

20 SEP. 2023

Poitiers, le 18/09/2023

SECRETARIAT DG - PRESIDENT

20 SEP. 2023

ORIGINAL : Tourisme CC
COPIE : Pdt - E. Maillard + DG

Monsieur Jérôme BALOGÉ
Président de la Communauté
d'Agglomération du Niortais
140 rue des Equarts – CS 28770
79027 NIORT Cedex

LRAR n° 1A 194 790 5499 5

N/réf : 2023/SB/CB/OL/AH/VL/2026

Affaire suivie par : Carine BONNARD (Directrice générale adjointe), Arnaud HERRY (directeur territorial) et Valentin LAVIALLE (chef de projets)

carine.bonnard@epfna.fr – arnaud.herry@epfna.fr - valentin.lavialle@epfna.fr

Objet : Le Vanneau-Irleau - Projet de requalification du site Mathé

Interlocuteurs CAN : Marianne DISPA

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la convention de projet n°79-12-011 signée le 6 novembre 2012, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) à travers le portage de la friche « Mathé » sur la commune du Vanneau-Irleau dans le but de favoriser l'émergence d'un projet de développement touristique ambitieux à l'échelle du Marais Poitevin. Pour rappel, suite à la signature de plusieurs avenants, cette convention arrive désormais à échéance le 31 décembre 2023.

Après plus de 10 ans de portage et la réalisation de travaux de démolition, aucun projet n'a pu aboutir malgré les efforts conjoints de la CAN et de l'EPFNA dans l'accompagnement des opérateurs qui se sont positionnés au fur et à mesure ces dernières années.

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

De plus, j'ai missionné en novembre 2022 des étudiants de l'École Nationale des Ponts et Chaussées inscrits au Séminaire de Département Ville Environnement Transport (VET) pour nous accompagner 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.

Le rendu de leur travail a été présenté à vos services le 29 juin dernier en présence de Mme MAILLARD, Vice-présidente en charge du tourisme à la CAN et de Mme JAUZELON, Maire du Vanneau-Irleau.

Lors de cette restitution, les étudiants ont montré 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.

Lors de cette restitution, afin de vérifier la faisabilité économique d'une auberge de jeunesse sur la friche « Mathé », il a été évoqué l'opportunité de lancer une étude « flash » visant à approfondir le modèle économique d'un projet d'auberge de jeunesse avec la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ). Pour ce faire, j'ai décidé que l'EPFNA prendra à sa charge (sur ses fonds propres) cette étude. Elle vous sera bien sûr communiquée.

Sachant qu'après la conclusion de plusieurs avenants depuis 2015, la convention arrive à échéance le 31 décembre 2023 et en l'absence de projet engagé sur ce site, je suis contraint de mettre un terme à notre partenariat et ainsi de procéder à la rétrocession de l'ensemble du foncier à la CAN, garante du rachat au titre de la convention.

Comme évoqué dans mon précédent courrier en date du 9 juin 2022, l'EPFNA est prêt à vous céder le foncier en mobilisant la minoration foncière déjà fléchée sur cette convention à hauteur de 80 %, soit le niveau maximum prévu dans règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières approuvé le 14 septembre 2019 par le Conseil d'Administration de l'EPFNA.

Ainsi, au 8 septembre 2023, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 716 973,27 € HT. En mobilisant la minoration foncière à hauteur de 80 %, le prix de cession à la CAN est ainsi de l'ordre de 143 394,65 € HT (soit 143 514,78 € TVA sur totalité incluse), sous réserve de l'accord du Conseil d'administration de l'EPFNA (séance du 23 novembre 2023). Un avenant n°8 à la convention sera présenté lors de ce prochain Conseil d'administration en vue d'intégrer la minoration et de proroger l'échéance de la convention au 30 juin 2024 afin que la cession puisse se concrétiser avant cette date.

Je vous invite donc à délibérer lors d'un prochain Conseil communautaire sur le prix de cession dont vous trouverez le formulaire d'accord de collectivité joint au présent courrier, ainsi que sur l'avenant n°8 à la convention que mes collaborateurs transmettront à vos services.

Enfin, pour rappel, en lien avec ce sujet de travaux de dépollution, l'EPFNA a réussi à obtenir deux subventions dans le cadre des travaux de dépollution du site qui restent à réaliser, conditionnés à une connaissance du projet :

- L'une à hauteur de 331 747,50 € HT dans le cadre de l'appel à projets ADEME/Région (fonds friches) et qui arrive à échéance au 9 mai 2025, par un avenant signé le 5 mai 2023 prorogeant la durée ;
- L'autre à hauteur de 1,2 M € suite à l'appel à projets lancé en 2021 par la Région relatif à la reconversion des friches polluées et dont l'échéance est en 2028.

L'EPFNA ne pouvant plus percevoir ces subventions en raison de l'abandon du projet, mes services se rapprocheront de l'ADEME et de la Région pour transférer à la CAN ces subventions dans l'attente d'un éventuel nouveau projet sur ce site. L'avenant signé le 5 mai 2023 avec la Région servira à assurer le transfert des subventions au profit de la CAN.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Sylvain BRILLET
Directeur général



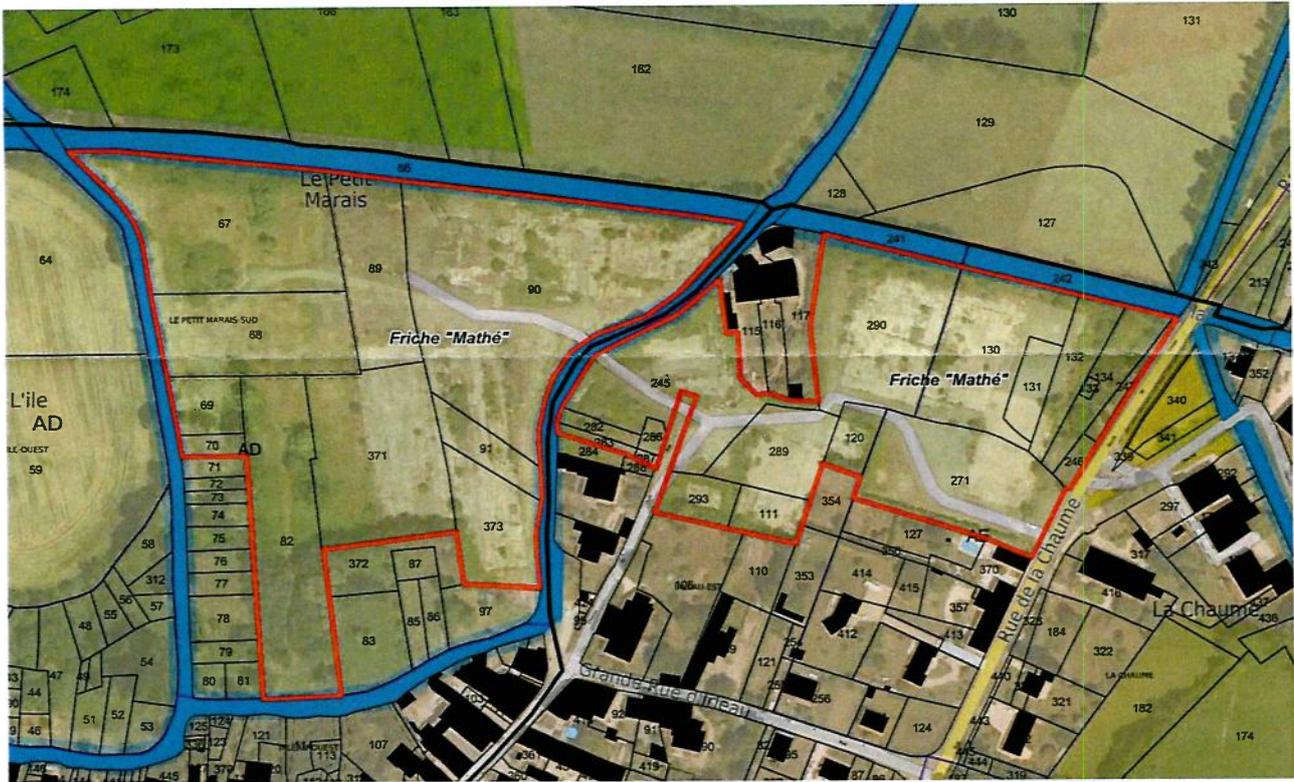
Sylvain BRILLET
Directeur général

Pièce-jointe :

- Formulaire d'accord de collectivité sur le prix de cession

Copie : Madame le Maire du Vanneau-Irleau

Annexe – Plan cadastral du site « Mathé » (commune du Vanneau-Irleau) à céder à la Communauté d'agglomération du Niortais



Cession d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
VALIDATION DU PRIX DE CESSION
PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

1) **Désignation des biens cédés par l'EPFNA**

Parcelles nues libres de toute occupation, situées 50 et 52 rue de la Gare sur la commune du Vanneau-Irleau, cadastrées section AD n° 67, 68, 69, 70, 82, 89, 90, 91, 371, 373, AE n°111, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 245, 246, 247, 271, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 293. Pour une contenance totale 64 245 m².
Voir plan ci-joint.

2) **Désignation de l'acquéreur**

Nom : Communauté d'agglomération du Niortais, représentée par son Président, Monsieur Jérôme BALOGÉ
Adresse : 140 rue des Equarts – CS 28770 -79027 NIORT Cedex

3) **Détail du prix de cession : comptes arrêtés au 08/09/2023**

CESSION A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMATION DU NIORTAIS	
PRIX DE VENTE HT	143 394,65 €
<i>Dont prix d'acquisition non soumis à TVA</i>	8 635,48 €
<i>Dont minoration foncière EPFNA</i>	573 578,62 €
<i>Dont marge</i>	645 951,50 €
TVA SUR TOTALITE	26 951,83 €
<i>Subvention ADEME</i>	-26 831,70 €
PRIX DE VENTE TTC	143 514,78 €

4) **Apurement des comptes**

L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture à la collectivité signataire de la convention en dehors de l'acte de cession avant le 30 juin 2025.

5) **Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte**

Maître Kristel COURT, Etude LEBEAU & Associés, 45 allée de Chartres – 33000 BORDEAUX

À Niort, le.....

*Signature et Cachet
De la Collectivité*

**Valorisation prix de cession site « Mathé » Le Vanneau-Irleau (CAN) – Comptes arrêtés au
08/09/2023**

DETAIL DES COUTS	DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION			
	REGIME SUR LA MARGE		REGIME SUR LA TOTALITE	
	MONTANT en € HT	TVA	MONTANT en € HT	TVA
PRIX D'ACHAT				
Foncier	8 397,00		61 716,00	12 343,20
Indemnité de remploi				
Frais d'éviction				
Frais d'actes & huissier non soumis	238,48		670,29	134,06
Quote part taxes foncières				
TOTAL PRIX D'ACHAT (A)	8 635,48		62 386,29	12 477,26
CALCUL DE LA MARGE				
Autres dépenses à l'achat				
Frais d'actes & huissier			4 434,53	886,90
Frais d'avocats				
Frais d'agence				
Frais de géomètre			5 588,90	1 117,78
Etudes			33 662,00	6 732,40
Démolition & travaux de sécurisation			568 379,44	113 675,89
s/total autres dépenses à l'achat (B)	-	-	612 064,87	122 412,97
Autres dépenses pendant le portage				
Impôts pendant le portage			56 810,00	11 362,00
Frais SAFER				
Frais de géomètre				
Autres dépenses				
Assurance pendant le portage			15 274,52	3 054,90
Autres taxes			2 553,11	510,63
Frais de gestion				
Frais de gardiennage				
s/total autres dépenses pendant le portage (C)	-	-	74 637,63	14 927,53
Frais /recettes annexes				
Frais d'actualisation				
Loyers & divers remboursements			-40 751,00	-8 150,20
s/total frais/recettes annexes (D)	-	-	-40 751,00	-8 150,20
TOTAL MARGE (E) = (B+C+D)	-	-	645 951,50	129 190,30
TOTAL PRIX D'ACHAT + MARGE HT (A + E)	8 635,48		708 337,79	
<i>Minoration foncière</i>			-573 578,62	
TOTAL PRIX D'ACHAT HT	8 635,48		134 759,17	
TVA SUR MARGE				
TVA SUR TOTALITE				26 951,83
TOTAL TTC	8 635,48		161 711,00	
<i>Subvention ADEME</i>			-26 831,70	
TOTAL TTC	8 635,48		134 879,30	

SYNTHESE DU PRIX DE VENTE	PRIX DE VENTE HT	143 394,65
	<i>dont prix d'acquisition non soumis</i>	8 635,48
	<i>Dont minoration foncière</i>	573 578,62
	<i>Dont marge</i>	645 951,50
	TVA SUR MARGE	-
	TVA SUR TOTALITE	26 951,83
	<i>Subvention</i>	-26 831,70
PRIX DE VENTE DEFINITIF TTC	143 514,78	