

**RAPPORT N° 2025/3-38
au Bureau de la Communauté
en séance du Jeudi 26 juin 2025**

OBJET :

AUTORISATION DE PASSER UN AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA) CONCLU ENTRE LA CINOR ET LA NORDEV POUR OPTIMISER ET VALORISER LE CENTRE AQUATIQUE ET DE LOISIRS INTERCOMMUNAL DENOMME AQUANOR

I- EXPOSE DES MOTIFS

La CINOR a décidé d'optimiser et de valoriser le centre aquatique et de loisirs intercommunal dénommé AQUANOR, construit par la CINOR, sur un terrain d'assiette mis à sa disposition par la commune de Saint-Denis.

Sur la parcelle en cause fut édifée une construction en 2013, dénommée AQUANOR, dont la surface est de 4 000 m², lequel établissement est un centre de loisirs aquatique (bassins, plages minérales, espaces de remise en force, restauration, etc.).

Le 19 décembre 2022, la CINOR a lancé un appel à projets en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif (ci-après « BEA ») pour l'occupation à des fins d'intérêt général du domaine public constitué par l'équipement AQUANOR relevant de la compétence de la CINOR au titre de l'entretien et de la gestion des équipements sportifs reconnus d'intérêt communautaire.

À la suite de cet appel à projet, l'offre de la société NORDEV a été retenue pour l'occupation des terrains et équipements du complexe AQUANOR, dans le cadre d'un BEA.

Par une délibération n° 2023/4-34 du 5 septembre 2023, le conseil communautaire a approuvé la conclusion d'un BEA avec la société NORDEV, à l'effet d'exploiter le centre aquatique AQUANOR.

Le 27 septembre 2023, le BEA était signé par en la forme authentique entre la CINOR et la société NORDEV.

Aux termes du contrat, certains travaux de mise aux normes des installations devaient être entrepris par la CINOR, à charge pour les Parties de finaliser l'annexe 4 au BEA qui déterminait la teneur desdits travaux et un état de lieux devait être dressé rapidement après la prise d'effet du bail (1er octobre 2023).

Dans ce cadre, les Parties ont missionné un commissaire de justice qui a dressé un procès-verbal de constat le 9 octobre 2023.

Mais ce document n'a été transmis à l'Emphytéote qu'un an après, le 4 octobre 2024.

En outre, le procès-verbal de constat ne permettait pas de rendre compte de l'état exact des installations techniques.

Compte tenu de l'état des ouvrages et des équipements, l'Emphytéote s'est trouvé dans l'impossibilité d'exploiter comme prévu le centre AQUANOR.

C'est pourquoi, par une lettre du 14 octobre 2024, reçue le 17 octobre 2024, la société NORDEV a proposé à la CINOR la conduite d'une expertise technique à l'effet de déterminer la nature des travaux nécessaires à l'exploitation du centre AQUANOR et tous les travaux de mise aux normes contractuellement à la charge de la CINOR.

Au mois de février 2025, la CINOR a missionné le cabinet L'ATELIER ARCHITECTES afin d'établir un diagnostic technique exhaustif des ouvrages « en vue d'une réouverture au public » du centre AQUANOR. Le 20 mars 2025, le cabinet L'ATELIER ARCHITECTES a établi le diagnostic technique. Au regard de ce diagnostic technique, il appert que les travaux de mise aux normes des ouvrages sont importants et nécessitent une modification de l'annexe n° 4 du BEA.

Au-delà des travaux de remise aux normes, il appert aussi que l'état général des installations et des ouvrages était sans rapport avec les prévisions des Parties au moment de la conclusion du BEA, en tant que les travaux nécessaires sont d'une ampleur importante.

À ce jour, les Parties conviennent que les stipulations du BEA relatives aux travaux de mise aux normes à réaliser par la CINOR doivent faire l'objet de précisions quant à leurs modalités d'application.

Les Parties conviennent également que, du fait de circonstances imprévisibles et irrésistibles, l'Emphytéote a subi un bouleversement de l'économie du contrat, justifiant le versement d'une indemnité d'imprévision dans les conditions déterminées ci-après.

Tels sont les deux objets du présent avenant.

II- CONTENU DE L'AVENANT

a) Article 1 - TRAVAUX A REALISER PAR LA CINOR ET PAR L'EMPHYTEOTE

L'article 1 propose, à la suite du diagnostic technique réalisé, de compléter la liste des travaux identifiés lors de la passation du bail et leur portage. Pour cela il convient de substituer l'annexe n° 1 au présent avenant à l'annexe n° 4 au BEA. Cette substitution est entière et sans réserve.

b) Article 2 - VERSEMENT D'UNE INDEMNITE D'IMPREVISION

Toutes les conditions sont réunies pour considérer que la société NORDEV a subi une situation d'imprévision, la CINOR décide donc de rembourser à l'Emphytéote une partie des déficits d'exploitation liés l'impossibilité d'ouvrir le centre AQUANOR au public. Dans la mesure où l'indemnité d'imprévision ne répare pas l'intégralité des préjudices subis par le cocontractant de l'administration, la société NORDEV accepte de garder à sa charge le déficit d'exploitation de l'année 2023 évalué à la somme de 161 920 €. Par une note en date du 12 décembre 2024, l'Emphytéote a évalué le déficit d'exploitation de l'année 2024 à un montant total de 412 000 €.

Il en résulte que les Parties conviennent que la CINOR verse une indemnité d'imprévision à la société NORDEV d'un montant de 412 000 € (quatre cent douze mille euros) au titre du bouleversement de l'économie du contrat résultant de l'impossibilité de rouvrir au public le centre AQUANOR.

c) Article 3 - ANNEXE AU PRESENT AVENANT

Il est annexé au présent avenant une annexe n° 1 intitulée « Liste des ouvrages et des équipements devant être réalisés par la CINOR et par l'Emphytéote ».

d) Article 4 - MAINTIEN DES AUTRES CLAUSES EN VIGUEUR

Cet article précise que les autres clauses du BEA sont inchangées.

Je vous demande en conséquence :

- D'approuver la passation de l'avenant
- D'approuver l'enveloppe de l'indemnisation pour imprévision arrêtée à 412 000 € TTC ;
- D'approuver le remplacement de l'annexe 4 du BEA par l'annexe 1 du nouvel avenant ;
- D'approuver les termes de l'avenant et de ses annexes ;
- De m'autoriser à mettre en œuvre toutes les procédures prévues en la matière et à signer tous les actes y afférents.

Le Président
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250626-BC2025-3-38-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025

**DECISION N°2025/3-38
du Bureau de la Communauté
en séance du 26 juin 2025**

OBJET :

AUTORISATION DE PASSER UN AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA) CONCLU ENTRE LA CINOR ET LA NORDEV POUR OPTIMISER ET VALORISER LE CENTRE AQUATIQUE ET DE LOISIRS INTERCOMMUNAL DENOMME AQUANOR

LE BUREAU DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du CGCT ;

Considérant que l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, permet à l'organe délibérant de tout EPCI d'accorder des délégations d'attributions au Bureau Communautaire ;

Considérant que dans son avis rendu le 17 décembre 2003, le Conseil d'Etat a jugé que (..) « L'article L5211-10 autorise, l'organe délibérant à déléguer librement ses attributions, au Bureau, dans toutes les matières autres que les sept qui y sont énumérées par le présent article » (Conseil d'Etat, avis, 17 déc. 2003/ n° 258.616, Préfet du Nord) ;

Considérant que le 10 juillet 2020, affaire n° 2020/1-07 le Conseil Communautaire a délégué au Bureau les compétences suivantes :

1. Pour les actes visant la gestion du personnel et la gestion de la rémunération des délégués communautaires ;
2. Pour attribuer ou résilier les marchés publics et accord-cadre de travaux, fournitures et services y compris maîtrise d'œuvre qui sont supérieurs au seuil des procédures formalisées défini par décret et pour les marchés et accords-cadres de travaux passés après procédure adaptée excédant 1 000 000 d'euros HT (y compris pour une opération de travaux, tous les lots afférents à cette opération passés en procédure adaptée sur la base des dispositions de l'article 27-III du CMP), ainsi que toutes décisions concernant leurs avenants.
3. Pour prendre toutes décisions concernant les remises éventuelles de pénalités contractuelles (partielles ou totales), liés aux marchés et accords-cadres pour tout type de procédure formalisée ou non ;
4. Pour les plans de financement et des demandes de subventions liés aux dossiers relatifs aux différents marchés susvisés ;
5. Pour les conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage, les conventions Publiques d'Aménagement et les concessions d'aménagement ;
6. Pour les conventions avec EDF/GDF, France télécom, CISE, VEOLIA EAU ;
7. Pour les conventions pour les déplacements de réseau et plus généralement toutes les conventions d'occupation du domaine public ;
8. Pour le déclassement du domaine public intercommunal concernant les matériels et mobiliers ;
9. Pour les conventions de toutes natures en relation avec le fonctionnement de la CINOR ;

Considérant par ailleurs que les affaires déléguées par le Conseil Communautaire ne figurent pas parmi les exceptions visées par les sept items de l'article L 5211-10 du CGCT ;

Considérant enfin que le Bureau Communautaire est devenu depuis 2001 du fait des délégations attribuées par le Conseil Communautaire, l'organe délibérant pour les affaires déléguées ;

Vu l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2025/3-38 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE**

Article 1 :

D'approuver la passation de l'avenant ;

Article 2 :

D'approuver l'enveloppe de l'indemnisation pour imprévision arrêtée à 412 000 € TTC ;

Article 3 :

D'approuver le remplacement de l'annexe 4 du BEA par l'annexe 1 du nouvel avenant ;

Article 4 :

D'approuver les termes de l'avenant et de ses annexes ;

Article 5 :

D'autoriser le Président à mettre en œuvre toutes les procédures prévues en la matière et à signer tous les actes y afférents.

Nombre de votants : 12

Suffrages exprimés : 12

Vote pour : 12

Vote contre : 00

Abstention : 00

Ne prend pas part au vote et aux débats : Monsieur Jacques LOWINSKY

Pour extrait certifié conforme

Fait à Sainte-Clotilde

08 JUIL 2025

Le Président,
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture
974-249740119-20250626-BC2025-3-38-DE
Date de télétransmission : 09/07/2025
Date de réception préfecture : 09/07/2025