Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

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

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2024_302
SÉANCE DU 13 NOVEMBRE 2024

33 - ZAC TÔT SUD MARGANNES – CONCESSION D'AMÉNAGEMENT – AVENANT N°3

Au terme d'une mise en concurrence, la Communauté Urbaine de Cherbourg (devenue Cherbourg-en-Cotentin depuis le 1er janvier 2016) a attribué la concession d'aménagement pour l'aménagement de la ZAC Tôt Sud Margannes à Normandie Aménagement, par délibération du 20 décembre 2012 (délibération n°2012-250). La concession a été notifiée en date du 2 avril 2013. Le terme de la concession était fixé au 31 décembre 2023, soit une durée de 11 ans pouvant être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération dans les délais initialement fixés dans le traité de concession.

Un premier avenant au traité de concession a été signé le 23 décembre 2019 et notifié le 20 mars 2020. Il actait une pause opérationnelle d'une année avant de retravailler la programmation et le plan guide. Un second avenant, signé le 2 mars 2022 et notifié le 27 avril 2022, avait pour objectif :

- prolonger la durée de la concession au 3 décembre 2025 (+ 2ans) ;
- d'engager la collectivité à racheter les macro-lots non commercialisés ;
- augmenter et rallonger les délais de remboursement de la convention d'avance ;
- la mise à jour du bilan d'opération en fonction du nouveau délai et du nouveau plan masse.

A la suite de la signature de l'avenant n°2, la crise immobilière en cours n'a pas favorisé la commercialisation de la ZAC et a induit des retards de régularisation des actes de vente, entraînant des retards du planning général d'aménagement de la ZAC. L'abandon de plusieurs projets dont les permis de construire avaient été autorisés, retarde d'autant plus l'aménagement global puisque les lots doivent être remis en commercialisation. Il devient nécessaire de prolonger la concession d'aménagement pour permettre notamment la réalisation des travaux en phase définitive. Il est donc proposé de prolonger la durée de la concession d'aménagement de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

Au regard du prolongement de la durée de la concession, il est proposé d'échelonner d'autant le remboursement de l'avance de deux ans, jusqu'en 2027.

En parallèle, afin de réaliser l'aménagement d'un terminus bus au cœur du quartier – situé dans le périmètre de la ZAC mais non prévu au programme des équipements - un mandat de maîtrise d'ouvrage a été signé avec Normandie Aménagement le 6 mai 2024. Pour participer au financement de ce mandat, la concession d'aménagement doit mettre en œuvre un fonds de concours à hauteur de 95 694 € HT. Cette somme était initialement prévue pour la réalisation d'un carrefour à feux avenue du Thivet mais sans infrastructure liée à la desserte en transports en commun. Ce montant sera donc retiré du bilan de la concession afin de le mettre à disposition du mandat d'aménagement.

Ce troisième avenant au traité de concession a donc pour objet :

- de prolonger la durée de la concession au 31 décembre 2027 (+ 2ans) ;
- de modifier les délais de remboursement de l'avance d'autant ;
- de mettre en œuvre un fonds de concours à hauteur de 95 694 € HT.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, à signer l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement, présenté en annexe.

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

Heure de vote : **18h59**		Nombre de votants : **53**	
Pour : **53**	Contre : **0**	Abstention : **0**	NPPV : **0**

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE
Signé électroniquement par : Benoit ARRIVE
Date de signature : 15/11/2024
Qualité : Président de séance

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ
Signé électroniquement par : Sylvie LAINE
Date de signature : 15/11/2024
Qualité : Secrétaire de séance

PJ : 2

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche

Conseil municipal du 13 novembre 2024

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 : 44
Date de la convocation et de son affichage : 31 octobre 2024

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

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le treize octobre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 31 octobre 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit – BERHAULT Bernard (mandataire HULIN Bertrand jusqu'à son arrivée 19h24) - BERNARD Christian – BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud (arrivé à 17h32)- COUPÉ Stéphanie (mandataire LELONG Gilles jusqu'à son arrivée 19h25) - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine (mandataire HÉBERT Dominique à son départ à 19h00) – GRUNEWALD Martine - HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée à 17h50) - HÉRY Sophie (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 19h13) - HULIN Bertrand (mandataire BERHAULT Bernard à son départ à 19h49) – ISOIRD Valérie - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel (arrivée à 17h21) – LAINÉ Sylvie – LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile – LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph – LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie (mandataire VARENNE Valérie jusqu'à son arrivée à 17h38) – LEMOINE Morgan - LEPOITTEVIN Gilbert – LEQUILBEC Frédérik (mandataire MARGUERITTE David jusqu'à son arrivée à 18h16) – MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (arrivée à 18h41) – MARGUERITTE David (mandataire LEMOINE Morgan à son départ 18h23) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel (arrivé à 17h30) – PECORARO Yvonne - PERRIER Didier – PLAINEAU Nadège (mandataire LEJAMTEL Ralph jusqu'à son arrivée 18h15) – RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SIMONIN Philippe – SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert jusqu'à son arrivée à 19h26) TARIN Sandrine (mandataire BROQUAIRE Guy jusqu'à son arrivée 19h24) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel.

ABSENTS EXCUSÉS

BRANTONNE Pascal
BOUSSELMAME Noureddine a donné procuration à CATHERINE Arnaud
DUVAL Karine a donné procuration à ROUELLÉ Maurice
FAGNEN Sébastien a donné procuration à AMBROIS Anne
HUREL Karine a donné procuration à PERRIER Didier
LAGALLARDE Quentin a donné procuration à LAINÉ Sylvie
LEJEUNE Pierre-François a donné procuration à MARTIN Patrice
MORIN Lucie a donné procuration à VASSAL Emmanuel
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
VIVIER Nicolas a donné procuration à PECORARO Yvonne

ABSENTE

HAMEL Estelle

Mme 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

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

NORMANDIE AMÉNAGEMENT

ZAC TOT SUD MARGANNES

OPERATION JARDINS DE L'AGORA

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Les Jardins de l'Agora
Cultivons le vivre ensemble

AVENANT N°3

PROJET

Entre d'une part :

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin, dont le siège est à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50108), 10 place Napoléon.

Représentée par son Maire Adjoint, Monsieur Ralph LEJAMTEL, agissant en vertu de la délibération du XXX.

Et d'autre part :

La Société dénommée NORMANDIE AMENAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 10 281 780 euros, dont le siège est à COLOMBELLES (14460), 1 avenue du Pays de Caen, identifiée au SIREN sous le numéro 409 377 496 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Représentée par Madame Pascale HUYGHE-DOYERE, agissant en sa qualité de Directrice Générale, nommée à ces fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 30 novembre 2016, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

Préambule

Au terme d'une mise en concurrence, la Communauté Urbaine de Cherbourg (devenue Cherbourg-en-Cotentin depuis le 1er janvier 2016) a attribué la concession pour l'aménagement de la ZAC TOT-SUD MARGANNES à Normandie Aménagement, par délibération du 20 décembre 2012 (n° 2012-250).

La concession a été notifiée en date du 2 avril 2013. Sa durée était fixée jusqu'au 31 décembre 2023 pour une durée de 11 ans pouvant être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération dans les délais initialement fixés dans le traité de concession. La durée de l'opération a déjà été prolongée jusqu'au 31 décembre 2025 par l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC, signé le 2 mars 2022.

La conjoncture actuelle n'a pas favorisé pas la commercialisation de la ZAC et a induit des retards de régularisation des actes de vente, faisant par conséquent glisser le planning général de la ZAC. Il devient nécessaire de prolonger la concession notamment pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement en phase définitive.

Cet avenant reprend les éléments nécessaires à la suite des objectifs fixés pour l'opération.

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de prendre en considération :

- La prolongation de la durée de concession au 31 décembre 2027 (+2 ans) ;
- La modification des délais de remboursement de l'avance ;
- La mise en œuvre d'un fonds de concours.

Article 2 : Prolongation du délai de la concession

L'article 5 du contrat de concession est modifié portant la durée jusqu'au 31 décembre 2027 afin de réaliser l'ensemble des travaux et la commercialisation tels qu'envisagés dans le présent avenant.

Article 3 : Convention d'avance

La convention d'avance signée le 26 février 2014 porte sur un montant de 1 875 000 € dont les appels de fonds à la collectivité s'étalent de 2014 à 2020 et les remboursements de 2018 à 2024.

Afin de garantir les objectifs de calendrier de ces promesses de vente et la concrétisation des projets, la collectivité a consenti à ce que la convention d'avance soit augmentée de 2 millions d'euros, portant le montant à 3 875 000 € et que les remboursements aient lieu à partir de 2023 et jusqu'en 2025.

Au vu du prolongement de l'opération de 2 ans supplémentaires, le remboursement de l'avance sera désormais programmé jusqu'en 2027.

Article 4 : Fonds de concours

Dans le cadre de la contractualisation d'un mandat d'aménagement permettant la réalisation d'un carrefour avec terminus bus sur la ZAC Agora, la concession d'aménagement de la ZAC doit mettre en œuvre un fonds de concours à hauteur de 95 694 € HT.

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

Cette somme, initialement prévue pour la réalisation d'un carrefour à feux avec infrastructures particulière, sera retirée du bilan de la concession pour les mettre à disposition du mandat d'aménagement.

Article 5 : Bilan de l'opération

Bilan modifié en annexe.

Fait à, le

En 2 exemplaires originaux.

Monsieur le Maire de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin Benoit ARRIVE	Madame la Directrice Générale de Normandie Aménagement Pascale HUYGHE-DOYERE

PROJET

Envoyé en préfecture le 18/11/2024
Reçu en préfecture le 18/11/2024
Publié le 20/11/2024
ID : 050-200056844-20241115-DEL2024_302-DE

ZAC Tôt Sud Margannes

Désignation lignes budgétaires *En K Euros*	*Cumul HT réalisé au 31/12/2022*	*2023*	*Cumul HT réalisé au 31/12/2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*BPO actualisé*	Avenant n°2 *Dernier BPO Approuvé HT*	*Ecart*
DEPENSES										
ACQUISITIONS	**241**	**307**	**548**	10	5	5	0	568	587	-20
dont frais d'acquisition	3	8	10	10	5	5		30	19	11
ETUDES ET DIVERS OPERATIONNEL	75	11	86	55	55	39	18	254	255	-1
HONORAIRES	362	83	445	123	85	71	81	805	805	0
TRAVAUX	2 181	832	3 012	1 623	774	503	466	6 378	6 322	57
ARCHEOLOGIE	**0**	**0**	**0**	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS FINANCIERS	**38**	**17**	**56**	12	12			80	79	0
IMPÔT FONCIER	**19**	**4**	**23**	50	40			113	113	0
REMUNÉRATION DE L'AMENAGEUR	465	111	576	-30	207	89	51	893	907	-14
SOUS-TOTAL CHARGES HT	**3 379**	**1 365**	**4 745**	**1 843**	**1 178**	**708**	**616**	**9 089**	**9 067**	**23**
RECETTES										
CESSIONS	1 747	1 105	2 852	1 854	2 613	1 019	0	8 337	8 390	-53
Recettes TAB	1 273	426	1 699	107	233	0	0	2 039	2 039	0
Recettes MACRO-LOTS et M-APPARTEMENTS	474	679	1 153	1 433	3 399	1 019	0	7 003	6 037	967
MACRO				609	620					
PARTICIPATION DU CONCEDANT	38	139	177		141			319	294	25
PRODUITS FINANCIERS	0		0					0	0	0
PARTICIPATIONS ENEDIS	56	50	105					105	56	50
PRODUITS DIVERS	1		1					1	1	0
	1 842	**1 293**	**3 135**	**1 854**	**2 754**	**1 019**	**0**	**8 762**	**8 741**	**21**
TRESORERIE BRUTE CUMULEE	**-1 538**	**-72**	**-1 610**	**11**	**1 576**	**311**	**-616**	**-328**	**-326**	**-1**
FINANCEMENTS								-	0	
Encaissement Emprunts								-	0	
Encaissement Avances	3 705	175	3 880	0	0			3 880	3 880	0
Remboursement Emprunts								-	0	
Remboursement Avances			0	0	-975	-1 200	-1 705	- 3 880	-3 880	0
Sous-total financements	**3 705**	**-800**	**3 880**	**0**	**-975**	**-1 200**	**-1 705**	**0**	0	
TVA RESIDUELLE								0	0	
DEPENSES NON REGLEES/RECETTES NON ENCAISSEES								0	0	
Trésorerie fin de période	**2 167**		**2270**	**2 281**	**2 882**	**1 993**	**-328**	**-328**	**-326**	**-1**