RHI/THIRORI							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pièce 1 - Fiche de demande</li> <li>• Pièce 1 bis- Fiche de synthèse complétée par l'avis du délégué local               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont cartographies parcellaires</li> <li>- Dont tableau synthèse</li> </ul> </li> <li>• Pièce 2 - Rapport de présentation de la LHI locale et de la politique d'aménagement</li> <li>• Pièce 3 - Fiches descriptives à l'immeuble</li> <li>• Pièce 4 - Attestation de l'occupation significative par immeuble et engagement à reloger (avec stratégie retenue)</li> <li>• si taux de vacance des logements important : Pièce complémentaire à fournir - Demande de dérogation à la condition d'occupation significative</li> <li>• Pièce 5 - Esquisse du projet de logements envisagé et objectif de mixité sociale</li> <li>• Pièce 6 - Eléments justifiant de la qualité à agir : délibération de la commune</li> </ul>		8		2	1	11	7500€
<b>Total jours</b>		<b>8</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	
<b>Cout HT</b>		<b>5200€</b>		<b>1500€</b>	<b>800€</b>		<b>7500€</b>
<b>Demande d'éligibilité RHI THIRORI - en OPTION - par Immeuble supplémentaire</b>							
Dossier principal d'éligibilité RHI/THIRORI							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pièce 1 - Fiche de demande</li> <li>• Pièce 1 bis- Fiche de synthèse complétée par l'avis du délégué local               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont cartographies parcellaires</li> <li>- Dont tableau synthèse</li> </ul> </li> <li>• Pièce 2 - Rapport de présentation de la LHI locale et de la politique d'aménagement</li> <li>• Pièce 3 - Fiches descriptives à l'immeuble</li> <li>• Pièce 4 - Attestation de l'occupation significative par immeuble et engagement à reloger (avec stratégie retenue)</li> <li>• si taux de vacance des logements important : Pièce complémentaire à fournir - Demande de dérogation à la condition d'occupation significative</li> <li>• Pièce 5 - Esquisse du projet de logements envisagé et objectif de mixité sociale</li> <li>• Pièce 6 - Eléments justifiant de la qualité à agir : délibération de la commune</li> </ul>		6		1	0,5	7,5	5050€
<b>Total jours</b>		<b>6</b>		<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>7,5</b>	
<b>Cout HT</b>		<b>3800€</b>	<b>0€</b>	<b>750€</b>	<b>400€</b>		<b>5050€</b>
<b>Expertises supplémentaires à la demande</b>							
Réunion supplémentaire - en présentiel		1		1		2	1400€
Réunion supplémentaire - en visio		0,5		0,5		1	700€

Urbanis

Agence de Bordeaux

61 cours Pasteur

33000 BORDEAUX

Tél. 05 57 80 75 50

SIREN 347 582 231