

NORMANDIE EQUINE VALLEE

N° : 2022-17

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Sur l'approbation de l'avenant n°2 de la convention d'AOT signée avec l'EnvA

Réunion du 19 Octobre 2022

Réunis le 19 octobre 2022 à 14h00 à Goustranville sous la présidence de Madame Malika CHERRIERE,

Sont présents avec voix délibérative : Mesdames Malika CHERRIERE, Audrey GADENNE, Patricia GADY-DUQUESNE, Sophie GAUGAIN, et Messieurs David FONTAINE et Patrick JEANNENEZ.

Sont excusés : Mesdames Julie BARENTON-GUILLAS, Christine EVEN, Sophie DE GIBON, Angélique PERINI, Florence MAZIER, Emmanuelle TREMEL et Messieurs Antoine CASINI, Xavier CHARLES, Emmanuel PORCQ et Serge TOUGARD.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la convention d'AOT signée avec l'EnvA le 1^{er} avril 2019,

VU l'avenant n°1 signé le 4 janvier 2021,

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour la description des biens occupées par le CIRALE, les surfaces correspondantes et le niveau de redevance au regard des évolutions apportées dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du site de Goustranville (logements de fonction et étudiants),

Le comité syndical de Normandie Equine Vallée,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente du syndicat mixte de la réunion du 19 octobre 2022,

Après avoir constaté que les conditions du quorum étaient remplies,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité les termes de la convention de l'avenant n°2 à la convention d'AOT signée avec l'EnvA ;

Accusé de réception en préfecture
014-200025344-20221019-2022-17-DE
Date de télétransmission : 26/10/2022
Date de réception préfecture : 26/10/2022

AUTORISE la présidente à signer cet avenant ainsi que tous les actes utiles à la mise en œuvre de cette décision.

La présidente du syndicat mixte



Malika CHERRIERE



NORMANDIE
ÉQUINE VALLÉE

CAMPUS INTERNATIONAL
DU CHEVAL

Avenant n°2
à la convention d'occupation temporaire du domaine public
Entre
Normandie Equine Vallée
Et
L'Ecole nationale vétérinaire d'Alfort

Entre les soussignés

- **Le syndicat mixte pour la recherche et le développement de la filière équine dans le Calvados et en Basse-Normandie, dit *Normandie Equine Vallée***, sis à l'Abbaye-aux-Dames, place Reine Mathilde, CS 50523 - 14 035 CAEN cedex 1, représenté par sa Présidente, Malika CHERRIERE, dûment habilité à cet effet par une délibération du Comité syndical en date du 19 Octobre 2022 ;

Ci-après dénommé Normandie Equine Vallée ou le Syndicat mixte,

- **L'Ecole nationale vétérinaire d'Alfort (EnvA)** sise 7 avenue Général de Gaulle, 94700 MAISONS ALFORT, représentée par son Directeur Monsieur Christophe DEGUEURCE, dûment habilité à cet effet par décision du Conseil d'administration en date du [REDACTED],

Ci-après dénommée l'EnvA ou l'occupant,

Vu les articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de :

- modifier le préambule ;
- préciser l'article 1 : « objet de la convention et définition des lots » ;
- modifier l'article 6 : « conditions d'occupation » ;
- modifier l'article 9 : « clauses financières » ;
- préciser la liste des annexes ;
- préciser l'annexe 1 : « description des différents lots du site de Goustranville ».

PREAMBULE

NORMANDIE EQUINE VALLEE est propriétaire d'infrastructures dédiées à la formation, à la recherche et développement et à la prestation de services sur la santé équine. Ces infrastructures sont situées sur 2 sites qui constituent le campus international du cheval localisés à Goustranville et à Saint Contest. La présente convention concerne le site de Goustranville.

Campus international du cheval – site de Goustranville

Le site concerné est la propriété de Normandie Equine Vallée. Il est sis sur le lieu-dit « La Fromagerie », 1180 route de l'Eglise – 14 430 GOUSTRANVILLE.

Il est référencé au cadastre de la commune de la manière suivante :

- Section : ZI
- Numéros : 27, 31, 71, 73, 74, 76, 77, 78.
- Adresse : 1180 route de l'Eglise – 14430 GOUSTRANVILLE
- Surface : 40.4 ha

La description de l'ensemble immobilier est précisée dans l'annexe 1 et illustré sur le plan masse qui constitue l'annexe 2 du présent avenant.

ARTICLE 1. Objet de la convention et définition des lots

Par la présente convention, Normandie Equine Vallée autorise l'EnvA à occuper les locaux tels que précisés dans l'annexe 1.

ARTICLE 6. Conditions d'occupation

Article 6.1. Conditions générales

L'article est inchangé.

Article 6.2. Conditions particulières relatives au lot 3

L'ensemble du lot 3 est concerné.

L'EnvA sera l'occupant principal des lieux. Elle est en outre autorisée à mettre ces lieux à disposition d'autres entités dans le cadre des missions développées à l'article 4 de la présente convention. Toute occupation par un utilisateur tiers devra faire l'objet d'une convention de partenariat entre l'EnvA et l'utilisateur concerné.

Le reste de l'article est abrogé.

Article 6.3. Conditions particulières relatives aux lots 4 et 5

L'utilisateur principal est l'EnvA. La FNCH et l'ANSES disposent d'un droit d'utilisation de ces lots en tant que de besoin, sous réserve d'en faire la demande préalable à l'EnvA qui en gère l'utilisation.

Dans ce cas, les utilisateurs autorisés sont responsables des dégâts et dégradations qui pourraient être occasionnés de leur fait.

Concernant l'utilisation des biens des lots 5.1, 5.2 et 5.3, l'EnvA est autorisée à demander aux utilisateurs tiers une participation financière relative à l'entretien des équipements concernés.

Les lots 5.4 à 5.7 ne sont pas concernés par le présent article.

Article 6.4. Conditions particulières relatives au lot 6

L'espace de stockage précisé dans le lot 6.1 est mutualisé avec l'ANSES.

Le fonctionnement, l'entretien et la maintenance de la chaufferie bois est mutualisée avec l'ANSES dans le cadre d'une convention ad hoc.

A l'issue des travaux de développement du campus, la gestion des lots station d'épuration (6.2) et chaufferie bois (6.3) seront entièrement repris par Normandie Equine Vallée.

Normandie Equine Vallée conserve la gestion du lot 6.4 qu'il mettra à disposition des utilisateurs du site en tant que de besoin à des fins de stockage.

Article 6.5. Conditions particulières au lot 9

L'ensemble du lot 9 est concerné.

L'EnvA est autorisé à passer des conventions de sous-occupation pour l'ensemble des sous-lots du lot 9. Dans ce cas, l'EnvA communiquera annuellement à Normandie Equine Vallée copie des contrats de sous-occupation.

L'occupant sera seul responsable des activités qu'il exerce sur le site, lesquelles sont réalisées sous sa seule surveillance.

Concernant les sous-occupations, l'occupant ne pourra en aucun cas prévaloir de la défaillance de ses sous-occupants et il sera seul responsable vis-à-vis de NEV des dommages et fautes pouvant être imputées à ses sous-occupants.

Article 6.6. Conditions particulières au lot 10

L'utilisation du lot 10 par l'EnvA est limitée à la durée du chantier engagé par le syndicat mixte pour le développement du site de Goustranville. La maison historique sera en effet utilisée à titre provisoire pour l'hébergements des étudiants dont les logements initiaux sont détruits pour les besoins du projet.

Le lot 10 reviendra à l'usage du syndicat mixte après livraison des logements étudiants prévus dans le projet.

ARTICLE 9. Clauses financières

Article 9.1 Redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est consentie, l'EnvA paiera une redevance annuelle d'un montant de **152 225 € HT**.

Le montant de cette redevance comprend :

1. le montant de la redevance initiale telle que définie dans la convention à hauteur de **92 000 €** ;
2. le montant de la redevance due au titre du nouvel ouvrage, lot 8 dit KINESIA et calculée comme défini dans la convention : coût total de l'opération x 2.5% soit un montant de **42 000 €** (1 700 000 € x 2.5%) ;

3. le montant de la redevance pour les logements de fonction :

- Pour la maison comprenant les logements référencés 9.2 et 9.3 dans le lot 9, la redevance est calculée comme suit : coût total de l'opération x 2.5% soit un montant de **11 625 €** (425 000 € frais d'acquisition + 40 000 € de travaux x 2.5%)
- Pour la maison référencée 9.1 dans l'annexe 1 : sur la base d'une évaluation réalisée par un expert de l'immobilier, la redevance est fixée à 550 € par mois soit un montant annuel de **6 600 €**.

La redevance sera, à compter du 1^{er} janvier 2023, révisable de plein droit chaque année au 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE selon la formule suivante :

$$\text{Redevance } n = \text{redevance } n-1 \times (\text{IRLC } n) / (\text{IRLC } n-1)$$

Où :

- Redevance n : redevance de l'année en cours,
- Redevance n- 1 : redevance de l'année précédente
- IRLC (indice de révision des loyers commerciaux) n : IRLC du premier trimestre de l'année en cours
- IRLC (indice de révision des loyers commerciaux) n-1 : IRLC du premier trimestre de l'année précédente

Cette redevance sera payable entre les mains du Payeur du syndicat mixte, dès présentation du titre de recettes émis à cet effet par le Syndicat mixte. La redevance sera payée le 30 septembre de chaque année. Elle est soumise à TVA.

La redevance pourra également être modifiée par voie d'avenant dans l'hypothèse où d'autres nouveaux investissements seraient réalisés.

En cas de retard des paiements au-delà de trois mois, la redevance pourra porter intérêts moratoires de plein droit au taux légal, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

[Article 9.2 Charges de fonctionnement](#)

L'article est sans changement.

[Article 9.3 Impôts et taxes](#)

L'article est sans changement.

Le reste de la convention est sans changements.

Liste des annexes :

- Annexe 1 : description des lots et des affectataires du site de Goustranville
- Annexe 2 : plan masse

Fait 2 exemplaires originaux à GOUSTRANVILLE, le

La Présidente de Normandie Equine
Vallée

Malika CHERRIERE

Le Directeur de l'EnvA

Christophe DEGUEURCE

PROJET

Annexe 1 : description des différents lots du site de Goustranville

Lot concerné	N° convention initiale	N° après avenant n°2	Descriptif	Surface	Affectataire
Lot n° 1 Bâtiment d'autopsie	1	1	Bâtiment comprenant une salle d'autopsie, 2 chambres froides, 2 boxes, 4 salles de laboratoire, 5 bureaux, des sanitaires et vestiaires Cet ensemble inclut les espaces verts environnants	442,9 m ²	ANSES
Lot n°2 Ensemble de laboratoires de bactériologie, de virologie et parasitologie	2.3 et 2.4	2	Bâtiment sur RDC comprenant des laboratoires de bactériologie, virologie, parasitologie, des bureaux, un espace restauration, des sanitaires et vestiaires	829,10 m ²	ANSES
Lot n° 3 Ensemble d'imagerie et de médecine sportive	3.1	3.1	CIRALE 1 : Imagerie conventionnelle RDC : des salles d'imagerie (radio, échographie), une salle de scintigraphie, des salles d'examen, boxes R+1 : un espace d'accueil, des bureaux et sanitaires	1459,9 m ²	ENVA
	3.3	3.2	CIRALE 2 : médecine sportive RDC : salle de médecine sportive + 2 laboratoires R+1 : open space	697 m ²	ENVA
	3.2	3.3	CIRALE 3 : imagerie avancée RDC : salles de chirurgie, scanner, IRM, salles pupitres et salles d'examen R+1 : bureaux, espace restauration et sanitaires	999,2 m ²	ENVA
	3.11	3.4	Aire d'examen des chevaux	NC	ENVA
Lot n° 4 Salle de conférence	4	4		108,1 m ²	ENVA
Lot n° 5 Equipements équestres : entraînement, boxes et paddocks	5.1	5.1	Manège couvert	640 m ²	ENVA
	5.2	5.2	Carrière		ENVA
	5.3	5.3	Piste d'entraînement		ENVA
	3.6	5.4	Ecurie Forge	338,6 m ²	ENVA
		5.5	Ecurie CIRALE	568,2 m ²	ENVA
		5.6	Paddocks n° 2 à 6		ENVA
5.7	Paddock n°1		FNCH		
Lot n° 6 Equipements mutualisés	6.1	6.1	Fenil + stockage couvert	393,5 m ²	ENVA
	6.2	6.2	Station d'épuration	80 EH	ENVA
	6.3	6.3	Chaufferie bois	74,4 m ²	ENVA et ANSES
		6.4	Hangar agricole (route de Bavent)	NC	NEV
	6.4	6.5	Voirie Commune dont places de parking	NC	NEV
Lot n° 8 KINESIA	8	8	Bâtiment composé d'un espace « piscine » doté d'un bassin, de salles d'entraînement, d'une salle d'examen, de 6 boxes d'accueil, d'un bureau et de vestiaires	910,1 m ²	ENVA

Lot n° 9 Logements	3.7, 3.8 et 3.10	9.1	Logement de fonction n°1 (maison intérieur site)	159,8 m ²	ENVA
		9.2	Logement de fonction n°2 (route de Bavent)	100,2 m ²	ENVA
		9.3	Logement de fonction n° 3 (route de Bavent)		ENVA
		9.4	Logement de fonction n°4 (intérieur site – loges)		ENVA
	3.8 et 3.9	9.4	Logements étudiants (loges)		ENVA
Lot n° 10 Maison historique	2.1	10	Maison historique comprenant des chambres, salles de bain, d'une salle à manger et d'une cuisine	217,2 m ²	ENVA

PROJET