

Pôle attractivité et urbanisme durable
Direction urbanisme et foncier
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2023_249
SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023

35 - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ZAC DES BASSINS AVENANT N°4

Par la signature d'une concession d'aménagement en date du 24 avril 2006, rendue exécutoire par sa notification au concessionnaire à compter du 11 mai 2006, la Communauté Urbaine de Cherbourg avait confié à la SHEMA l'aménagement de la ZAC Quartier des Bassins.

Cette dernière a été créée par délibération du conseil communautaire du 24 novembre 2005 et le programme général de la concession d'aménagement est défini dans le dossier de réalisation de la ZAC Quartier des Bassins. Le dernier dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par la commune de Cherbourg-en-Cotentin par délibération en date du 16 décembre 2019.

La concession d'aménagement initialement conclue pour une durée de 7 ans à compter de sa prise d'effet (avec expiration au 11 mai 2013) a fait l'objet d'une prorogation par avenant n°1 signé le 12 avril 2012 et portant la date d'expiration au 31 décembre 2016, puis d'une nouvelle prorogation par avenant n°2 signé le 16 décembre 2016 et portant la date d'expiration au 31 décembre 2021. Un avenant n°3, reçu en sous-préfecture le 18 décembre 2020, a été signé dans l'objectif de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2023 et d'augmenter la rémunération du concessionnaire. Ce délai supplémentaire a permis de poursuivre la commercialisation des îlots restants.

L'îlot C3 (situé au carrefour de la rue de la Saline et de l'Avenue Carnot) est ciblé pour un projet communautaire tandis qu'un permis de construire a été autorisé sur l'îlot dit Matignon pour un projet immobilier mixte comprenant des logements collectifs en accession privée, des logements en Prêt Social Locatif Accession (PSLA), des commerces et des logements communautaires destinés au Centre Hospitalier Public du Cotentin pour loger les internes en médecine.

Conformément à l'article 2.6.2 du traité de concession, l'aménageur s'engage à « *Construire, réhabiliter ou requalifier des immeubles ou ensembles immobiliers aptes à accueillir toute nouvelle activité ou en extension en vue de la vente ou de la location ainsi que tout équipement nécessaire au bon déroulement de l'opération. Ces interventions seront de nature à satisfaire les objectifs poursuivis par la collectivité et répondre aux attentes de la population environnante, qu'il s'agisse d'équipement commercial, professionnel, d'activités, de service, de logement...* ». Aussi, au titre des missions de l'aménageur, un partenariat a été mis en place et la SHEMA a porté ce projet jusqu'au dépôt de permis de construire et réalisera les logements communautaires en tant que concessionnaire. L'intégration dans la concession d'aménagement du projet de construction de ces logements communautaires, qui s'équilibre en dépenses et en recettes, permet le cas échéant à la SHEMA de percevoir directement les subventions au titre de la concession.

Compte tenu de l'avancement de l'opération d'aménagement à ce jour, il est donc nécessaire de :

- modifier la programmation d'investissement pour intégrer le projet de construction des logements communautaires ;
- prolonger la concession d'aménagement jusqu'à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement du projet de construction ;
- modifier la rémunération du concessionnaire pour prendre en compte la réalisation des prestations précédemment citées. Il est précisé que cela ne nécessite pas d'augmentation de la participation du concédant au regard du réajustement global du bilan (dépenses/recettes).

Le conseil municipal est invité à :

- approuver la prorogation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2027,

- approuver la rémunération complémentaire du concessionnaire de 331 393 € se décomposant comme suit :
 - un forfait annuel de rémunération à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026 à raison de 25 000 €/an pour le suivi de la concession et l'achèvement des aménagements des espaces publics. La rémunération de l'année de clôture à hauteur de 50 000 € prévue en 2023 est décalée à 2027,
 - une rémunération de 256 393 € portant sur la réalisation d'un immeuble au droit de l'îlot Matignon
- autoriser Monsieur le Maire, avec faculté de subdéléguer, à signer l'avenant n°4 en prolongation de délais à la concession d'aménagement.

Vu l'avis favorable de la commission n°3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : 22h07		Nombre de votants : 54	
Pour : 54	Contre : 0	Abstention : 0	NPPV : 0

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

PJ : 1

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 27 septembre 2023

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :

Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 49

Date de la convocation et de son affichage : 14 septembre 2023

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le vingt-sept septembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 14 septembre 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne (mandataire FAGNEN Sébastien jusqu'à son arrivée 18h17) - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BOUSSELMAME Noureddine - BRANTONNE Pascal - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle - HAMON-BARBÉ Françoise (mandataire MAGHE Jean-Michel à son départ 19h29) - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 18h30 puis à son départ 20h59) - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - HUREL Karine - ISOIRD Valérie (mandataire GRUNEWALD Martine à son départ 18h10) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile (mandataire LEJEUNE Pierre-François jusqu'à son arrivée 18h09) - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (mandataire HÉRY Sophie à son départ 20h01) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PIC Anna - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SOURISSE Claudine - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas

ABSENTS EXCUSÉS

BERNARD Christian a donné procuration à BOUSSELMAME Noureddine

LEFRANC Bertrand a donné procuration à HÉBERT Dominique

MARGUERITTE David a donné procuration à LEQUILBEC Frédéric

SAGET Eddy a donné procuration à BROQUAIRE Guy

SIMONIN Philippe a donné procuration à RONSIN Chantal

TARIN Sandrine a donné procuration à MARGUERITTE Camille

Madame LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 - CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification



**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« ZAC QUARTIER DES BASSINS »
CHERBOURG EN COTENTIN**

AVENANT N° 4

ENTRE

D'une part,

La **VILLE DE CHERBOURG EN COTENTIN**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Benoit ARRIVE, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023, reçue le En Sous-préfecture de Cherbourg.

ci-après dénommée « la Ville de Cherbourg en Cotentin » ou « le concédant »,

Et d'autre part,

La Société dénommée Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement, par abréviation SHEMA, société anonyme au capital de 15.357.656,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 15 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 352823611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Ici représentée Madame Lucile CANTET, Directrice générale, nommée à cette fonction aux termes d'une assemblée du conseil d'administration du 24 avril 2023

ci-après dénommée « la SHEMA » ou « le concessionnaire ».

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT

Par la signature d'une concession d'aménagement en date du 24 Avril 2006, transmise à la Sous-Préfecture de Cherbourg-Octeville le 27 Avril 2006 et rendue exécutoire par sa notification au concessionnaire à compter du 11 Mai 2006, la Communauté Urbaine de Cherbourg a confié à la SHEMA l'aménagement de la ZAC Quartier des Bassins.

Cette dernière a été créée par délibération du conseil communautaire du 24 Novembre 2005 et le programme général de la concession d'aménagement est défini dans le dossier de réalisation de la ZAC Quartier des Bassins. Le dernier dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par la Communauté Urbaine de Cherbourg par délibération en date du 16 Décembre 2018.

Le terme de la concession d'aménagement a été porté au 31/12/2023 au moyen d'un avenant n°3 au traité de concession, transmis en préfecture le 18 décembre 2020. Ce délai supplémentaire devait notamment permettre de poursuivre et achever la commercialisation des ilots restants.

A ce titre, et afin d'accélérer cette commercialisation, des études de programmation et de préfiguration architecturales ont été menées au droit des deux ilots restants. En ce qui concerne l'îlot C3 situé au carrefour de la rue de la Saline et de l'Avenue Carnot, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a signifié son intérêt pour réserver ce terrain, par courrier en date du 08 avril 2021, afin d'y implanter son projet Le Phare.

En ce qui concerne le second îlot, l'îlot dit Matignon, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'année 2021 détaillait la situation :

« Cet îlot, situé aux confins de la rue Matignon, Avenue Reibell et Quai de l'entrepôt, constitue le dernier îlot de la ZAC des Bassins. Etant donné la date de fin de concession qui approche (31 décembre 2023) mais aussi dans l'objectif de préfigurer le quai Lawton Collins pour la collectivité ; en accord avec le concédant, la SHEMA va réaliser les études préalables jusqu'au dépôt d'un permis de construire, et proposer le montage contractuel.

L'augmentation du budget honoraires comprend ainsi les études géotechniques préalables, les missions de conception en termes de contrôle technique et de coordination pour la sécurité et la protection de la santé et bien évidemment les honoraires de maîtrise d'œuvre jusqu'à un dépôt de permis de construire.

Le projet en cours de programmation correspond à un ensemble immobilier mixte et imbriqué comprenant des logements collectifs en accession privé, des logements collectifs sociaux de type PSLA (Prêt Social Locatif Accession), environ 300 m² de commerces ainsi que des logements dits communautaires.

La configuration de la parcelle, la situation privilégiée de cet emplacement face aux bassins, mais aussi la nécessité de venir s'aligner sur les rues adjacentes conformément aux prescriptions de la ZAC, exige un permis de construire global par un seul concepteur.

C'est pourquoi, la SHEMA en tant que concessionnaire d'aménagement de la ZAC propose en accord avec le concédant d'intégrer d'ores et déjà le montant des études de conception au budget prévisionnel de la ZAC. »

Un budget complémentaire d'études d'environ 400 000 €HT avait ainsi été intégré au bilan de la concession, afin que la SHEMA porte ce projet jusqu'au dépôt d'un permis de construire global qui a été effectué en mars 2023.

Aussi, un partenariat a été mis en place afin que d'une part les logements en accession privée, intégrant également les logements en PSLA, soient réalisés par un opérateur privé, à qui des charges foncières seront cédées ; et que d'autre part les logements communautaires soient réalisés par la SHEMA en tant que concessionnaire.

Ces logements communautaires sont à destination du CHPC (Centre Hospitalier Public du Cotentin) pour loger ses internes. En effet, le CHPC souhaite offrir de meilleures conditions de logements à ses internes, les logements actuels étant sur différentes localités parfois éloignées de l'hôpital, et pour beaucoup d'entre eux énergivores.

L'intégration dans la concession d'aménagement du projet de construction de ces logements communautaires, qui s'équilibre en dépenses et en recettes, permet le cas échéant à la SHEMA de percevoir directement les subventions au titre de la concession.

Ceci suppose toutefois la nécessité de prolonger la durée de la concession jusqu'à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement dudit Immeuble, mais aussi de prendre en compte la modification de la rémunération de l'aménageur pour la réalisation de ces prestations similaires.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES :

ARTICLE 1 – Modification du programme d’investissement

Conformément à l’article 2.6.2 du traité de concession d’aménagement, au titre de ses missions, le concessionnaire s’engage à :

« Construire, réhabiliter ou requalifier des immeubles ou ensembles immobiliers aptes à accueillir toute nouvelle activité ou en extension en vue de la vente ou de la location ainsi que tout équipement nécessaire au bon déroulement de l’opération. Ces interventions seront de nature à satisfaire les objectifs poursuivis par la collectivité et répondre aux attentes de la population environnante, qu’il s’agisse d’équipement commercial, professionnel, d’activités, de service, de logement... »

La réalisation par le concessionnaire de ces logements communautaires à destination des internes du CHPC, vient répondre aux attentes de la population environnante au quartier des Bassins, et poursuit par conséquent les objectifs portés par la ZAC des Bassins et la concession d’aménagement.

En effet, le parc actuel qui accueille les internes est vieillissant, énergivore, et se situe sur différentes localités, parfois éloignées du Centre hospitalier. La direction du CHPC a donc constaté des difficultés de gestion et de maintenance de ses logements, notamment d’un point de vue financier.

En parallèle, le CHPC et la Ville de CHERBOURG continuent de vouloir attirer des internes. En 2022, l’établissement a enregistré un record de 75 internes accueillis. La réalisation d’un nouvel Institut de Formation en Soins Infirmiers et d’Aides Soignants, va également renforcer cette attractivité.

Pour ces raisons, le CHPC souhaite donc se doter d’un parc immobilier plus récent, concentré en un même lieu, afin d’accueillir dans de meilleures conditions les internes, renforcer l’attractivité de l’hôpital, et par voie de conséquence conforter l’offre de santé dans la Ville de CHERBOURG EN COTENTIN.

Le programme immobilier qui sera réalisé, composé de 36 logements aux typologies variées (du T2 au T6) et de locaux communes (hall, foyer, laverie...) pour un total de 3 310 m² de surface de plancher, vient donc s’ajouter au programme des travaux de la concession d’aménagement.

L’arrêté d’autorisation du Permis de Construire et le dossier de demande se trouvent en annexe 2 au présent avenant n°4.

ARTICLE 2 – Modification de la durée de la concession d’aménagement

L’Article 5 de la concession d’aménagement prévoit que sa durée peut être prorogée en cas d’inachèvement de l’opération.

Compte tenu de l'exposé en préambule du présent avenant, il est convenu de proroger la durée de la présente concession jusqu'au 31 décembre 2027.

Ce délai supplémentaire permet de pouvoir réaliser l'opération de construction ainsi que de faire bénéficier le preneur des logements communautaires d'une année de Garantie de Parfait Achèvement (GPA).

ARTICLE 3 – Rémunération du Concessionnaire

Afin de permettre au concessionnaire d'assurer l'ensemble de ses missions, hors la mission de clôture de l'opération, jusqu'au terme de la concession d'aménagement, soit le 31 décembre 2027, les parties sont convenues de prévoir une rémunération complémentaire du concessionnaire de 331 393 € se décomposant comme suit :

- Un forfait annuel de rémunération à compter du 01 janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026 à raison de 25 000 €/an (vingt-cinq mille euros par an) pour le suivi de la concession et l'achèvement des aménagements d'espaces publics.
- Une rémunération de 256 393 € portant sur la réalisation d'un immeuble au droit de l'ilot Matignon, dont les modalités de perception suivantes :
 - o 17% à l'obtention de l'arrêté de permis de construire
 - o 17% à la signature d'un contrat immobilier avec le CHPC pour la construction des logements des internes
 - o 33% à l'achèvement du clos-couvert de la construction
 - o 33% à l'achèvement de l'Immeuble

Cette rémunération complémentaire ne nécessite pas d'augmentation de la participation du concédant.

En conséquence de quoi, la rémunération pour la clôture administrative de l'opération de 50 000 €, prévue à fin 2023 conformément au CRAC 2021, est reportée au 31/12/ 2027.

ARTICLE 4

Toutes les clauses et conditions de la concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant demeurent applicables dans leur intégralité.

Fait à Cherbourg en Cotentin en 3 exemplaires, le

Pour la Ville de Cherbourg en Cotentin

Pour la SHEMA

Monsieur Benoit ARRIVE
Maire

Madame Lucile CANTET
Directeur Général

Annexe 1 : Bilan prévisionnel issu du Projet de Compte Rendu d'Activité pour l'année 2022.

Annexe 2 : Arrêté de Permis de Construire du projet de construction de l'ilot Matignon, et le dossier de demande de permis de construire