

# **COMMISSION PERMANENTE**

**REUNION DU 17 FÉVRIER 2021**

**RAPPORT DE MONSIEUR  
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**SFRUTTAMENTU DI A SURGENTE TERRITORIALE  
D'OREZZA**

**EXPLOITATION DE LA SOURCE TERRITORIALE  
D'OREZZA**

**COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :** Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

## **RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

La Collectivité de Corse, venant aux droits de l'ex. Département de la Haute-Corse, est propriétaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la source d'eau minérale d'OREZZA.

Il convient de rappeler que cette source, dite « Surgente Suttana » localisée sur la parcelle section A n° 124 de la commune de RAPAGHJU (Cismonte), a fait l'objet d'un arrêté ministériel d'exploitation à l'émergence d'une eau minérale le 25 avril 1856 et a été déclarée d'intérêt public le 7 février 1866.

Elle a également fait l'objet de l'arrêté préfectoral n° 2013080-0005 du 21 mars 2013 autorisant la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'OREZZA (SNEEMO) à conditionner l'eau minérale naturelle provenant du captage « Surgente Suttana » dans l'usine d'embouteillage située sur le territoire de la commune de RAPAGHJU, au lieu-dit « Acqua Acitosa ».

Le 18 décembre 1998, le Département de la Haute-Corse confiait par un contrat de concession l'exploitation de la source d'eau minérale d'OREZZA à la SNEEMO pour une durée de 15 ans à compter de sa signature.

Par un avenant n° 1 en date du 31 juillet 2000 la durée de ce contrat de concession était portée à 18 ans à compter de l'établissement d'un procès-verbal attestant de la mise en exploitation effective des installations ; ce procès-verbal était établi par voie d'huissier le 23 août 2000.

Par avenant n° 2 du 22 août 2018 conclu entre la Collectivité de Corse et la SNEEMO, la durée de la convention d'exploitation des eaux d'OREZZA était prolongée d'un an pour motif d'intérêt général, le temps strictement nécessaire à la préparation du futur cadre d'exploitation et de la modification du délai et des modalités de désignation de l'expert dans la perspective des opérations de fin de contrat.

Au terme du contrat de concession susvisé, la Collectivité de Corse et la SNEEMO signaient le 20 août 2019 un contrat de location gérance pour l'exploitation de la source d'OREZZA d'une durée de six mois renouvelables deux fois, dans la limite d'une durée maximale de 18 mois du 24 août 2019 au 23 février 2021.

Par ailleurs la Collectivité de Corse avait prévu d'organiser un appel à projets afin de sélectionner le futur exploitant de la source minérale d'OREZZA.

A l'approche du terme de ce contrat, il est apparu utile de vous rendre compte des démarches entreprises auprès de la SNEEMO pour permettre la continuité de cette exploitation, des difficultés rencontrées et du résultat positif auquel nous sommes

parvenus à l'issue de cette négociation.

Au préalable, il convient de rappeler le contexte dans lequel a été adopté le contrat en cours et les principales dispositions de celui-ci, en soulignant les contraintes dans lesquelles s'inscrit la poursuite de l'exploitation de la source d'eau minérale d'OREZZA (I).

Ensuite seront présentées les actions de la Collectivité de Corse pour préparer et proposer un nouveau contrat de location gérance permettant d'assurer la continuité de l'exploitation de la source d'OREZZA à savoir, d'une part, la négociation engagée avec la SNEEMO, et, d'autre part, la préparation des travaux de construction des cuves de stockage de l'eau, sur la parcelle lui appartenant (II).

### **I- Rappel du contexte et des dispositions du contrat de location gérance ainsi que les contraintes et enjeux afférents à la poursuite de l'exploitation de la source des eaux d'OREZZA**

A l'occasion de la session de l'Assemblée de Corse des 25 et 26 juillet 2019, le rapport du Conseil exécutif exposait de façon détaillée la problématique juridique relative aux modalités de gestion des eaux d'OREZZA et les objectifs de la Collectivité de Corse.

Il était indiqué que le cadre juridique applicable retenu en 1998 avait largement évolué ; l'impossibilité d'une gestion publique, établie par cinq consultations juridiques, ne permettait plus de poursuivre l'exploitation de la source selon un contrat de concession de service public.

Le contrat de location gérance apparaissait comme le mode de gestion le plus approprié au plan juridique aux motifs suivants :

- Droit du locataire à louer les lieux limité et strictement encadré ;
- Activité privée de l'exploitation de l'usine retenue sous cette forme à titre transitoire ;
- Contrat adapté aux contraintes de la Collectivité de Corse dont l'impossibilité d'organiser une procédure de mise en concurrence des candidats à l'exploitation de la source faute de maîtrise de la totalité du foncier et des équipements et matériels nécessaires à l'extraction, au traitement et au conditionnement de l'eau minérale.  
Il convient de souligner que les consultations juridiques destinées à sécuriser la démarche ont confirmé que la Collectivité de Corse n'avait pas l'obligation d'organiser une procédure de mise en concurrence pour choisir le titulaire de contrat de location gérance ;
- Maintien des droits et obligations respectifs des parties en présence dans le prolongement de l'exploitation précédente, avec une maîtrise de la durée de l'exploitation ;

Au vu de ces éléments, le contrat de location gérance a été conclu le 24 août 2019 à des conditions équivalentes au contrat précédent pour le versement d'une redevance constituée de deux parts, une part fixe de 12 195,92 € HT et une part variable de 0,00976 € HT par litre vendu, et s'est inscrit dans le cadre des objectifs que la Collectivité de Corse s'est assignés et qu'elle a constamment réaffirmés jusqu'à ce jour.

Ils sont de quatre ordres :

- la sécurisation juridique du patrimoine foncier (bornage, régularisation) ;
- des modalités de gestion respectant le droit applicable et garantissant le plus largement possible la prise en compte de l'intérêt général et l'optimisation des retombées économiques et sociales directes et indirectes au plan économique et social, au premier chef pour la vallée d'Orezza et pour la Corse entière,
- l'optimisation des potentiels économiques et hydrauliques de la source dans le respect de la ressource et des exigences du développement durable, à travers la mise en œuvre d'un projet industriel intégrant ces exigences,
- la garantie de la continuité de l'exploitation de la source et son corollaire, le maintien et la garantie des emplois existants.

Ce dernier objectif est au cœur de la problématique des modalités de gestion des eaux d'OREZZA ; son respect a conditionné la signature du contrat de location gérance le 24 août 2019 et encadré les relations avec la SNEEMO et les actions entreprises par la Collectivité de Corse pour préparer l'après 23 février 2021.

Sur ce point, il appert de rappeler que deux circonstances ont été, tout au long de la négociation, utilisées par la SNEEMO pour tenter d'imposer ses vues à la Collectivité de Corse :

- D'une part, la chaîne de production, qui a la nature d'un bien de reprise, continue d'appartenir à la SNEEMO ;
- D'autre part, des cuves de traitement de l'eau, intégrées à la chaîne de production et indispensables à l'exploitation, sont implantées sur une parcelle appartenant en propre à Mme MORA, dirigeante de la SNEEMO ;

L'acquisition de la propriété de ces biens auprès de la SNEEMO par la Collectivité de Corse (chaîne de production et parcelle + cuves), ou à défaut l'acquisition auprès d'un tiers et l'installation sur site d'une nouvelle chaîne de production étaient donc les conditions sine qua non du libre choix, à expiration du contrat conclu de 18 mois conclu avec la SNEEMO en août 2019, de la maîtrise totale de l'outil « Orezza » (y compris autres éléments matériels et immatériels), laquelle conditionne le libre choix par la Collectivité de Corse de la mise en œuvre de la forme de gestion qui apparaîtra la plus adaptée.

C'est donc la réalisation de ces objectifs qui a constitué un fil conducteur de la négociation menée par la Collectivité de Corse, y compris en amont de la conclusion du contrat de location-gérance d'août 2019.

En sens inverse, la SNEEMO s'est de son côté employée, y compris avec une dose avérée de mauvaise foi, à conserver cette propriété aux fins d'imposer à la CdC ses conditions dans le cadre du nouveau contrat à intervenir.

L'examen de la procédure et des faits le démontre.

La Collectivité de Corse s'est d'abord employée à faire vérifier judiciairement les droits des parties concernant la parcelle et les cuves y étant installées.

Sur ce point, faisant suite à une action initiée en avril 2016, le TI de Bastia a rendu

son jugement définitif à la date du 21 novembre 2019, confirmant les délimitations respectives de propriété, notamment entre la Collectivité de Corse venue aux droits de l'ex. Département de la Haute-Corse et la famille MORA pour ce qui concerne la parcelle A 133 d'implantation des cuves.

Faute de maîtrise de l'ensemble du foncier et des cuves y étant implantées, indispensable à l'exploitation de la source, la Collectivité de Corse a donc été contrainte de conclure le contrat de location gérance susvisée pour une durée transitoire de 18 mois avec la SNEEMO.

Cette période devait permettre notamment, après avoir déterminé définitivement le périmètre de la propriété territoriale :

- De régler le problème de l'implantation des cuves, soit par l'achat et le déplacement de celles-ci, soit par l'installation de nouvelles cuves, ainsi que l'éventuel rachat de la chaîne de production ;
- De finaliser le cahier des charges de la future exploitation et l'élaboration du règlement de la consultation destiné à sélectionner le meilleur projet.

A l'issue de 17 mois d'âpres négociations, il a été finalement possible nonobstant les prétentions déraisonnables et des comportements évolutifs de Mme Mora et de la SNEEMO, d'aboutir à une décision favorable aux intérêts respectifs des parties.

Ainsi :

- Après s'y être à plusieurs reprises engagé sur le principe, puis avoir refusé de vendre les biens précités, la SNEEMO a accepté de les céder à la Collectivité de Corse au prix proposé.
- La construction d'autres cuves dans le temps du contrat de location-gérance se serait heurtée à l'opposition de la SNEEMO et aurait conduit à l'interruption de la production.

Il convient de rappeler que l'absence de la maîtrise du foncier et des équipements de production a interdit jusqu'à ce jour à la Collectivité de Corse de mettre en œuvre le projet d'exploitation de son choix ; à cet égard, il convient de rappeler qu'elle a engagé avec ses conseils une étude qui a pour objet de définir et de faciliter, en concertation avec acteurs publics (communauté de communes et communes de RAPAGHJU ; communes du SIVOM), et les acteurs privés (associations sportives, culturelles...) les choix stratégiques les plus pertinents en terme de maîtrise publique et de prise en compte de l'intérêt général, d'exploitation optimisée de la source de l'eau minérale d'OREZZA et de sa commercialisation et des retombées économiques et sociales pour le développement du territoire.

## **II- Présentation des diligences mises en œuvre par la Collectivité de Corse au cours de la période d'exécution du contrat de location gérance pour atteindre ses objectifs et assurer l'exploitation de la source d'eau minérale d'OREZZA**

La Collectivité de Corse, consciente de l'importance de la permanence du problème de la maîtrise du foncier et plus particulièrement de l'implantation des cuves de stockage de l'eau minérale, a concentré ses efforts autour de deux actions, à savoir :

- En premier lieu, l'ouverture d'une négociation avec la SNEEMO et Mme MORA, dont un volet concerne l'achat des cuves et de la parcelle d'implantation de celles-ci et l'autre volet concerne l'achat des biens nécessaires à l'exploitation de l'eau minérale (il s'agit des biens de reprise du précédent contrat dont le sort n'avait pas été réglé) ;
- En second lieu, la préparation des dossiers de consultation pour la réalisation des travaux d'implantation de nouvelles cuves, en cas d'échec de la négociation susvisée.

Les services de la Collectivité de Corse ont initié la négociation avec la SNEEMO et Mme MORA en organisant une réunion de travail sur site le 25 septembre 2019.

Au cours de cette réunion, ont été rappelés les objectifs de la Collectivité, l'historique du dossier, les dispositions du contrat de location gérance en cours et la nécessité de régler à l'amiable le préalable des cuves et le sort des biens de reprise dans les délais contraints, afin de pouvoir mettre en œuvre le nouveau modèle d'exploitation à définir et organiser si nécessaire la mise en concurrence des candidats à l'exploitation de la source à partir du 24 février 2021.

La SNEEMO et Mme MORA ont défendu une vision peu compatible avec les objectifs et contraintes de la Collectivité de Corse ; l'essentiel de leurs propos visait à contester le principe d'une mise en concurrence au motif que seule la SNEEMO avait compétence et expérience et in fine qualité pour assurer l'exploitation de la source d'OREZZA.

Les représentants de la SNEEMO refusaient fermement le principe d'une vente des cuves et du terrain, et réclamaient un nouveau contrat d'une nature (bail commercial) et d'une durée suffisamment longue pour pouvoir mettre en œuvre une stratégie de développement de leur entreprise.

Au terme de cette rencontre, il n'était pas possible d'avoir de la lisibilité sur les modalités et le calendrier prévisionnel de la conclusion de cette négociation.

A la suite d'échanges téléphoniques sur ces questions au cours du dernier trimestre 2019 avec Maître FRIEDLAND, avocate de la SNEEMO et de Mme MORA, la Collectivité de Corse recevait le 31 janvier 2020, un mail de Maître FRIEDLAND présentant une offre globale et non divisible d'un montant total de 7,188 millions d'euros, portant à la fois sur le rachat des biens de reprise (2,13 M€), le rachat des biens mobiliers (0,631M€), la valorisation pour le non rachat du matériel et de la parcelle A133 où sont implantées les cuves (1,400 M€) et la valorisation de l'évitement de l'arrêt de l'exploitation et des impacts associés (2,875 M€).

Le 5 août 2020, un courrier de réponse à la SNEEMO rappelait une nouvelle fois à Mme MORA l'historique de ce dossier, les diligences accomplies par la Collectivité de Corse au titre de son instruction et les responsabilités du Président du Conseil exécutif en tant que garant des intérêts de la Collectivité de Corse et de la bonne utilisation des fonds publics qu'elle engage.

Il était clairement précisé les raisons pour lesquelles la proposition d'achat des biens de la SNEEMO évaluée à 7,188 millions d'euros n'était pas acceptable à savoir :

- En premier lieu : parce que l'estimation des matériels et équipements industriels devait être effectuée contradictoirement par un expert,

- En second lieu : parce que la valorisation de l'hypothèse « non rachat des équipements sur la parcelle A133 » au prix de 4,275 M€ soit près de 60 % de l'estimation totale était manifestement exorbitante ; pour mémoire et preuve du caractère déraisonnable de cette évaluation, il était fait référence à celle de William PUCCIO, AMO de l'ex Département de Haute Corse qui avait évalué le prix des biens de reprise ( biens de la chaine de production) à 145 178 € ; de même, il était précisé que la valeur vénale de la parcelle A133 avait été estimée par France Domaine, le 29 juin 2016, à 44 610 €.

Pour autant, était mise en exergue la volonté de la Collectivité de Corse de trouver un accord avant le 15 septembre 2020 sur des bases financièrement raisonnables, c'est-à-dire compatibles avec une bonne gestion de l'argent public, supportables par le budget de la Collectivité de Corse, et conformes aux exigences du contrôle de légalité.

Il est en effet loisible au représentant de l'Etat d'engager un contentieux pour libéralité déguisée en cas de prix manifestement excessif, un risque pénal n'étant au surplus pas exclu dans un tel cas.

La Collectivité demandait donc à la SNEEMO de revoir ce prix en renonçant à la survaleur et de présenter une proposition qui devrait permettre de garantir la poursuite de l'exploitation de la source, le maintien des emplois et les retombées économiques notamment sur la région d'OREZZA.

Par courrier du 19 aout 2020, la SNEEMO faisait part de son étonnement suite à l'appréciation portée par la Collectivité de Corse sur le dossier et notamment sa contestation de l'estimation du prix de rachat global de ses biens ; Mme MORA rappelait à titre de justification, l'ancienneté de son exploitation de la source d'OREZZA depuis 1998, et la reconnaissance nationale et internationale obtenue grâce à son investissement.

Néanmoins, la SNEEMO reconnaissait la nécessité de la rencontre proposée par la Collectivité pour poursuivre la négociation sur le prix de rachat des biens et le futur contrat d'exploitation de la source d'eau minérale et parvenir à un accord chiffré traduisant le juste prix des biens.

Elle soulignait à la fois la difficulté de pouvoir réaliser une expertise contradictoire des biens avant le 15 septembre 2020 et le sérieux de l'estimation proposée pour le rachat des biens qui repose sur le travail d'un expert mandaté par ses soins.

Le 6 octobre 2020, dans le prolongement des courriers des 5 et 19 août 2020 susvisés, une réunion de travail était organisée à l'initiative de la Collectivité, en présence du Président du Conseil exécutif de Corse, accompagné des services instructeurs de ce dossier avec Madame MORA, assistée de son conseil Maître FRIEDLAND.

A l'issue d'un large tour d'horizon, des divers volets de la problématique de l'exploitation de la source d'eau minérale d'Orezza, les points essentiels de la négociation étaient abordés mais continuaient d'achopper sur le montant du prix d'achat des biens de la SNEEMO et sur la durée du futur contrat d'exploitation de la source, conçu pour être transitoire et permettre ensuite la mise en cadre du nouveau cadre juridique à choisir par la Collectivité de Corse.

La SNEEMO conditionnait tout rabais conséquent de ce prix à une durée du futur contrat suffisamment longue pour pouvoir réaliser des investissements nécessaires au développement de son activité.

La Collectivité réaffirmait pour sa part son refus, en premier lieu, d'intégrer une survalueur dans le prix d'achat des biens de la SNEEMO, en second lieu, d'une durée de contrat repoussant au-delà de deux ans la procédure de mise en œuvre du nouveau cadre juridique prévu.

La Collectivité de Corse réaffirmait également une de ses demandes fortes : la nécessité pour la SNEEMO de développer les partenariats dans la région d'Orezza avec les collectivités locales, et les acteurs associatifs intervenants dans les domaines du sport, de la culture et du patrimoine ; était évoquée en outre la possibilité d'étudier l'ouverture du capital de la SNEEMO aux employés ainsi que l'installation en Corse des fonctions supports de l'entreprise assurées sur le continent.

Au terme de la réunion, il a été convenu entre les parties de poursuivre la négociation sur ces bases dans le respect du délai contraint fixé par l'échéance du contrat en cours.

Parallèlement, il convient de signaler que le 2 août 2020, les salariés de la SNEEMO saisissaient la Collectivité de Corse pour l'alerter sur la situation de leur entreprise, leur sentiment d'être abandonnés par leurs employeurs et leur inquiétude quant au devenir de l'exploitation de la source d'OREZZA et de leurs emplois.

Ils posaient à ce titre diverses questions afin d'avoir des éclaircissements sur l'état d'avancement de l'instruction du dossier d'OREZZA.

Après différents échanges oraux, une rencontre sur la commune de RAPAGHJU était organisée avec les salariés et l'organisation syndicale STC le 13 octobre 2020, en présence du Président du Conseil exécutif de Corse, afin de et leur présenter l'état des négociations en cours, et d'intégrer le dernier état des attentes et souhaits des salariés dans la feuille de route de l'exécutif avant la phase finale des négociations.

Au terme de cette réunion, les salariés exprimaient leur adhésion aux solutions envisagées par le Conseil exécutif de Corse.

Le 6 novembre 2020 la SNEEMO adressait à la Collectivité un courrier pour confirmer son souhait de poursuivre l'exploitation de la source d'OREZZA dans un cadre contractuel moins précaire et son inquiétude concernant l'avenir de l'exploitation de la source.

Elle réaffirmait que la garantie d'une bonne exploitation de la source nécessite un contrat, « *dont la forme restait à définir* », et d'une « *durée de 5 ans reconductible* » ; en contrepartie la SNEEMO s'engageait de son côté à doubler la redevance versée à la Collectivité de Corse et à détailler un plan d'actions pluriannuel pour le développement économique et social de la microrégion.

Elle demandait une réponse sous 8 jours incluant une proposition définitive sur le prix de rachat des biens de la SNEEMO ; à défaut elle considérerait que la Collectivité de Corse renoncerait à exercer sa faculté de reprise et que les biens

resteraient la propriété de l'entreprise.

Par courrier du 9 novembre 2020, adressé par la Collectivité antérieurement à la réception du courrier susvisé, étaient rappelés à la SNEEMO nos échanges lors de la réunion du 6 octobre précédent ; étaient communiqués en annexe les informations convenues destinées à la construction de partenariats renforcés entre celle-ci et les divers acteurs associatifs de la microrégion.

Il était demandé à la SNEEMO et à Mme MORA, au titre de la discussion sur le prix d'achat des biens de reprise, dont la parcelle A133 et les cuves, de communiquer aux services instructeurs l'audit des biens de reprises faisant apparaître le prix de chaque machine et le projet d'acte de vente notarié de la parcelle et des cuves de stockage de l'eau minérale.

Ces documents conditionnaient l'envoi par les services de la Collectivité de Corse d'un nouveau projet de contrat de location gérance relatif à l'exploitation de la source à compter du 24 février 2021.

L'accord final des parties sur ce contrat devant traduire bien évidemment leur consentement sur le juste prix d'achat des biens de reprise et sur une durée compatible avec les objectifs et intérêts respectifs.

Par courrier du 19 novembre 2020, une réponse était transmise à la fois au courrier de la SNEEMO du 6 novembre et à celui du 13 novembre reçu, le 19 novembre 2020.

Il était une nouvelle fois rappelé par la Collectivité de Corse les principes et obligations qui *guident et déterminent* l'action publique dans la gestion de ce dossier.

Était également réaffirmé l'intérêt constant de la Collectivité de Corse pour la pérennité et le développement de la source territoriale d'OREZZA, l'optimisation des retombées économiques et sociales pour le territoire et la pérennisation des emplois locaux.

Deux informations fondamentales et précises étaient fournies pour la solution globale de ce dossier prévue pour être soumise à l'examen de l'Assemblée de Corse.

- La Collectivité pourrait accepter le rachat de l'ensemble des biens de reprise du site et nécessaire à l'exploitation de la source, ainsi que l'acquisition de la parcelle 133, ses bâtiments et ses cuves, pour un prix global TTC de 3 millions d'euros, au lieu des 7,188 millions d'euros réclamés.  
Ce prix faisait référence à la proposition de la SNEEMO du 31 janvier 2020 déduction faite des survaleurs juridiquement inacceptables par une collectivité publique.

Il importe de souligner pour justifier ce montant de 3 millions d'euros :

- En premier lieu, que l'acquisition et l'installation de cuves en cas d'échec de cette acquisition, s'élèverait à 1,5 million d'euros (études et travaux compris) soit près de 50% du prix total proposé dans le cadre de cette négociation ;
- En second lieu, que les 30 biens estimés à leur valeur d'usage soit 1,971 million d'euros comprennent 8 équipements achetés par la SNEEMO entre fin 2018 et 2019 pour un montant de 804 000 euros (soit 40 % de la

valeur totale des biens) dont la période d'amortissement n'a pas encore commencé ;

- En troisième lieu, que la parcelle A 133 d'une superficie de 8 520 mètres carrés qui avait été estimée il y a 5 ans par France Domaine à 40 400 euros est évaluée dans le cadre de cette négociation à 69 109 € (soit 55 % de plus) afin de prendre en compte la détermination constante de Mme MORA de ne pas accepter la vente de sa parcelle en dessous de ce prix qu'elle considère comme un prix plancher non révisable à la baisse ;
- En quatrième lieu, que la Collectivité de Corse a fait réaliser une expertise ci-annexée de la valeur d'usage des biens de reprise par un bureau d'étude pour étayer sa proposition de prix ;
- En dernier lieu, que la SNEEMO conditionnait le déroulement de la négociation à ce que son objet porte impérativement sur trois volets indissociables à savoir le contrat de location gérance, la vente de la parcelle et des cuves, et la vente des biens de reprise. Le refus de ce package par la Collectivité de Corse devant entraîner inévitablement le retrait de la SNEEMO de l'exploitation des eaux d'OREZZA au terme du contrat le 23 février 2021.

Etait réclamés à nouveau par la Collectivité de Corse, pour permettre la finalisation de cette acquisition, le détail, machine par machine, des prix de rachat à l'unité, établis sur la valeur d'exploitation par l'expert de la SNEEMO, ainsi que le projet d'acte notarié relatif à l'acquisition immobilière de la parcelle A133 et des biens s'y trouvant.

Concernant la forme et la durée du contrat qui pourrait être conclu, était proposé à la SNEEMO un contrat de location gérance conformément aux différentes études juridiques réalisées à ce jour et au choix arrêté par l'Assemblée de Corse dans sa délibération en date du 26 juillet 2019 ; sa durée de 4 ans non reconductibles offrant à la fois de la visibilité pour sa gestion industrielle et d'entreprise avec une certaine stabilité des contrats dont les contrats de travail et permettant de préparer le règlement et le cahier des charges de la consultation à venir pour la gestion de la source à compter de l'expiration de ce contrat de transition.

Par courrier du 24 novembre 2020, la SNEEMO exposait les considérations et conditions indispensables selon elle pour garantir la meilleure exploitation possible de la source.

Ainsi la SNEEMO proposait, pour pouvoir réaliser ses investissements et affronter la concurrence du secteur, un contrat de 5 ans reconductibles soutenant que cette durée leur permettrait de mettre en place les partenariats évoqués et de financer une redevance plus élevée.

Concernant la forme du contrat à venir, la SNEEMO ne retenait pas celle du contrat en cours et proposait de substituer à la location gérance un bail commercial.

Par courrier en date du 11 décembre 2020, en réponse aux demandes de la SNEEMO, la Collectivité de Corse rappelait ses propositions chiffrées et soulignait que celles-ci représentaient le plafond de ce qu'il était envisageable de contractualiser dans le respect de l'intérêt général dont la Collectivité de Corse a la charge.

Était demandé à la SNEEMO, compte tenu de la proximité du terme du contrat en cours, des contraintes procédurales, et de celles du calendrier des prochaines

sessions de l'Assemblée de Corse, de faire connaître sa position sous quinzaine.

En réponse, par courrier en date du 16 décembre 2020, la SNEEMO a confirmé son accord de principe sur les conditions de renouvellement proposées et a accepté un nouveau contrat de location-gérance de 4 ans dans des conditions identiques aux conditions de l'actuel contrat de location-gérance, en indiquant que certains points de la discussion contractuelle restaient à confirmer.

Par courrier du 4 janvier 2021, envoyé par courriel le même jour, la Collectivité de Corse demandait à la SNEEMO de clarifier sa réponse du 16 décembre sur un point capital et non négociable, à savoir la date de signature du contrat de vente de la parcelle 133 et des biens qu'elle comprend.

Était souligné le fait que la signature de ce contrat ne pouvait être conditionnée à la passation par la Collectivité de Corse d'un contrat après appel d'offres relatif à l'exploitation de la source d'OREZZA, mais devait être effectuée concomitamment au règlement du sort des biens de reprise ainsi qu'à la signature du contrat de location-gérance de quatre ans (2021-2025).

La SNEEMO était également informée que, pour prévenir tout contentieux avec les services de l'Etat en charge du contrôle de légalité, un expert avait été missionné pour procéder à une contre-expertise de la valeur d'usage des biens de reprise.

Était par ailleurs rappelé que les divers engagements supplémentaires de la SNEEMO en faveur du développement local devaient être quantifiés et formalisés dans une convention dédiée.

De plus, était transmis à la SNEEMO, comme convenu, un projet de contrat de location gérance d'une durée de quatre années non reconductibles pour recueillir son aval.

Enfin il était demandé, considérant le calendrier prévisionnel des réunions du Conseil exécutif, des commissions organiques compétentes et de l'Assemblée de Corse, que la SNEEMO formalise ses réponses au plus tard le 11 janvier 2021.

A l'issue de plusieurs échanges téléphoniques entre le 5 et le 11 janvier, avec l'avocat de la SNEEMO, celle-ci a finalement répondu positivement sur le principe aux dernières propositions de la Collectivité de Corse.

Il a été convenu, pour des questions techniques, que la date des contrats de vente de la parcelle 133 et des biens de reprise aura lieu en début d'exécution du contrat de location gérance (2021-2025).

Le 11 janvier, la SNEEMO a fait parvenir un contrat modifié ; ce contrat a fait l'objet d'observations et de corrections par les services de la Collectivité de Corse.

Il convient de souligner que l'accord sur la durée de quatre ans et la vente des matériels et de la parcelle était conditionné à la reconduction à l'identique du montant et des modalités de calcul de la redevance.

La SNEEMO n'acceptant une augmentation de la redevance qu'en contrepartie d'un doublement de la durée du contrat et de sa reconduction, ce qui était inacceptable en

égard aux objectifs ci-dessus exposés et constamment rappelés au cours de la négociation.

Le lendemain, par un courrier daté du 7 janvier (reçu le 12) la SNEEMO a formalisé son accord sur les ventes de la parcelle 133 et des biens, d'une part, et sur son engagement au bénéfice du territoire dans laquelle les eaux d'Orezza ont leur source, d'autre part.

Parallèlement aux négociations en cours, un conflit social s'est déclenché à la SNEEMO.

Les salariés de l'entreprise ont entamé une grève le mardi 19 janvier, suite à l'engagement d'une procédure de licenciement contre le directeur avec mise à pied conservatoire. Ils ont exprimé à cette occasion, au-delà de ce premier point, leurs inquiétudes quant à l'issue des négociations et au devenir de la société et de leurs emplois.

Pour notamment répondre à ces interrogations, contribuer au règlement de ce conflit, permettre la remise en activité de la chaîne de production, deux réunions ont été organisées dans les locaux de la Collectivité de Corse à Bastia :

- la première, le 22 janvier, avec les maires du SIVOM d'Orezza ; cette réunion a notamment permis de constater l'accord des participants sur le principe d'un investissement beaucoup plus significatif de la SNEEMO dans le soutien aux activités du territoire ;
- la seconde, le 24 janvier, réunissant, d'une part, en visioconférence Mme MORA et son conseiller et, d'autre part, le STC et les représentants du personnel de la SNEEMO ainsi que le Président du Conseil exécutif et ses collaborateurs.

A cette occasion, le Président du Conseil exécutif a rappelé les conditions nécessaires à la signature d'un nouveau contrat de location-gérance, à titre transitoire, avec la SNEEMO :

- Acquisition concomitante au nouveau contrat de la chaîne de production, de la parcelle et des cuves y étant implantées, aux conditions convenues ;
- Engagement sur le renforcement de ses engagements au soutien du territoire d'Orezza et de ses acteurs ;
- Apaisement du climat social et garanties à donner aux salariés dans le cadre de la discussion interne à l'entreprise, dans le détail de laquelle la Collectivité de Corse n'a pas à s'immiscer.

A l'issue de cette réunion, Mme MORA faisait part aux participants des engagements suivants :

- En premier lieu, concernant le conflit social, que la procédure de licenciement du directeur est interrompue ; que ce dernier reprendrait ses fonctions prochainement et qu'il se verrait infliger un simple blâme ;
- En second lieu, concernant la poursuite de l'exploitation à compter du 24 février, Mme MORA confirmait qu'elle acceptait et validait les trois points sus-évoqués et qu'elle signerait également le contrat de location-gérance qu'il lui avait été transmis, et à propos duquel seuls quelques points de détail devaient encore, selon elle, être précisés.

En réponse aux demandes de la CdC (qui rappelait les contraintes de calendrier imposant la validation du rapport le mardi 26 janvier en Conseil exécutif et sa communication dans la foulée, au visa de l'urgence, à l'Assemblée de Corse en vue de la session des 28 et 29 janvier), elle précisait que la signature des différents documents interviendrait dès le lendemain, soit le lundi 25 janvier.

Dès le lundi 25 janvier 2021 au matin, et comme convenu lors de la réunion de la veille le contact était repris avec les conseils de Mme MORA et de la SNEEMO pour formaliser les engagements oraux des deux parties exprimés la veille en présence du STC et des salariés de l'exploitant.

Il est immédiatement apparu que la position de Mme MORA et de la SNEEMO avait changé, tant sur plusieurs points majeurs de la négociation que sur diverses dispositions du contrat de location gérance.

Ainsi Mme MORA n'entendait plus vendre la parcelle A 133 de 8 800 m<sup>2</sup> supportant les cuves, mais uniquement 500 m<sup>2</sup> sans pour autant modifier le prix initialement convenu. Le motif mis en exergue étant principalement la nécessité de disposer d'un foncier suffisant lui appartenant pour réaliser un projet d'investissement portant sur l'usine d'exploitation de l'eau minérale au cours des quatre ans du prochain contrat de location gérance. Les conseils de Mme MORA soulignaient que ces futurs investissements, meubles et immeubles, pourraient devenir la propriété de la CdC à l'échéance de quatre années du contrat susvisé, mais qu'il n'était pas question de les vendre en cours de contrat. Ils précisait qu'il en irait de même des investissements réalisés sur la chaîne d'exploitation.

Les représentants de la CdC indiquaient que ces nouvelles exigences étaient inacceptables car elles bouleversaient l'équilibre général de la négociation, remettaient en cause les engagements exprimés clairement la veille, et faisaient obstacle aux objectifs de la CdC constamment réaffirmés de maîtrise du foncier de l'exploitation et de la chaîne de production.

Par ailleurs les conseils de Mme MORA présentaient, au titre de ce qu'ils désignaient comme « l'ajustement des dispositions du contrat de location gérance », des demandes non conformes à l'équilibre de celui-ci, à savoir :

- 1- Le refus de la SNEEMO de prendre à sa charge les frais de dépôt de toute nouvelles marques et de la fabrication de l'étiquette mentionnant la CdC comme propriétaire de la source ;
- 2- Le refus de communiquer les documents d'information demandés relatifs à l'exploitation (rapport d'activité, bilan, compte de résultats etc.) ;
- 3- L'exigence de prévoir une indemnisation de l'exploitant en cas d'arrêt partiel ou de simple réduction de l'activité et notamment en cas de décision de la CdC ou d'une décision de justice, au-delà du droit commun ;
- 4- Enfin que la reprise des stocks à l'issue du contrat s'effectuerait au prix de vente public.

En outre, aucune garantie formelle n'était donnée concernant le renforcement des engagements au profit de la région d'Orezza.

Les échanges sur les points ci-dessus n'ont pas permis d'avancée positive et concrète mais à l'occasion d'un dernier contact téléphonique, les conseils de la

SEEMO laissaient entrevoir la possibilité d'une évolution de la position de Mme MORA, et de sa volonté de formaliser les points d'accord oralement actés.

Le mardi 26 janvier était donc organisée une visioconférence entre Mme MORA et ses conseils, d'une part, et le Président du Conseil exécutif et ses services, d'autre part.

Le Conseil exécutif qui se déroulait à Ajaccio était donc suspendu le temps de cette réunion destinée à tenter de débloquer la situation et d'acter la formalisation des accords verbaux du dimanche 24 janvier précédent.

Mme MORA confirmait dès le début de la réunion les exigences précédemment exposées par ses conseils.

Le Président du Conseil exécutif de son côté a rappelé ce qui avait été convenu ainsi que la date et heure limite pour le formaliser, qu'il prenait acte et déplorait ce revirement par rapport aux engagements oraux publiquement pris et assurait qu'en l'absence d'adhésion avant 16h aux quatre propositions capitales de la Collectivité de Corse clairement énoncées et arrêtées dimanche, la négociation n'avait plus lieu d'être et que , dans ces circonstances, il n'y aurait pas de nouveau contrat avec la SNEEMO à expiration de celui en cours, le 23 février 2021.

Il était donc mis à ce stade, un terme à la visioconférence, ainsi plus globalement, aux négociations.

Les conseils de Mme MORA reprenaient contact avec la CdC en fin d'après-midi et confirmaient oralement la signature à venir de l'attestation officialisant son accord. Cette décision était finalement modifiée en début de soirée, la représentante légale de la SNEEMO refusant de renvoyer l'attestation d'acceptation.

Le Président du Conseil exécutif prenait acte de cette décision et confirmait à nouveau et dans ces conditions que les négociations étaient closes.

Eu égard à cette situation, le Conseil exécutif de Corse choisissait de continuer à travailler sur le scénario alternatif initié depuis plusieurs mois.

A toutes fins utiles, il convient en effet de rappeler que la Collectivité de Corse, dès 2019, avait anticipé un refus de la SNEEMO, désormais sans objet, de céder la parcelle et les cuves y étant implantées, pour garantir une option alternative et permettre d'ici fin 2021 la maîtrise de l'intégralité de la chaîne de production, en cas d'impossibilité d'acquérir la parcelle A133 et ses cuves.

La Collectivité de Corse avait en effet conclu, dès fin 2019, un marché de prestations intellectuelles d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'opération de réaménagement de l'établissement, suivi d'un marché de maîtrise d'œuvre, le 3 juillet 2020.

Ce dernier marché ayant été déclaré infructueux, il a été relancé le 21 octobre 2020 ; les offres sont en cours d'analyse.

Il convient de préciser que la durée des travaux est estimée à 8 mois hors période de préparation, ce qui aurait permis de situer la fin de ces derniers en décembre 2021 ou janvier 2022.

En parallèle était prévu à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, le lancement d'une procédure en vue de l'acquisition et de l'installation des matériels correspondant au remplacement des biens de reprise qui n'auraient pas pu être achetés à la SNEEMO faute d'accord sur leur prix de vente.

Concomitamment, les avocats de la Collectivité exploraient les pistes juridiques qui auraient pu permettre à celle-ci, éventuellement sous le contrôle d'un juge, d'utiliser les biens de reprise, nonobstant l'absence d'accord entre les parties sur le prix de vente. Ces procédures alternatives visaient à garantir à la Collectivité, dans les délais les plus brefs, l'entière maîtrise de l'emprise foncière et des parcelles nécessaires à l'exploitation de celle-ci mais aussi des bâtiments et équipements de l'ensemble de la chaîne industrielle qui va de l'extraction de l'eau minérale à son traitement puis à sa mise en bouteille, malgré l'absence d'accord avec la SNEEMO. Elle visait également à assurer une reprise aussi rapide que possible de la production, et donc de l'activité économique et sociale sur le site.

Il apparaît important de souligner que la mise en œuvre de ces mesures alternatives n'aurait pas été acceptée par la SNEEMO en cours d'exécution du contrat actuel ; cette dernière et son conseil ayant par exemple souligné à maintes reprises que la mise en œuvre de travaux ferait obstacle à l'exploitation de la source dans de bonnes conditions et que, pour ces motifs, la SNEEMO n'hésiterait pas à interrompre l'exploitation, à demander la résiliation du contrat de location gérance aux torts du bailleur et l'indemnisation des préjudices subis.

La Collectivité de Corse, dans ce cas de figure, aurait été confrontée au scénario qu'elle tenait à éviter depuis 2018 à savoir la fermeture de l'usine, le licenciement du personnel, des atteintes durables à la marque OREZZA (et à l'image de la Corse) et l'impact économique négatif pour la microrégion.

Deux jours après la suspension des négociations en date du 26 janvier 2021, soit le mercredi 28 janvier, les conseils de Mme MORA reprenaient contact avec la Collectivité de Corse au moyen d'un courriel indiquant son accord de principe sur les points considérés comme non négociables par la CdC.

Dans le prolongement de ce mail, deux nouvelles réunions permettaient à la fois de finaliser un accord global, composé de plusieurs actes distincts :

- Le contrat de location gérance d'une durée de quatre ans non renouvelables à compter du 24 février 2021 avec la SNEEMO pour une redevance annuelle telle qu'elle résulte du contrat en cours, à savoir une redevance composée de deux parts : une part fixe de 12 195,92 euros HT ainsi qu'une part variable de 0,00976 centimes d'euros HT par litre vendu (applicable à tous les conditionnements vendus) ; ce contrat étant assorti de deux clauses concernant le soutien aux acteurs publics et privés du territoire, d'une part, et le maintien de tous les emplois, d'autre part ;
- La promesse irrévocable de vente, en la forme authentique, de la famille MORACCHINI dit MORA, concernant la parcelle A133 comprenant les cuves de stockage d'eau minérale pour un prix de 69 109 euros, étant précisé que la vente devra être signée avant le 30 avril 2021,
- La promesse irrévocable de vente, en la forme authentique, de la SNEEMO, relative aux biens de reprise et autres biens de la chaîne de production pour un prix de 2 930 891 euros TTC étant précisé que le contrat de vente sera établi par les notaires des parties et qui devra être signé avant le 30 avril 2021.

Ces documents sont constitutifs de l'accord global que le Conseil exécutif a obtenu à l'issue de dix-sept mois d'âpres négociations ; il entérine les points essentiels suivants :

- la poursuite de l'exploitation des Eaux d'Orezza dans le cadre d'un contrat de location-gérance de quatre ans non renouvelables : la continuité de l'exploitation et le maintien de tous les emplois sont donc garantis ;
- l'acquisition par la Collectivité de Corse, des biens de reprise, des biens de la chaîne de production, ainsi que de la totalité de la parcelle A 133, et les cuves situées sur celles-ci ; la Collectivité de Corse, propriétaire de la source et du fonds de commerce, a désormais la pleine propriété de l'outil de production ;
- une clause par laquelle la SNEEMO s'engage à soutenir les acteurs publics et privés du territoire de la Castagniccia investis notamment dans les domaines culturels et sportifs, à hauteur de 130 000 € pour l'année 2021, et 100 000 € minimum par an pour les années suivantes par le biais de conventions de partenariat,
- ainsi qu'une clause garantissant le maintien de tous les emplois à l'issue de la durée du contrat de location gérance, et ce, quelle que soit la forme juridique de la future exploitation.

Cet accord règle également, au bénéfice de la Collectivité de Corse, des situations foncières et des questions de droit qui n'avaient jamais été solutionnées depuis 1998, date du premier contrat conclu par l'ex. Département de la Haute-Corse.

Enfin, il s'intègre pleinement dans les choix politiques de développement économique et social que le Conseil exécutif de Corse a placé au cœur de la négociation concernant le devenir de la source d'Orezza, et qui valent au demeurant pour tous les domaines d'activité :

- la maîtrise publique des actifs stratégiques de la Corse,
- un projet de développement fondé sur le déploiement d'outils de production et sur la valorisation des richesses naturelles de l'île, dans une logique de développement durable et de préservation des ressources,
- la volonté de renforcer l'ancrage territorial de l'entreprise exploitant les sources d'Orezza, tant au plan des emplois (emploi local, garanties sociales) que des retombées économiques et sociales au bénéfice des acteurs et forces vives de la région orezzinca.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse :

- le contrat de location gérance,
- la promesse irrévocable de vente de la parcelle et la promesse irrévocable de vente des biens de reprise,
- le contrat de vente correspondant à ces deux promesses irrévocables, avant le 30 avril 2021.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

