

B.P. 429 27504 Pont-Audemer cedex  
Tél. 02 32 41 08 15 Fax 02 32 41 24 74  
E mail : [info@ville-pont-audemer.fr](mailto:info@ville-pont-audemer.fr)

Nombre de conseillers :	35
En exercice :	35
Présents	21
Votants par procuration	7
Absents	14
Total des votes	28

#### 9. Autres domaines de compétences

##### 9.1 Autres domaines de compétence des communes et EPCI

L'an deux mille vingt-trois, le onze décembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués par lettre individuelle en date du cinq décembre deux mille vingt-trois, se sont réunis, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Alexis DARMOIS.

Étaient présents : M. AUBE, M. BEAUDOUIN, M. BIERRY, M. BOISSY, Mme CABOT B, M. CANTELOUP, M. CHEVREAU, M. DARMOIS, M. DEPLANQUES, M. DUCLOS, Mme DUTILLOY, Mme DUVAL, Mme GAUTIER, M. LEFRANCOIS, Mme LOUVEL, Mme MALBRANCHE, Mme MONLON, Mme MOUCHEL, Mme ROSA, Mme RUBETTI, M. TIMON.

Secrétaire de séance : M. CANTELOUP

Absent(s) excusé(s) : M. ANFRAY, M. BERNARD, M. BURET, M. GUENNI, Mme JEAMMET, Mme KOUZIAEFF, Mme LOPES DUARTE, M. MARE, M. MAUVIEUX, M. MESNIER, Mme QUESNEY, Mme RETUREAU, Mme VANNIER, M. VOLLAIS.

Procurations : M. ANFRAY à Mme MOUCHEL, M. BERNARD à M. DARMOIS, M. BURET à Mme DUTILLOY, M. GUENNI à M. CANTELOUP, Mme JEAMMET à Mme GAUTIER, M. MESNIER à M. TIMON, Mme QUESNEY à Mme ROSA

### **del\_0096-2023\_ZAC de la Fonderie – Approbation du compte rendu de concession Année 2022 (CRAC) et approbation de l'avenant n°6 au contrat de concession**

*Elu rapporteur : A. DARMOIS*

La ville de Pont-Audemer, dans le cadre de son projet d'aménagement d'une ZAC sur le site de l'ancienne fonderie des Ardennes, a décidé, par délibération du 10 décembre 2013, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, de confier à la SHEMA dans le cadre d'une concession d'aménagement, une mission globale d'aménagement visant à aménager et développer un nouveau quartier d'habitat et d'activités, permettant notamment de :

- **Reconstruire la ville sur la ville** pour favoriser un développement urbain plus compact moins consommateur de ressources.

- **Donner une nouvelle image de la ville.** A proximité du centre-ville, le site de l'ancienne Fonderie est un secteur de renouvellement urbain stratégique bénéficiant d'un atout paysager certain du fait de la présence de la Tourville et du ru du Pont du Cerf.
- **Un nouveau quartier pour conforter le centre-ville :** Cette nouvelle opération participe au renforcement du centre-ville et sa dynamisation. Le programme décline un principe de mixité des fonctions,
- **Renforcer le maillage viaire :** le projet a pour objectif de renforcer le maillage viaire en créant une voie est ouest et une voie nord sud formant une nouvelle liaison Gare – Route de Lisieux.

Pour ce faire, un traité de concession d'aménagement a été signé le 3 février 2014 entre la SHEMA et la ville de Pont-Audemer pour une durée de cinq années soit jusqu'au 3 février 2019. Il prévoit la réalisation d'un programme global de constructions comprenant :

- ✓ 5 500 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher de logements.
- ✓ 14 000 m<sup>2</sup> environ de terrains destinés à des activités de loisirs, services et commerces.

Un premier avenant a porté à 585 000 € le montant de la participation de la Ville de Pont-Audemer dont 270 000 € HT au titre de la participation affectée aux équipements publics.

Un deuxième avenant permet de prendre acte de la fusion entre Saint-Germain-Village et Pont-Audemer.

Un troisième avenant est venu proroger le délai de la concession jusqu'au 31 décembre 2020 au regard des délais de mise au point des projets prévus le long de la RD675. Malgré des prospects prêts à concrétiser leur projet, la mise au point opérationnelle des préconisations de l'architecte-conseil, en particulier, la mise en place du mur de liaison, ou palissade, a retardé la signature des promesses de vente dans laquelle il a fallu intégrer une servitude relative à ce mur de liaison et fixer les modalités pratiques de réalisation de cet ouvrage, à la charge des acquéreurs.

Un quatrième avenant est venu prolonger la validité du contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2022. Il avait également pour objet de modifier certaines dispositions du contrat de concession d'aménagement et prévoyait notamment que :

L'aménageur renonce à la conservation du boni d'opération éventuellement constaté en fin d'opération.

L'aménageur renonce à partir de 2020 au forfait annuel minimum de sa rémunération désormais basée uniquement sur le calcul proportionnel sur les dépenses et les recettes.

L'aménageur prend en charge à partir de 2020 les frais financiers liés à la trésorerie négative de l'opération.

Un cinquième avenant concerné la commercialisation d'une parcelle pour l'élaboration d'un projet de résidence senior. Celui-ci avait pour objectif de tenir compte de cet état de fait et de prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 Décembre 2023 pour la finalisation de la cession.

A ce jour, il n'apparaît plus nécessaire d'émettre un sixième avenant afin de prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 30 Juin 2024 dans la mesure où la vente des deux dernières parcelles XH 572 et XH 575 pour la construction d'un local d'esthétique et d'un local à louer sur la ZAC de la Fonderie a eu lieu le vendredi 08 décembre 2023.

*Aussi, et au regard de ce qui précède,*

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** les articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme,

**VU** l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2017 instituant des servitudes d'utilité publique de la ZAC,

**VU** la délibération du 11 décembre 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Fonderie,

**VU** la délibération du 10 décembre 2013 désignant la société d'Economie Mixte SHEMA en qualité de Concessionnaire d'aménagement de la ZAC de la Fonderie,

**VU** la délibération du 15 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la fonderie,

**VU** la délibération du 15 décembre 2015 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de la Fonderie,

**VU** l'article 13.1 du Décret n°2010-406 du 26 avril 2010 relatif aux contrats de concession de travaux publics et portants diverses dispositions en matière de commande publique,

**Considérant** la date de démarrage des travaux au 1<sup>er</sup> mars 2016,

**Considérant** l'avenant n°1 du 9 janvier 2018 au traité de concession qui réduit le montant de la participation à 315 000 €,

**Considérant** l'avenant n°2 du 16 mai 2018 au traité de concession qui prend acte de la fusion entre les communes de Pont-Audemer et Saint Germain Village,

**Considérant** l'avenant n°3 du 15 décembre 2018 au traité de concession prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2020,

**Considérant** l'avenant n°4 du 15 Mars 2021 au traité de concession prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022 et modifiant certaines clauses du contrat de concession,

**Considérant** l'avenant n°5 du 21 Novembre 2022 au traité de concession prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2023,

**Considérant** qu'il convient de prolonger la durée de validité du contrat de concession jusqu'au 30 Juin 2024 pour permettre la finalisation de la cession des parcelles XH 572 et XH 575 pour la construction d'un local d'esthétique avec un local à louer sur la ZAC de la Fonderie.

*Le Conseil Municipal  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,  
Décide,*

- **D'APPROUVER** le rapport d'activités de la concession et la gestion de cette opération par le concessionnaire.

- **D'APPROUVER** le bilan des dépenses et des recettes constatées au 31 décembre 2022.
- **D'APPROUVER** le bilan prévisionnel des dépenses et des recettes présentant un excédent prévisionnel de 278 359 € qui sera reversé intégralement à la collectivité.
- **DE NE PAS AUTORISER** le maire ou son représentant à signer l'avenant n° 6 joint à cette délibération, du fait de la vente des deux dernières parcelles.
- **DE NE PAS PROROGER** le contrat de concession jusqu'au 30 Juin 2024.
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer tous documents concernant cette affaire.

Le Secrétaire de Séance

Fait à PONT-AUDEMER, le 11 décembre 2023

Pour extrait certifié conforme

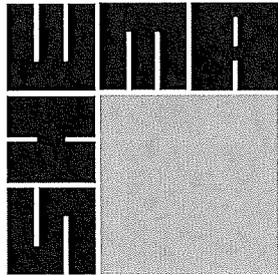
Le Maire

qui atteste que la présente délibération a été  
adressée à la Préfecture d'Evreux

Christophe CANTELOUP

Alexis DARMOIS





Ville de  
**Pont-Audemer**

AVENANT N°6  
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA  
ZAC DE LA FONDERIE

DECEMBRE 2023

## AVENANT N°6 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA FONDERIE

### ENTRE

La Ville de Pont-Audemer, représentée par Monsieur Alexis DARMOIS agissant en qualité de Maire, et représentant cette collectivité locale en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

CI-APRES DENOMME LE CONCEDANT,

D'UNE PART

### ET

La Société SHEMA, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 15 357 656 Euros, dont le siège social est situé au 15, avenue Pierre Mendès France à CAEN (14000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro B352 823 611, représentée par Monsieur Luc DAVIS, son Directeur Général, dûment habilité à cet effet,

CI-APRES DENOMME LE CONCESSIONNAIRE,

D'AUTRE PART

### IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La ville de Pont-Audemer, dans le cadre de son projet d'aménagement d'une ZAC sur le site de l'ancienne fonderie des Ardennes, a décidé, par délibération du 10 décembre 2013, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, de confier à la SHEMA dans le cadre d'une concession d'aménagement, une mission globale d'aménagement visant à aménager et développer un nouveau quartier d'habitat et d'activités, permettant notamment de :

- **Reconstruire la ville sur la ville** pour favoriser un développement urbain plus compact moins consommateur de ressources.
- **Donner une nouvelle image de la ville.** A proximité du centre-ville, le site de l'ancienne Fonderie est un secteur de renouvellement urbain stratégique bénéficiant d'un atout paysager certain du fait de la présence de la Tourville et du ru du Pont du Cerf.
- **Un nouveau quartier pour conforter le centre-ville :** Cette nouvelle opération participe au renforcement du centre-ville et sa dynamisation. Le programme décline un principe de mixité des fonctions,
- **Renforcer le maillage viaire :** le projet a pour objectif de renforcer le maillage viaire en créant une voie est ouest et une voie nord sud formant une nouvelle liaison Gare – Route de Lisieux.

Pour ce faire, un traité de concession d'aménagement a été signé le 3 février 2014 entre la SHEMA et la ville de Pont-Audemer pour une durée de cinq années soit jusqu'au 3 février 2019. Il prévoit la réalisation d'un programme global de constructions comprenant :

- ✓ 5 500 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher de logements
- ✓ 14 000 m<sup>2</sup> environ de terrains destinés à des activités de loisirs, services et commerces.

Un premier avenant a porté à 585 000 € le montant de la participation de la Ville de Pont-Audemer dont 270 000 € HT au titre de la participation affectée aux équipements publics.

Un deuxième avenant permet de prendre acte de la fusion entre Saint-Germain-Village et Pont-Audemer.

Un troisième avenant est venu proroger le délai de la concession jusqu'au 31 décembre 2020 au regard des délais de mise au point des projets prévus le long de la RD675. Malgré des prospectus prêts à concrétiser leur projet, la mise au point opérationnelle des préconisations de l'architecte-conseil, en particulier, la mise en place du mur de liaison, ou palissade, a retardé la signature des promesses de vente dans laquelle il a fallu intégrer une servitude relative à ce mur de liaison et fixer les modalités pratiques de réalisation de cet ouvrage, à la charge des acquéreurs.

Un quatrième avenant est venu prolonger la validité du contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2022. Il avait également pour objet de modifier certaines dispositions du contrat de concession d'aménagement et prévoyait notamment que :

L'aménageur renonce à la conservation du boni d'opération éventuellement constaté en fin d'opération.

L'aménageur renonce à partir de 2020 au forfait annuel minimum de sa rémunération désormais basée uniquement sur le calcul proportionnel sur les dépenses et les recettes.

L'aménageur prend en charge à partir de 2020 les frais financiers liés à la trésorerie négative de l'opération.

Un cinquième avenant concerné la commercialisation d'une parcelle pour l'élaboration d'un projet de résidence senior. Celui-ci avait pour objectif de tenir compte de cet état de fait et de prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 31 Décembre 2023 pour la finalisation de la cession.

A ce jour, il apparaît nécessaire d'émettre un sixième avenant dont le but est de prolonger la concession d'aménagement jusqu'au 30 Juin 2024 afin de permettre la vente de deux parcelles XH 572 et XH 575 pour la construction d'un local d'esthétique et d'un local à louer sur la ZAC de la Fonderie.

#### **CONSIDERANT :**

- La délibération du 10 décembre 2013 retenant la SHEMA en tant qu'aménageur de la ZAC de la Fonderie
- La concession d'aménagement signée le 3 février 2014
- La délibération du 11 décembre 2023 autorisant le Maire de Pont-Audemer à signer le présent avenant ;

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU QUE :**

**ARTICLE 1 : DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

La première phase de l'article 4 deuxième paragraphe est modifiée et rédigée comme suit :

« Le terme de la concession est fixé au 30 Juin 2024 ».

**ARTICLE 2 : ETENDUE DES MODIFICATIONS**

Les articles de la convention non modifiés par le présent avenant restent inchangés.

Fait en quatre (4) exemplaires à Pont-Audemer, le

**Monsieur le Maire de Pont-Audemer**  
Représenté par Monsieur Alexis DARMOIS

**SHEMA**  
Représentée par son Directeur Général Luc DAVIS