

niort agglo
Agglomération du Niortais



**AVENANT N° 7 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 d'Agglomération en date du 14 novembre 2022 ;
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-2022- du 24 novembre 2022,
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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPFNA ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par six avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015, le 26 décembre 2017, le 18 décembre 2018, le 20 décembre 2019 et le 21 décembre 2020. Son échéance est actuellement fixée au 31 décembre 2022.

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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 740 042 euros HT au 15 septembre 2022. 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais et l'opérateur a été privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais a donc souhaité relancer une démarche de projet et est entrée en discussion avec un nouvel opérateur (la société Pierre & Va Communauté d'Agglomération du Niortais ces) 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 Communauté d'Agglomération du Niortais, 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 Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais aurait eu à confirmer à l'EPFNA l'intérêt d'engager les travaux de dépollution.

Cependant, au cours du 2^{ème} trimestre 2022, la Communauté d'Agglomération du Niortais 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.

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 Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPFNA sur ce projet.

Or, courant septembre 2022, la Communauté d'Agglomération du Niortais s'est rapprochée de l'opérateur qui a indiqué être finalement prêt à déposer la demande de certificat d'urbanisme. Bien que cette information soit positive pour l'avancement du dossier, il convient néanmoins de rester prudent puisque rien ne garantit à ce jour que l'opérateur puisse mener à terme son projet.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2022, le présent avenant a ainsi pour objet de prolonger la durée de la convention d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2023 afin de permettre à la Communauté d'Agglomération du Niortais de poursuivre les échanges avec cet opérateur ou, à défaut, de rechercher avec l'appui de l'EPFNA un nouvel opérateur susceptible de mettre en œuvre un projet sur ce site.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - 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 2023. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Communauté d'Agglomération du Niortais 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 Communauté d'Agglomération du Niortais ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- 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 Pierre BRUHNES** n°2022/ [REDACTED]
en date du [REDACTED].

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