République Française

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

Délibération n°2023-91 du 16/05/23

Le mardi 16 mai 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 10 mai 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (44) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, Mme Sabine DESMAISON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Gilbert BLANC, Mme Brigitte VOITIER, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et exécutoire le : 19 mai 2023

Excusé(s) (9) : M. Olivier VIGNAU. M. Jean-Yves HUGON ayant donné procuration à Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Brice TAYON, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Liliane MAUCHIEN, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Christine DAGUET, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Christelle PALLEAU ayant donné procuration à M. Philippe GUERINEAU, M. Ludovic RÉAU ayant donné procuration à Mme Brigitte VOITIER, M. Noël BLIN ayant donné procuration à M. Michel GEORJON.

23 : Convention de financement du site du Pôle d'enseignement supérieur international (PESI)

L'hébergement des athlètes est l'un des principaux enjeux de l'organisation des jeux olympiques et paralympiques à Châteauroux. Il s'agit en effet d'identifier et garantir 610 lits, dont 91 PMR, répondant aux standards fixés par le CIO.

Au terme d'un long processus d'analyse de l'offre déjà présente sur le territoire, Paris 2024 s'oriente vers un dispositif déployé sur deux sites : le PESI, à la Martinerie, d'une part, le lycée Blaise Pascal d'autre part.

Propriété de la Région Centre Val de Loire, l'internat Blaise Pascal peut être proposé sans aménagements majeurs ; la mise à disposition est donc traitée directement entre Paris 2024 et la Région.

En revanche, s'il est idéalement situé et offre un très beau potentiel, le site du PESI nécessite une mise aux normes chiffrée au total à environ 4.203 millions d'euro HT : 2.274 millions de réhabilitation générale et 1.928 million pour les aménagements PMR.

Après les jeux olympiques et paralympiques, les travaux à réaliser permettront de bénéficier, sur le territoire de Châteauroux métropole, d'une structure d'accueil et d'hébergement de très haut niveau, complémentaire de l'offre hôtelière et particulièrement précieuse pour l'attractivité du territoire. En ce sens, cette réhabilitation s'inscrit parfaitement dans la politique d'« héritage » promue par Paris 2024.

Il est donc proposé que le coût de cette réhabilitation soit partagé entre tous les acteurs intéressés : la Région, le Département et Châteauroux Métropole, en leur qualité de collectivités hôtes, auxquelles s'ajoutent, pour le volet PMR uniquement, l'Etat et Paris 2024.

Pour Châteauroux Métropole, la participation nette serait donc de 1 143 892 euro.

Les travaux seront réalisés par l'actuel occupant des bâtiments visés, United World Academy. Compte-tenu des sommes en jeu et parce que les bâtiments réhabilités généreront, après les Jeux, des recettes récurrentes, un dispositif de « retour sur investissement » est prévu : UWA reverserait, pendant 20 ans, 50% de la marge d'exploitation correspondante aux collectivités financeuses.

Enfin, Châteauroux Métropole prendrait à sa charge la part de l'Etat (1/5ème du coût des travaux PMR soit 385 777 euro)) en échange d'un abondement d'un montant équivalent de la DSIL perçue chaque année par la collectivité. Châteauroux Métropole versera donc 1 529 669 euros à UWA.

Il est proposé au conseil communautaire :

-D'approuver les termes de la convention de financement des travaux sur le site du PESI,

-D'autoriser le Président ou son représentant à signer tous documents ou pièces relatives à ce dossier.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (2 abstention(s)) .

Le Maire,
M. Gil AVÉROUS

Les Secrétaires de séance
Mme Nahima KHORCHID M. Gilbert BLANC

CONVENTION
FINANCEMENT HEBERGEMENT DU PESI

Convention de Financement du site du PESI
(Pôle d'enseignement supérieur international)

Convention n° 00154626
Opération : 43021003
Montant : 2 287 782,00 € HT

ENTRE

La Région Centre-Val de Loire représentée par le Président du Conseil régional, Monsieur François BONNEAU, dûment habilité par la délibération de la Commission permanente régionale en date du 26/05/2023 (CPR n° 23.05.43.76), ci-après dénommée « La Région »,

ET

La Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole, représentée par son Président, Monsieur Gil AVEROUS, dûment habilité par la délibération du conseil communautaire en date du 16/05/2023, ci-après dénommée « L'Agglomération de Châteauroux »,

La Région Centre-Val de Loire et **l'Agglomération de Châteauroux** sont toutes deux dénommées « Les financeurs publics »,

ET

United World Academy France, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé au 10 allée Beaumarchais – 36 000 Châteauroux, représentée par Monsieur Patrick TROTIGNON représentant dûment mandaté, et désignée sous le terme « La société locataire exploitante » identifiée par le SIRET 902 918 325 00017**,**

ET

Datang Developpement, Société par Actions Simplifié, dont le siège social est situé au 111 rue Maryse Bastié - 36 120 ETRECHET, représentée par Monsieur Jikun HUANG représentant dûment mandaté, et désignée sous le terme « La société propriétaire » identifiée par le SIRET 751 353 269 00028,

d'autre part,

VISAS

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1511-2, L.1611-4 et L.4221-1,

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment son article 10,

VU le régime d'aide exempté dont l'article 56 « investissement des infrastructures locales » du Règlement (UE) n°651/2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité et le Régime associé SA.58980 Régime cadre exempté de notification relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2023,

VU le décret n° 2016-733 du 2 juin 2016 actualisant le régime des aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements,

VU la délibération DAP n°22.05.01 du 15 décembre 2022 approuvant le règlement financier de la Région et le règlement des aides,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 16 mai 2023 approuvant la présente convention et autorisant son Président à la signer,

VU la délibération de l'Assemblée plénière DAP n°22.04.14.A des 9 et 10 novembre 2022 donnant délégation à la Commission permanente régionale,

VU le Budget régional et ses éventuelles décisions modificatives,

IL A ETE CONVENU LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

PREAMBULE

Dans le cadre des JO 2024, la ville de Châteauroux a été sélectionnée pour accueillir l'épreuve de tir et para tir sportif. De ce fait, il est nécessaire de pourvoir à l'hébergement des délégations qui participeront à ces épreuves. En conséquence, le pôle d'enseignement supérieur international (PESI) a été retenu pour vaquer à cette nécessité. Pour autant et pour répondre au cahier des charges imposé par le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et paralympiques (COPOJ), des travaux doivent être réalisés au plus tôt.

Le PESI appartient à la société propriétaire DATANG DEVELOPPEMENT et est loué à la société locataire UNITED WORLD ACADEMY, cette dernière portera l'exécution des travaux en tant que maitre d'ouvrage délégué, conformément au contrat de mandat, annexé à la présente convention (annexe I).

Article 1 – Objet de la convention

1.1. La **Région** et **l'Agglomération de Châteauroux** ont décidé de financer l'investissement sur plusieurs bâtiments du site du PESI ayant pour objet la création et la réhabilitation d'hébergements. Cette opération est réalisée en partenariat avec le **Département de l'Indre**.

L'aide sera versée à la société **United World Academy France**, société locataire ayant obtenu une autorisation de travaux accordée par la société propriétaire **Datang Développement**.
Les conditions de son octroi sont établies dans la présente Convention et dans ses annexes, que l'entreprise déclare connaître et accepter.

1.2. La Région et l'Agglomération de Châteauroux informent les entreprises que l'aide objet de la présente convention est attribuée au titre des aides à l'investissement d'infrastructures locales tel que mentionné à l'article 56 du Règlement (UE) n°651/2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. Ce régime d'aide exempté est précisé par le régime SA.58980 pour la période 2014 à 2023.

1.3. Les deux entreprises, en acceptant l'aide, s'engagent à réaliser l'action définie au paragraphe 1.1 sous leur propre responsabilité et en mettant en œuvre tous les moyens à leur disposition.
Elles veillent également à respecter les conditions de la présente convention reprenant les exigences imposées par les régimes exemptés. Dans le cas où ces conditions ne seraient pas respectées, la Commission Européenne, dans le cadre d'un contrôle, peut enjoindre aux entreprises de restituer l'aide versée.
Les sociétés en acceptant l'aide s'engagent à réaliser l'action définie au paragraphe 1.1 ci-dessus.

1.4. L'action a une durée estimée à 6 mois à compter de sa date prévisionnelle de début. Les travaux débuteront prévisionnellement au 1er juin 2023, la date de fin estimée est fixée au 31 décembre 2023.

1.5. La description détaillée de l'action figure à l'annexe II qui fait partie intégrante de la présente convention.

Article 2 – Montant des aides financières de la Région et de l'agglomération

2.1 Le plan de financement prévisionnel de l'action, qui indique de façon claire et détaillée l'ensemble des dépenses prévues avec une ventilation chiffrée par poste et l'ensemble des recettes prévues, est détaillé à l'annexe III et fait partie intégrante de la présente convention.

2.2 Conformément au régime exempté des aides à l'investissement d'infrastructures locales tel que mentionné à l'article 56 du Règlement (UE) n°651/2014, l'aide versée correspond au coût des dépenses subventionnables dont doit en être déduit une part de la possible marge d'exploitation réalisée durant la période d'amortissement du bien, objet des travaux.

2.3 En conséquence, les parties se sont entendues pour que les financeurs publics versent une aide correspondant à 100% du coût total HT des travaux comprenant également la prestation d'un contrôleur technique de construction ainsi que la maitrise d'œuvre. Un système de récupération de la marge d'exploitation sera mis en application conformément à l'article 4 de la présente convention.

2.4 Le montant de l'aide attribuée par les financeurs publics est un montant plafond de **3 817 451,00€,** qui ne peut être réévalué à la hausse.
La Région prendra à sa charge **2 287 782,00€** tandis que l'Agglomération de Châteauroux portera sa participation financière à **1 529 669,00€**.

Les subventions se découperont de la manière suivante :

Travaux de réhabilitation hors PMR

Le financement des travaux de réhabilitation hors PMR sont répartis de la manière suivante : la Région portera les deux tiers du montant des travaux tandis que l'Agglomération portera le tiers restant.

Dépenses subventionnables en hors taxe		**Répartition des financements**	
Bâtiment 3	532 212,00€		
Bâtiment 4	30 636,00€	**Région**	1 516 227,00€
Bâtiment 5	378 296,00€		
Bâtiment 6	980 175,00€	**Agglomération**	758 114,00€
Prestation de contrôleur technique	23 950,00€		
Maitrise d'œuvre (MOE)	194 527,00€		
Mobiliers	134 545,00€		
Total	**2 274 341,00€**		**2 274 341,00€**

Travaux de réhabilitation « PMR » (personnes à mobilité réduite)

Les travaux de réhabilitation PMR sont répartis en cinq part, la Région et l'Agglomération de Châteauroux en financeront deux cinquièmes chacun. La cinquième part correspondant à **385 777,00€** sera financée en dehors de la présente convention par le COJOP.

Dépenses subventionnables en hors taxe		**Répartition des financements**	
Travaux aménagement PMR	1 661 186,00€	**Région**	771 555,00€
Volets roulants automatisés	92 348,00€	**Agglomération**	771 555,00€
Maitrise d'œuvre (MOE)	175 353,00€	**Autres financeurs**	385 777,00€
Total	**1 928 887,00€**		**1 928 887,00€**

Article 3 – Modalités de versement

3.1 L'aide est versée en deux fois, de la manière suivante :
- Un acompte de 40 % à la signature de la convention.
- Un acompte de 20 % au 31 octobre 2023 sur présentation des pièces attestant de l'avancement des travaux sur présentation d'un état des dépenses justifiant l'utilisation du 1er acompte et visé par le représentant habilité de la structure.
- Le solde à la fin des travaux au prorata des dépenses réalisées.

3.2 Dans le cas où les dépenses réalisées seraient inférieures à la dépense subventionnable, le solde sera réduit au prorata des dépenses réalisées. Ce reversement sera réparti entre chaque financeur public en appliquant le taux de participation de chacun.

3.3 Pour le versement de l'aide, les pièces justificatives suivantes doivent être transmises aux financeurs publics dans le cadre du premier acompte :
- Attestation de démarrage des travaux.
- Un RIB
- Le bail actualisé conformément aux exigences de l'article 6.4.
- Le contrat de mandat portant délégation de la maitrise d'ouvrage à la société exploitante locataire.

3.4 Pour le versement du solde, les pièces suivantes seront attendues :
- Pièces attestant la réception définitive des travaux.
- Etat récapitulatif des factures des travaux réalisés visé par le représentant habilité de la structure.

3.5 L'entreprise s'engage à ce que **les délais de réalisation des travaux soient effectués au plus tard le 30/04/2024**. L'entreprise doit ainsi produire sa demande de versement du solde et les pièces justificatives prévues dans la présente convention au plus tard le 01/07/2024. A défaut de la réalisation des travaux ou de transmission des pièces demandées dans le délai imparti, le solde de l'aide ne sera pas versé et la Région et l'Agglomération demanderont le remboursement des sommes déjà versées. Un courrier notifiant cette décision sera adressé au bénéficiaire de l'aide.

3.6 Les justificatifs sont à envoyer par le bénéficiaire à la Région en version électronique, sur le portail nos aides en ligne :
https://nosaidesenligneregion.centre-valdeloire.fr

Article 4 – Système de récupération de la marge d'exploitation sur la durée d'amortissement des bâtiments financés

4.1 Conformément au régime exempté des aides à l'investissement d'infrastructures locales tel que mentionné à l'article 56 du Règlement (UE) n°651/2014, l'aide versée correspond au coût des dépenses subventionnables dont doit en être déduit une part de la possible

marge d'exploitation réalisée durant la période d'amortissement du bien, objet des travaux.

4.2 La période d'amortissement étant de 20 ans, le système de récupération sera effectif durant l'ensemble de cette durée. La prise en compte de la marge d'exploitation débute à partir de l'année 2024.

4.3 Il est laissé tout de même, à la société exploitante ou à défaut la société propriétaire, la possibilité après les dix premières années d'amortissement, de s'acquitter de la marge d'exploitation restante sur la base d'une marge prévisionnelle établie sur celles réalisées dans le cadre de l'utilisation des locaux depuis le début de l'opération.

4.4 La marge d'exploitation[1] est calculée de la manière suivante :

Recettes d'exploitation – Coûts d'exploitation

4.5 Par ailleurs, les parties conviennent de calculer cette marge d'exploitation de la façon suivante :

- La marge d'exploitation retenue sera celle calculée sur l'exploitation des seuls bâtiments 3 et 6 qui font l'objet de la part la plus importante des travaux financés.
- Elle sera reversée, aux financeurs publics, à hauteur de 50% afin de prendre en considération les recettes d'exploitation que l'entreprise aurait perçue indépendamment de la réalisation des travaux de rénovation objet de la présente convention.

4.6 Les recettes d'exploitation éligibles correspondent exclusivement au montant total des recettes d'hébergement perçues par l'entreprise au cours de l'année comptable sur l'exploitation des bâtiments 3 et 6.

4.7 Les coûts d'exploitation comprennent les coûts liés au personnel, aux matériaux, aux services contractés, aux communications, à l'énergie, à la maintenance, aux locations, à l'administration.
Concernant les coûts qui sont globalisés à l'ensemble du site (exemple des frais de personnel), ceux pris en considération devront être proportionnés à l'utilisation des bâtiments 3 et 6.
Les coûts d'exploitation ne comprennent pas les charges suivantes :
- Les charges d'amortissement
- Les coûts de financement qui correspondent au coût total d'un crédit contracté.
- Les frais de siège, définis comme les coûts de la Société mère qui sont destinés à rémunérer les services apportés à ses filiales.
- Toutes dépenses non liées à l'exploitation des équipements subventionnés.

4.8 Afin de prévenir le risque d'insolvabilité, il est demandé à la société exploitante de provisionner chaque année la marge d'exploitation qui sera versée aux financeurs publics en année n+3.

4.9 Lors de l'année n+3, année de récupération de la marge d'exploitation par les financeurs publics, la société exploitante devra fournir les justificatifs permettant de déterminer le montant de la marge d'exploitation. Ces documents doivent être communiqués à la Région Centre Val de Loire au plus tard au mois de juin de l'année n+4.

Exemple :

[1] La définition de la marge d'exploitation utilisée dans la présente convention est celle posée par l'Union Européenne, elle est définie comme *« la différence entre les revenus actualisés et les coûts d'exploitation actualisés sur la durée de vie économique de l'investissement »* *Régime SA 58980*.
Elle s'oppose à la définition comptable qui *« est un ratio permettant de connaître la marge des revenus de l'entreprise en prenant en compte uniquement l'activité de l'entreprise, c'est-à-dire les revenus d'exploitation. Elle correspond au rapport entre le résultat d'exploitation d'une entreprise, et son chiffre d'affaires. »*

La première marge d'exploitation concernera l'année 2024, 2025 et 2026. La société exploitante fournira les documents comptables attendus au plus tard en juin 2027.

4.10 Dans le cas où la marge est positive, un titre de recettes, émis par chacun des deux financeurs, sera adressé à la société exploitante. La part de la marge d'exploitation sera répartie entre les financeurs publics à hauteur de 50% chacun.

4.11 A titre dérogatoire des titres de recettes pourront être émis afin de récupérer la marge d'exploitation en amont des 3 ans mentionnés. Cette dérogation s'appliquera en cas de changements tenant à l'exploitation de la structure (perte de l'activité, liquidation judiciaire ou procédure de sauvegarde de l'entreprise exploitante, …).

4.12 Conformément au régime exempté précité, lorsque la marge d'exploitation est déficitaire, aucun versement ne sera versé aux financeurs publics.

4.13 La société locataire exploitante ou à défaut la société propriétaire devra tenir une comptabilité analytique permettant de déterminer le montant des recettes et des coûts liés à l'activité d'hébergement des bâtiments 3 et 6.
En cas de forfait de pension complète ou de demi-pension incluant des frais de restauration, la société exploitante devra faire apparaitre le détail des prestations en distinguant les recettes mais aussi les couts liés à l'hébergement de celle tenant à la restauration.

Article 5 – Obligations de la société locataire exploitante et conditions d'utilisation de l'aide

Article 5.A : Obligations tenant à l'utilisation de la subvention

5.1 L'aide sera perçue et utilisée, conformément au contrat de mandat de maitrise d'œuvre déléguée et à la présente convention, par la société locataire exploitante. Celle-ci s'engage à utiliser l'aide octroyée exclusivement pour réaliser l'action subventionnée.

5.2 L'entreprise ne peut employer tout ou partie de l'aide telle que définie à l'article 2 de la présente convention au profit d'un autre organisme privé, entreprise, société ou œuvre.

5.3 L'entreprise s'engage à informer les financeurs publics de tout changement de statut juridique et de toute difficulté financière (risque de procédure collective, cessation de paiement...) pendant la durée de la convention.

5.4 L'entreprise s'engage, en respectant la charte graphique de la Région, à mentionner le soutien financier de la Région, de l'Agglomération de Châteauroux, sur tout document officiel destiné à des tiers, relatif à l'action subventionnée et à assurer la publicité de l'aide en apposant sur les équipements et/ou bâtiments concernés les éléments distinctifs (panneaux, autocollants …) qu'il aura préalablement commandés sur le site Internet de la Région, à l'adresse suivante : https://www.centre-valdeloire.fr/kit-de-communication et, pour Châteauroux Métropole, à l'adresse suivante: communication@chateauroux-metropole.fr .

5.5 L'entreprise est seule responsable à l'égard des tiers, y compris pour les dommages de toute nature qui seraient causés à ceux-ci lors de l'exécution de l'action.

5.6 Sans préjudice des dispositions de l'article 10 de la loi du 12 avril 2000 et du décret du 6 juin 2001 pris pour son application, la Région, l'Agglomération de Châteauroux et l'entreprise s'engagent à préserver la confidentialité de tout document, information ou autre matériel communiqués à titre confidentiel et dont la divulgation pourrait causer préjudice à l'une ou l'autre partie.

5.7 Dans l'hypothèse où l'aide participe à l'acquisition, la construction, la rénovation ou la réhabilitation d'une immobilisation, l'entreprise, bénéficiaire de l'aide financière s'engage à fournir à la Région toutes les informations relatives à la vie du ou des biens (mise au rebut, cession, destruction).

5.8 L'entreprise s'engage à répondre favorablement aux sollicitations des organismes, cabinets de consultants chargés d'évaluer les dispositifs régionaux.

Article 5.B : Obligations tenant à l'utilisation des bâtiments financés

5.9 Conformément au régime exempté « aides à l'investissement d'infrastructures locales » tel que mentionné à l'article 56 du Règlement (UE) n°651/2014. Les infrastructures, bénéficiant d'aides publiques prises sur la base de ce régime, doivent faire l'objet d'une mise à disposition auprès d'utilisateurs pouvant être intéressés.

5.10 Cette mise à disposition doit pouvoir être réalisée sur une base ouverte, transparente et non discriminatoire. Ainsi toute entité le nécessitant doit pouvoir utiliser les locaux financés sous réserve d'un paiement correspondant aux coûts du marché et de disponibilités des locaux souhaités.

5.11 La société locataire exploitante doit se conformer à cette exigence. Les financeurs publics pourront en conséquence demander la production d'un document faisant état des structures ayant utilisées les bâtiments.

5.12 Conformément à l'article 4.13 de la présente convention, la société locataire exploitante doit tenir une comptabilité détaillée, par bâtiment, faisant état des coûts et des recettes d'exploitation.

Article 6 - Obligations de la société propriétaire

6.1 La société propriétaire, dans le cas où elle récupère l'exploitation de son bien, est tenue par l'ensemble des obligations s'imposant à la société locataire exploitante. De ce fait les article 4 et 5 lui seront applicables.

6.2 L'entreprise s'engage à informer la Région ainsi que l'Agglomération de Châteauroux de tout changement de statut juridique et de toute difficulté financière (risque de procédure collective, cessation de paiement...) pendant la durée de la convention.

6.3 Afin de faciliter le suivi comptable de l'exploitation des bâtiments, objet des travaux, avec la société locataire exploitante actuelle, partie à la convention, il est demandé à la société propriétaire de conclure des baux locatifs d'exploitation ayant une durée minimale de 2 ans. Il est toutefois recommandé à la société propriétaire de conclure des baux d'une durée de 9 ans.
Également, pour garantir le suivi de la présente convention et des obligations en résultant, il est demandé à ce que ces baux fassent mention d'un droit de préemption à l'intention de la société locataire exploitante.

6.4 Dans le cas où la société propriétaire, décide de changer de société locataire exploitante, l'ensemble des obligations des article 4 et 5 de la présente convention lui seront applicables. Un avenant sera conclu, toutefois, les modalités resteront inchangées.
Dans le cas où la société propriétaire vendrait son bien, les mêmes obligations s'imposeront au nouveau propriétaire.

Article 7 – Modalités de suivi et de contrôle

7.1 Les financeurs publics se sont accordés pour que l'Agglomération de Châteauroux assure le suivi et la vérification de la bonne exécution des travaux, comprenant le respect des délais de réalisation. Cette disposition vise à garantir la transparence de l'opération, la

bonne utilisation des deniers publics ainsi que le respect et l'avancement calendaire de réalisation des travaux.

7.2 Concernant le suivi, le contrôle et l'exécution de la présente convention comprenant notamment le reversement d'une partie de la marge d'exploitation mentionné à l'article 4, les financeurs publics se sont entendus pour que ces dispositions soient portées par la Région Centre Val de Loire.

7.3 Les financeurs publics assurent une vérification a posteriori des aides financières versées et peuvent demander la production de pièces complémentaires à celles transmises pour la constitution de la demande d'aide financière.

7.4 A ce titre, la société locataire exploitante ou à défaut la société propriétaire accepte que les financeurs publics puissent contrôler l'utilisation qui a été faite de l'aide pendant une période de 10 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

7.5 Postérieurement à la réalisation des travaux, un contrôle sera opéré sur l'utilisation des bâtiments financés, conformément à l'article 4 de la présente convention.

7.6 La société exploitante et la société propriétaire s'engagent, pour l'exécution des articles précédents, à donner au personnel de la Région et/ou de l'Agglomération de Châteauroux, ainsi qu'aux personnes mandatées par elles, un droit d'accès approprié aux sites ou locaux où l'action est ou a été réalisée ainsi qu'au siège de l'entreprise.

7.7 Pour le calcul de la marge d'exploitation, ainsi que pour le suivi de l'utilisation de la subvention, la société locataire exploitante ou à défaut la société propriétaire, s'engage à fournir aux financeurs publics, les documents ci-après :
En une fois :

- Le compte rendu financier conforme à l'arrêté du 11 octobre 2006 pris en application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (Cerfa n°15059)

Chaque année :

- Une comptabilité analytique permettant de déterminer le montant des recettes et des coûts par bâtiment (3 et 6), dans le cadre du système de récupération financière.

- Les états financiers ou, le cas échéant, les comptes annuels et le rapport du commissaire aux comptes prévus par l'article L. 612-4 du code de commerce ou la référence de leur publication au Journal officiel ;

- Le rapport d'activité de l'entreprise faisant notamment état des différentes structures ayant utilisées les locaux subventionnés.

Article 8 – Durée de la convention

8.1 La convention prend effet à la date de sa signature par l'ensemble des parties et s'achève, au **plus tard le 31 décembre 2045.**

A titre informatif, le terme est fixé en prenant en compte :
- La durée de réalisation des travaux (04/2024)
- La durée d'amortissement des travaux sur 20 ans (2044)
- La durée de restitution de la dernière marge d'exploitation (2045).

8.2 Conformément à l'article 4.3, la société exploitante ou à défaut la société propriétaire peut disposer de la possibilité de s'acquitter du restant de la marge d'exploitation, pour les dix dernières années d'amortissement, sur la base d'une marge prévisionnelle établie

sur celles déjà réalisées. Dans ce cas, la convention prendra fin lorsque la marge d'exploitation, sur la totalité de la période d'amortissement, sera récupérée.

8.3 Dans le cadre de l'utilisation de la subvention, l'entreprise s'engage toutefois, aux fins de contrôle, à conserver toutes les pièces justificatives des dépenses effectuées dans le cadre de la présente convention pendant une durée de 12 mois à compter du paiement du solde par la Région.

Article 9 – Modification de la convention

9.1 Toute modification des termes de la présente convention, y compris de ses annexes, doit faire l'objet d'un avenant écrit entre les parties, conclu dans les mêmes formes et conditions que la présente convention.

Article 10 – Dénonciation et Résiliation de la convention

10.1 La société exploitante et/ou la société propriétaire ne peuvent renoncer à l'exécution de la présente convention.

10.2 La Région et l'Agglomération de Châteauroux peuvent mettre fin à la convention, après s'être mises d'accord, sans préavis ni indemnité quelconque de leur part, dès lors que la société exploitante et/ou la société propriétaire entrent dans les cas de l'article 11.2 de la présente convention.

10.3 Dans ce présent cas, les sociétés devront honorer les demandes de remboursement qui leur seront adressées par les financeurs publics selon les modalités définies à l'article 11.

Article 11 – Modalités de remboursement de l'aide

11.1 En cas de résiliation de la convention, les financeurs publics se réservent le droit de demander, sous forme de titre exécutoire ou de déclaration de créance, le remboursement total ou partiel des sommes versées.

11.2 La Région et l'Agglomération de Châteauroux exigeront le reversement de tout ou partie de l'aide versée dans les cas suivants :

- Réalisation des travaux postérieurement au 1er mars 2024 conformément à ce qui est indiqué à l'article 3.5 de la présente convention ;

- Non-respect total ou partiel par les entreprises de leurs engagements et obligations, tels que prévus dans la convention ;

- Utilisation non conforme de l'aide par rapport à l'objet de l'opération ou de l'action subventionnée ;

- Non-réalisation ou réalisation partielle, du projet ou de l'action ;

- Non-production des pièces justificatives prévues dans la convention à la date limite prévue dans la présente convention ;

- En cas de délocalisation en dehors du territoire régional, de l'activité ou du bien, objet de l'aide.

Les financeurs publics notifieront la demande de remboursement à la société exploitante ou à défaut à la société propriétaire.

Article 12 - Litiges

12.1 En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de rechercher un accord amiable, dans un délai de 45 jours.

12.2 En cas de désaccord persistant, le litige sera porté à l'appréciation du Tribunal administratif d'ORLEANS.

Article 13 – Pièces contractuelles

13.1 Les pièces contractuelles régissant la convention sont :

- La présente convention.
- L'annexe I : Autorisation de travaux accordée à la société locataire.
- L'annexe II : Description détaillée de l'action et descriptif détaillé des couts présentés par bâtiments et par typologie de réhabilitation.

Article 14 – Dispositions finales

14.1 Si une ou plusieurs stipulations de la présente convention, à l'exception de l'objet, sont tenues pour non valides ou déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur validité.

14.2 En cas de difficulté d'interprétation entre l'un quelconque des titres figurant en tête des clauses et l'une quelconque des clauses, les titres seront déclarés inexistants.

14.3 Sous réserve d'une éventuelle modification par voie d'avenant dans les conditions posées à l'article 9, la présente convention ainsi que les annexes en faisant partie intégrante, expriment l'intégralité des obligations des parties. Aucune condition générale ou spécifique figurant dans les documents envoyés ou remis par les parties ne pourra s'intégrer au présent contrat.

14.4 Le fait pour l'une des parties de ne pas se prévaloir d'un manquement de l'autre partie, à l'une quelconque des obligations visées dans la présente convention, ne saurait être interprété pour l'avenir comme une renonciation à l'obligation en cause.

Fait à Orléans, le .../.../...
en autant d'exemplaires que de parties

POUR LA SOCIETE LOCATRICE EXPLOITANTE,
United World Academy France,

POUR LA REGION,

Le Président du Conseil régional,

POUR CHATEAUROUX METROPOLE,

Le Président,

POUR LA SOCIETE PROPRIETAIRE,
Datang Developpement,

XXX

Gil AVEROUS

Les informations recueillies feront l'objet de traitements par la Région Centre-Val de Loire, ainsi que par l'Agglomération de Châteauroux, responsables conjoints de traitement, destinés à l'instruction et à l'octroi de la présente subvention.

Ces traitements ont pour base juridiques l'exercice d'une mission de service public. La compétence régionale est fondée par l'article L4221-1 du Code Général des Collectivités territoriales tandis que la Ville de Châteauroux fonde son intervention sur l'article L5216-5 du même code.

Seront destinataires des données à caractère personnel :

- *La Direction Education, Jeunesse et Sports de la Région.*
- *La Direction de l'Attractivité et du développement économique de Châteauroux Métropole.*

Les informations recueillies seront conservées par la Région Centre Val de Loire ainsi que l'Agglomération de Châteauroux pendant une durée allant jusqu'au 31 décembre 2045 date de fin de la présente convention.

En cas de refus de communication des données à caractère personnel obligatoires, l'aide ne pourra être versée.

Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée ainsi qu'au Règlement Général sur le Protection des Données personnelles, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition pour motifs légitimes, d'effacement, de portabilité, de limitation des traitements vous concernant que vous pouvez exercer par courrier en vous adressant au Délégué à la Protection des Données (DPO) :

- *Pour la Région :*
  - *Par mail : contact.rgpd@centrevaldeloire.fr ;*
  - *Par voie postale : Délégué à la Protection des Données, 9 Rue Saint-Pierre Lentin CS 94117, 45041 Orléans Cedex 1.*
- *Pour Châteauroux Métropole :*
  - *Par mail : dpo@chateauroux-metropole.fr*
  - *Par voie postale : Hôtel de Ville, CS80509, 36012 Châteauroux cedex*

Le cédant est informé de son droit d'introduire toute réclamation auprès de la Commission Nationale de L'informatique et des Libertés (3 Place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS Cedex 07).

AUTORISATION DE TRAVAUX

Entre les soussignés :

D'UNE PART,

DATANG DEVELOPPEMENT, propriétaire des installations du PESI de la Martinerie, dont le siège social est situé à Etrechet (36120), 111 Rue Maryse Bastié, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Châteauroux, sous le numéro 751 353 269, représentée par son Président, Monsieur Jikun Huang, dument habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « Datang Développement »

ET, D'AUTRE PART,

UNITED WORLD ACADEMY FRANCE, société par actions simplifiée à associé unique, locataire des bâtiments 3, 4, 5 et 6 et du Stade du PESI, dont le siège social est situé avenue de la Châtre, 36000 Châteauroux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Châteauroux, sous le numéro 902 918 325, représentée par son Directeur Général, Monsieur Patrick Trotignon, dument habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « United World Academy France » ou « UWA »

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

UWA souhaite réhabiliter les aménagements intérieurs des bâtiments objets du bail de location entre Datang Développement et UWA. Les bâtiments 3, 4, 5 et 6 sont concernés à des degrés divers.

Il est entendu par réhabilitation un rafraichissement de l'intérieur des bâtiments entrainant des changements de sols, de peintures intérieures et la mise aux normes de sécurité incendie autorisant le classement ERP (Etablissement Recevant du Public).

Les deux parties s'entendent pour autoriser UWA à effectuer les travaux concernés.

En conséquence, UWA a le soin de réaliser les travaux et leur suivi.

Article 2 : Durée de l'autorisation

La présente autorisation entre en vigueur le jour de la signature entre les parties. Elle s'achève à la fin des travaux aux alentours du 1er mars 2024.

Article 3 : Programme des opérations

Les travaux consistent à effectuer la réhabilitation intérieure des bâtiments 3, 4, 5 et 6, selon les détails joints en annexe.

Article 4 : Responsabilité

4.1 Responsabilité UWA

La présente autorisation confère à UWA la seule responsabilité de la passation et de l'exécution des marchés relatifs aux travaux.

4.2 Exécution et suivi des opérations

UWA s'occupe de la réalisation des travaux, de la partie financière et de la gestion administrative. Un rapport final sera transmis par UWA à Datang Développement.

4.3 Réception des travaux

Conformément aux termes du bail de location signé entre Datang Développement et UWA, un état des lieux de fin de travaux sera organisé.

Article 5 : Dispositions financières

L'opération est entièrement financée par UWA. Toutes les dépenses y relatives sont prises en charge par UWA.

Article 6 : Responsabilité

UWA supporte les conséquences des accidents ou dommages de toute nature qui pourraient survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution des travaux dont elle assure la seule responsabilité.

Article 7 : Droit applicable

La présente autorisation est soumise à la loi française.

Seule sa version en langue française fait foi entre les parties. En cas de divergence, le texte français prévaut.

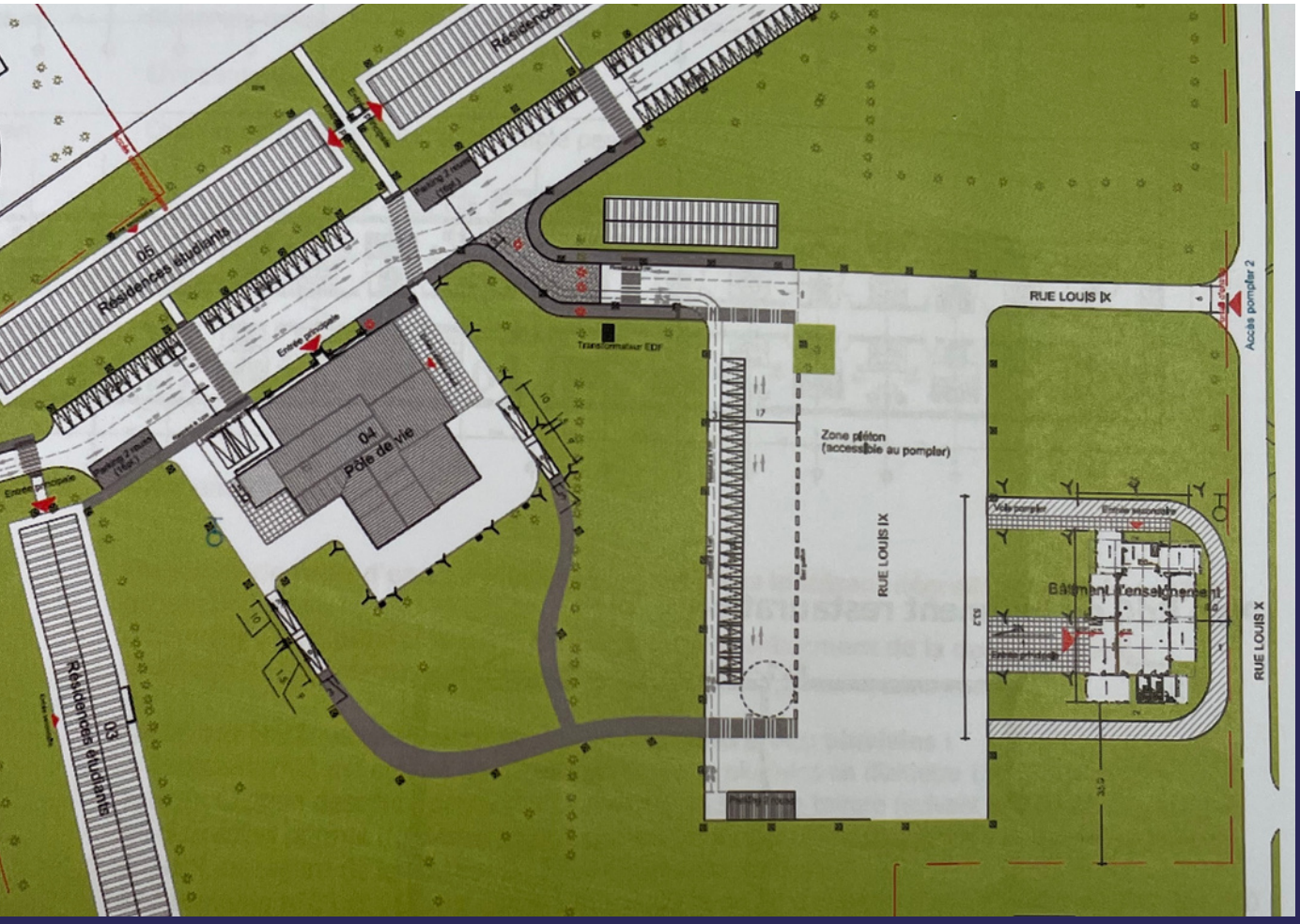
Tout litige relatif notamment à l'interprétation, à l'exécution, à la résiliation ou la résolution des présentes sera soumis, après épuisement des voies de recours de la médiation, aux juridictions civiles du ressort de Châteauroux.

Fait à Châteauroux, le 17 avril 2023, en deux exemplaires originaux

DATANG DEVELOPPEMENT
Monsieur Jikun Huang

UNITED WORLD ACADEMY FRANCE
Monsieur Patrick Trotignon

15 MAI 2023



RAPPORT FINANCIER PRÉVISIONNEL- GÉNÉRAL

TRAVAUX DE RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS DE
"LA MARTINERIE" 36130 DEOLS

DATE DÉBUT DES TRAVAUX : DÉBUT JUIN 2023
DATE FIN DES TRAVAUX : 30 AVRIL 2024

Dates estimatives

PRÉSENTÉ PAR SA UNITED WORLD ACADEMY

PROJET

RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS 3-4-5 et 6 en vue de l'accueil des participants JO 2024 + Accueil PMR

DÉTAILS RÉHABILITATIONS PLACES D'ACCUEIL : (360 couchages dont 131 places PMR)

- BÂTIMENTS 3 :

RDC : Réhabilitation de 30 chambres + sdb normes PMR
1er étage : Réhabilitation de 30 chambres +sdb "standard"
(chambres pouvant accueillir 2 personnes)
=> Batiment pouvant recevoir **60 places en standard et 60 places en PMR => (soit 120 places au total)**

+ Changement portes d'entrée en norme accessibilité universelle - porte automatisés
+ Pose de volets roulants à commande automatisée sur toutes les menuiseries (hors portes)

- BÂTIMENTS 6 :

RDC : Réhabilitation de 30 chambres + sdb normes PMR
1er étage : Réhabilitation de 30 chambres +sdb "standard"
(chambres pouvant accueillir 2 personnes)
=> Batiment pouvant recevoir **60 places en standard et 60 places en PMR =>(soit 120 places au total)**

+ Changement portes d'entrée en norme accessibilité universelle - porte automatisés
+ Pose de volets roulants à commande automatisée sur toutes les menuiseries (hors portes)
+ Réhabilitation des couloirs RDC et 1er étage

- BÂTIMENT 5 :

Création d'un espace SBD à la place de la kitchenette dans 24 chambres (standard) sur l'ensemble du bâtiment.
Le batiment disposera donc de 60 chambres avec sbd
=> Batiment pouvant recevoir **102 places Athlètes en chambre standard**
=> Batiment pouvant recevoir 9 places PMR avec 2 lits (1 place PMR et 1 accompagnant valide) => (soit 120 places au total)

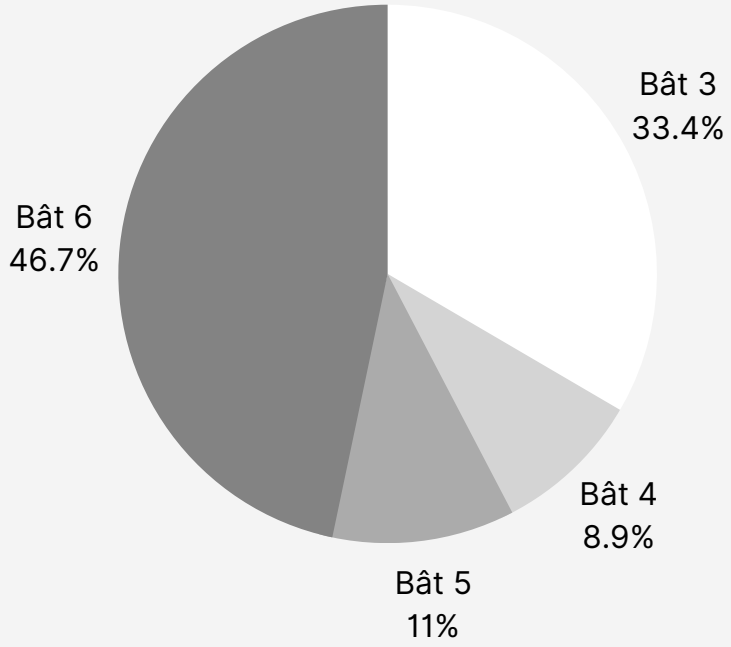
+ Changement portes d'entrée en norme accessibilité universelle - porte automatisés
+ Pose de volets roulants à commande automatisée sur toutes les menuiseries des 9 CHB PMR

COÛT GLOBAL DES TRAVAUX

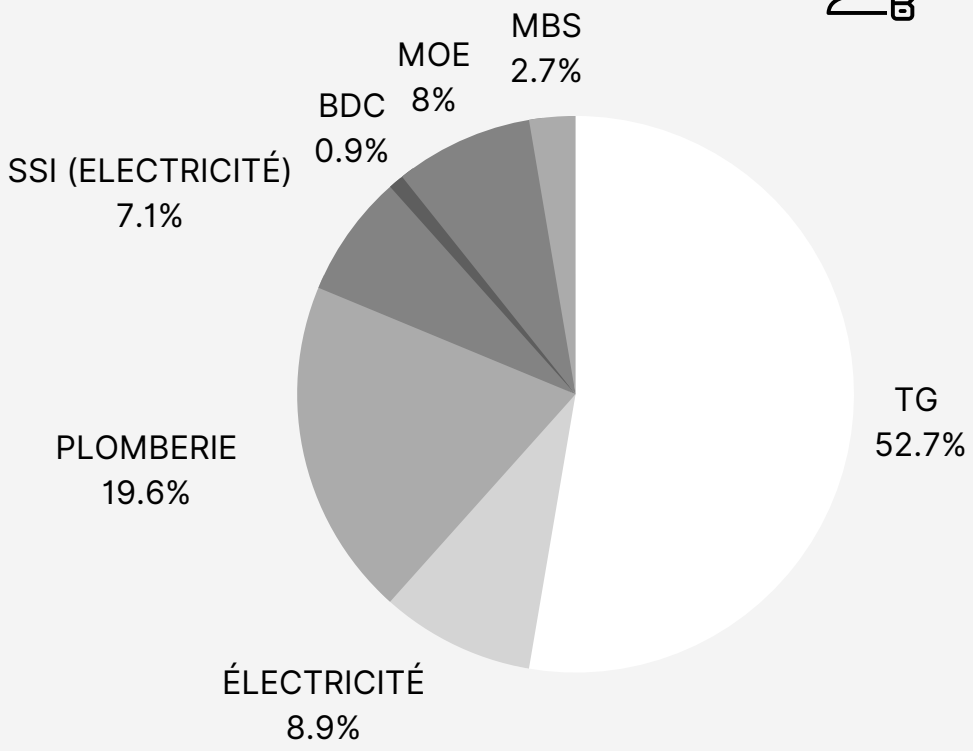
4 203 227,26€ HT

AVEC OPTION : VOLETS ROULANTS AUTOMATISÉS CHB PMR

Répartition des coûts par bâtiment



Répartition des coûts par corps de métier



DÉTAILS DES COÛTS PAR CORPS DE MÉTIERS (HT)

- **POSTES ARTISANS**

TRAVAUX GÉNÉRAUX (dont SSI menuiserie)	ÉLECTRICITÉ	PLOMBERIE	SSI [ÉLECTRICITÉ]
2 217 157,26€	372 335,00€	838 820,00€	246 540,00€

TOTAL COÛTS ARTISANAT (1) : 3 674 852,26€ HT

INCLUS : SBB PROPRE À CHAQUE CHB BAT 5
INCLUS : CREATION CHB ET SDB PMR BAT 3 ET BAT 6

- **POSTES TECHNIQUES**

BUREAU DE CONTROLE [SPS]	BUREAU DE CONTROLE [L, LE, SEO, HAND]
5 950€	18 000€

TOTAL COÛTS TECHNIQUES (2) : 23 950,00 €

- **POSTE MAITRE D'OEUVRE**

MOE
369 880,00€

- **POSTE MOBILIERS**

MOBILIERS
134 545,00€

TOTAL COÛT MOE ET MOBILIERS (3) : 504 425,00€ HT

TOTAL GÉNÉRAL (1+2+3) : 4 203 227,26€ HT