

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 - 2022

niort agglo
Agglomération du Niortais



**AVENANT N° 6 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 du Conseil communautaire en date du 14 décembre 2020 ;
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-2020- du 24 novembre 2020, 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 cinq avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015, le 26 décembre 2017, le 18 décembre 2018 et le 20 décembre 2019. Son échéance est actuellement fixée au 31 décembre 2020.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier en 2013, 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 644 546 euros HT au 21 septembre 2020. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton restent à mener pour permettre la réalisation du 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, et 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, cette promesse de bail est aujourd'hui caduque car l'opérateur a été placé en liquidation judiciaire début 2020 sans qu'une reprise de l'activité ne soit possible. De fait, l'enjeu pour la CAN consiste à trouver un nouvel opérateur susceptible de poursuivre la mise en œuvre du projet.

Concernant la dépollution et la remise en état du site à des fins d'usage touristique, les études complémentaires réalisées par l'EPFNA avec le soutien financier de l'ADEME ont permis de déterminer les mesures à mettre en œuvre et leurs coûts prévisionnels, relativement importants (environ 3 millions d'euros). La réalisation de mars à septembre 2019 d'un inventaire faune-flore sur le site a permis de compléter le dossier de sortie d'activité en adaptant la nature et la période des travaux aux exigences environnementales (août-décembre). La validation du dossier par les services de l'Etat, préalable au lancement des marchés de travaux, est ainsi attendue pour la fin de l'année 2020, l'objectif étant de pouvoir démarrer le chantier en août 2021.

De fait, la durée de la convention doit donc être prorogée au-delà du 31 décembre 2020 pour permettre à l'EPFNA de mener, après accord de la CAN, les travaux de dépollution et de remise en état du site puis de procéder à la cession du foncier au profit de cette dernière. Le présent avenant a ainsi pour objet de prolonger la durée de la convention de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Cet avenant a également pour objet d'augmenter l'enveloppe financière de la convention, actuellement plafonnée à 2 millions d'euros, afin de tenir compte du montant prévisionnel des travaux restant à réaliser par l'EPFNA.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DU MONTANT DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour augmenter l'enveloppe financière de la convention. L'article 14.1 - L'engagement financier de l'EPFNA est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 4 000 000 € HT (QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

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.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la CAN en la personne de son Président.

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 31 décembre 2022. 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,

Jérôme BALOGÉ

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur François MAGNIEN**
n°2020/  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