

niort agglo
Agglomération du Niortais



**AVENANT N° 8 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-011
FRICHE MATHE**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération n° du Conseil d'Agglomération en date du 11 décembre 2023 ;
Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **l'EPCI** » ;

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2023-..... du 23 novembre 2023,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est fixée pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé », situé sur la commune du Vanneau-Irleau, et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

Pour ce faire, la CAN et l'EPFNA ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par sept avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015, le 26 décembre 2017, le 18 décembre 2018, le 20 décembre 2019, le 21 décembre 2020 et le 21 décembre 2022. Son échéance est actuellement fixée au 31 décembre 2023.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier en 2014, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Le montant des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention s'établit ainsi à 757 724,27 € HT au 8 septembre 2023. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton restent à mener pour permettre la réalisation du projet. Ces travaux sont conditionnés à une connaissance d'un projet.

Pour ce qui est du projet, l'EPFNA a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, de cibler la pertinence d'un projet touristique et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer une offre d'hébergement touristique structurante et ambitieuse à l'échelle du Marais Poitevin et de combler ainsi certains manques relevés dans l'étude.

Dans le cadre de cette consultation, un opérateur privé a été retenu par la CAN pour un projet de création d'une centaine de lits et de services dédiés (petite restauration, espace aquatique, etc.). Une phase d'échanges avec l'opérateur a donc été engagée par la CAN et l'EPFNA permettant de préciser le montage du projet et les engagements des parties. Concernant la question foncière, la solution du bail emphytéotique entre la CAN et l'opérateur a été privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la CAN sur le site. Une promesse de bail emphytéotique au profit de l'opérateur a ainsi été signée le 13 février 2019 par l'EPFNA et la CAN précisant les conditions technico-juridiques et financières de réalisation du projet. Cependant, en début d'année 2020, l'opérateur a été placé en liquidation judiciaire sans que l'activité ne puisse être reprise par une autre société. De fait, le site du Vanneau-Irleau s'est alors retrouvé sans porteur de projet.

En début d'année 2021, la CAN a donc souhaité relancer une démarche de projet et est entrée en discussion avec un nouvel opérateur (la société Pierre & Vacances) qui a fait part de sa motivation à réaliser sur le site un projet d'hébergements touristiques. Plusieurs échanges ont pu ainsi être établis entre l'opérateur, la CAN, les services de l'Etat et l'EPFNA. Ce projet restait cependant à travailler et à préciser par l'opérateur puisque les services de l'Etat ont notamment fait part de leur inquiétude quant au développement d'hébergements sur pilotis sur la partie Ouest du site concernée par un aléa fort de crue centennale (augmentation possible du niveau d'eau de 1 à 2 m).

Aussi, afin que ce projet puisse se concrétiser, les échanges entre la CAN et l'opérateur devaient se poursuivre en lien avec les services de l'Etat afin d'aboutir dans les plus brefs délais au dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel par l'opérateur, afin de vérifier et de garantir dans le temps la faisabilité réglementaire du projet. Ensuite, en fonction du projet porté par l'opérateur, la CAN aurait eu à confirmer à l'EPFNA l'intérêt d'engager les travaux de dépollution.

Cependant, au cours du 2^{ème} trimestre 2022, la CAN a indiqué à l'EPFNA que l'opérateur s'orientait vers un abandon du projet compte tenu notamment des contraintes liées au site et des nouvelles perspectives de développement du groupe liées à l'évolution de son actionnariat. Toutefois, l'opérateur a quand même déposé une demande de certificat d'urbanisme, mais suite à l'avis défavorable émis par les services de l'Etat en raison de l'inondabilité d'une partie du site, ce certificat d'urbanisme a été déclaré négatif en février 2023 ce qui a conduit l'opérateur a confirmé son renoncement au projet.

En conséquence, le site « Mathé » se retrouvait une nouvelle fois sans opérateur et donc sans perspective de sortie opérationnelle malgré le fort investissement consacré par la CAN et l'EPFNA sur ce projet.

Aussi depuis la fin de l'année 2022, l'EPFNA a initié une nouvelle démarche pour échanger avec les acteurs emblématiques de l'écosystème local afin de bien appréhender leurs besoins et de définir avec la CAN, une programmation touristique ou économique complémentaire à celle déjà existante dans le Marais Poitevin, qui réponde aux enjeux et aux valeurs du territoire. La Commune du Vanneau Irleau a, elle aussi, définit ses attentes.

De plus, l'EPFNA a missionné en novembre 2022 des étudiants de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées inscrits au Séminaire de Département Ville Environnement Transport (VET) pour accompagner l'EPFNA et la CAN dans l'identification d'usages adaptés au site en fonction des besoins et des attentes de l'ensemble des parties prenantes et de proposer de potentiels opérateurs.

Cette étude a mis en avant qu'il s'avèrerait compliqué de développer un projet d'un seul tenant sur ce site compte tenu des enjeux environnementaux (inondabilité de la partie ouest notamment) et économiques de ce dernier. En revanche, il pourrait être envisagé une multiplicité d'usages tels que l'implantation d'une auberge de jeunesse, la création d'un tiers lieu, le regroupement d'artisans ou encore la création d'un point de service liée à la Vélo Francette, ce que pourrait attirer ensuite d'éventuels porteurs de projet pour de l'accueil touristique.

Enfin, pour approfondir le modèle économique d'un projet d'auberge de jeunesse, l'EPFNA a décidé de prendre en charge une étude « flash » avec la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ) dont les résultats sont attendus pour le dernier trimestre 2023. A réception de cette étude, l'EPFNA considèrera son intervention terminée.

En conséquence, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2023, il convient que l'ensemble du foncier porté par l'EPFNA depuis 2014 soit cédé à la CAN en mobilisant une partie de la minoration foncière attribuée sur cette opération par le Conseil d'administration de l'EPFNA.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de :

- Définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 15 décembre 2015 et du 25 septembre 2018 ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2024, le temps que la cession au profit de la CAN se concrétise.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « SITE « MATHE » AU VANNEAU-IRLEAU »

ARTICLE 1.1 – OBJET ET MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par une délibération n° CA-2015-100 en date du 15 décembre 2015, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière d'un montant de 400 000 € afin que l'EPFNA prenne à charge les travaux de démolition et de dépollution qui devaient être réalisés.

Par une délibération n° CA-2018-132 en date du 25 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière d'un montant de 800 000 €, venant s'ajouter aux 400 000 € déjà attribués. Cette minoration était alors adossée aux travaux de dépollution du site restant à réaliser et estimé à cette époque entre 530 000 et 860 000 € HT.

Ainsi, au total, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué 1 200 000 € de minoration foncière sur l'opération site « Mathé » au Vanneau-Irleau.

ARTICLE 1.2 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Au 8 septembre 2023, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 716 973,27 € HT.

Compte tenu du niveau de dépenses engagées par l'EPFNA sur cette opération et notamment des travaux de démolition des superstructures réalisés, ainsi que du besoin de déstocker cette opération du fait du non-aboutissement d'un projet sur ce foncier, il est proposé au Conseil d'Administration de mobiliser **573 578,62 € de minoration foncière** sur les 1 200 000 € attribués.

Le reste à charge de la CAN s'élève ainsi, de manière prévisionnelle, à 143 394,65 € HT.

De fait, le montant de 573 578,62 € de minoration mobilisé représente donc 80 % du reste à charge de la CAN.

ARTICLE 1.3 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière, telle que mentionnée dans les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitées, sera mise en œuvre sur la base des travaux de démolition des superstructures réalisés par l'EPFNA en 2015-2016. Bien qu'il n'y ait à ce jour aucun projet sur ce site, la mobilisation d'une partie de la minoration foncière (573 578,62 €) permettra de céder le foncier à la CAN et ainsi de clore ce dossier pour lequel l'EPFNA est mobilisé depuis 2012. La CAN, en fonction d'un potentiel projet sur le site, devra par la suite réaliser la dépollution nécessaire.

La CAN s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Cession du foncier à la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) : au plus tard le 30 juin 2024

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prolonger la durée de la convention. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au **30 juin 2024**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la CAN ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la CAN ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°2023/..... en date du

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 79-12-011

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention projet

Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention projet

Annexe n° 6 : Avenant n° 5 à la convention projet

Annexe n° 7 : Avenant n° 6 à la convention projet

Annexe n° 8 : Avenant n° 7 à la convention projet