

Transmise au représentant de l'Etat par le Syndicat Mixte Normand'Innov le ...

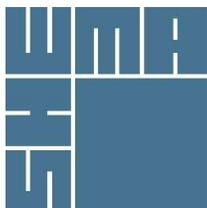
Notifiée par le Syndicat Mixte Normand'Innov à l'Aménageur le ...

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT SANS TRANSFERT DE
RISQUE POUR LA REALISATION NOTAMMENT DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « NORMAND'INNOV 2 » SUR LA
COMMUNE DE CALIGNY**

AVENANT N°1



Syndicat Mixte Normand'Innov



SHEMA

Entre

Le **Syndicat Mixte Normand'Innov**, représentée par Sophie Gaugain, Présidente, agissant en vertu d'une délibération en date du 29 novembre 2021,

ci-après dénommée par les mots « le syndicat concédant » ou « le Concédant ».

D'une part,

Et

La Société SHEMA,

Représentée par Luc Davis, son Directeur Général, des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 1er octobre 2018 lors de la délibération du Conseil d'Administration de la Société SHEMA en date du 1er octobre 2018,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. LE SYNDICAT MIXTE NORMAND'INNOV AYANT POUR OBJECTIFS (AU CHOIX)

de :

- Raccorder la voie de desserte du site Normand'Innov 1 à la déviation Nord-Ouest de Flers afin d'améliorer l'accès au site par la déviation ; de supprimer la desserte en impasse du site.
- Conserver le principe du site Normand'Innov 1 en concevant des parcelles viabilisées de grandes surfaces pour pouvoir accueillir des entreprises sur des terrains de plus d'un hectare.
- Prévoir quelques terrains de moins de 5 000 m² pour développer des services aux entreprises (conciergerie, centre de formation, centre de recherche et développement, pépinière, etc.).
- Concevoir une extension du site avec une approche de développement durable par une gestion raisonnée des eaux pluviales (noues, bassin), une approche paysagère, valoriser les berges de la Vère dans le projet d'aménagement.
- Prendre en compte les déplacements doux et les nouvelles mobilités : concevoir des cheminements piétons, penser des liaisons vélo entre le site initial et Normand'Innov2, réaliser des places de covoiturage, des bornes de recharges électriques pour les voitures et vélos, réaliser des arrêts de bus (TAD).

a décidé :

- par délibération de son Conseil Syndical en date du 01 avril 2019, déposée en Préfecture d'Alençon, le 09 avril 2019, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil Syndical en date du 30 septembre 2019,
- Et de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire conformément aux articles R.300-11-1 à R.311-11-3 du code de l'urbanisme (procédure relative aux concessions d'aménagement ne transférant pas un risque économique).
- par délibération en date du 29 novembre 2021, de désigner la Société SHEMA en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, 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, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Depuis la signature du traité de concession correspondant en date du 10 décembre 2021, des changements sont intervenus, notamment :

- l'ajustement des prix d'acquisition des immeubles et terrains non cédés de la précédente convention publique d'aménagement en fonction du cout de revient final,
- la modification du taux de l'avance de trésorerie consentie par le Syndicat Mixte à la SHEMA, faisant évoluer le rythme et le montant des annuités à rembourser.

De plus, une erreur matérielle a été constatée dans le traité de concession concernant le calcul de la rémunération de l'aménageur qui indique une base de calcul de « 4.2% des dépenses et de recettes TTC » alors qu'il a été convenu entre les parties lors des négociations que soit fixée la base de rémunération de l'aménageur sur un taux de « 4.2% des dépenses et de recettes HT ».

Cette erreur doit être corrigée.

CONSIDERANT :

- la concession d'aménagement rendue exécutoire le 16 décembre 2021.
- la convention d'avance de trésorerie signée le 17 mai 2022, entre le Syndicat Mixte et la SHEMA,
- le compte rendu annuel d'activités au 31/12/2022, approuvé par délibération du Conseil Syndical en date du 22 mars 2023.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1. : MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
RELATIF AUX MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

L'article 19 est modifié de la manière suivante :

- 1) « Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :
- 4,2% de toutes les dépenses € HT hors frais financiers (y compris, acquisitions -hors transfert des actifs Normand'Innov1-, études, honoraires, frais divers, charges de gestion, etc.)
 - 4,2% de toutes les recettes € HT hors participations du concédant et hors charges répercutées.
 - Pour les tâches de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 50000 €. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

- 2) Les pourcentages fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17 (point 3) ci-dessus.

- 3) Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

Afin de couvrir ses charges fixes, la rémunération annuelle effective ne pourra être inférieure à 50 000 €. Aussi, dans l'hypothèse où, une année, la rémunération s'avérerait inférieure à 50 000 €, un montant complémentaire correspondant à la différence serait imputée au compte de la concession, acquis de façon définitive sans faire l'objet d'une réévaluation l'année suivante. »

ARTICLE 2. ETENDUE DES MODIFICATIONS

Les articles du traité de la concession d'aménagement non modifiés par le présent avenant restent inchangés.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur Pour le syndicat concédant

Pièces annexées

Annexe 1 : CRAC au 31-12-2022 intégrant le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnel