

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES PAYS DE L'AIGLE

5 place du Parc
61300 L'AIGLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ORNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil communautaire
de la communauté de communes des Pays de L'Aigle

SÉANCE DU 15 FÉVRIER 2024

NOMBRE DE MEMBRES

En EXERCICE	55
PRESENTS	37
VOTANTS	45

L'an deux mil vingt-quatre, le jeudi quinze février, les membres du Conseil communautaire légalement convoqués le 9 février 2024, se sont réunis dans les locaux de la communauté de communes, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean SELLIER.

Monsieur Franck GAULTIER a été nommé secrétaire de séance.

CONVOCACTION

Datée	du 09/02/24
Affichée	le 09/02/24

Étaient présents : Véronique HELLEUX, Dominique LORMEAU, Sylvie MOLERO, Dominique NETZER, Didier PITOU, Éric ZO, Daniel MARIE, Serge GODARD, Philippe CROTEAU, Pierre DUFAY, Jean-Luc BEAUFILS, Paule KLYMKO, Michel LE GLAUNEC, Alexandra DEPARIS-AUBRIL, François BRIZARD, Christian BARBIER, Philippe VAN-HORNE, Nathalie LENÔTRE, Sylvie CHAUVEL-TREPRIER, Pascal SAMSON, Marie-José MARTIN, Isabelle CLOUCHÉ, Philippe RONDEL, Delphine PRIEUR, Gilbert MATELOT, François HUREL, Fabrice GLORIA, Didier DEMONCHEAUX, Elisabeth JOSSET, Hervé HAREL, Franck GAULTIER, Jacky DE TAEVERNIER, Joël BRUNET, Jean SELLIER, Christine LEBRETON, André LAMONTAGNE, Guy MARTEL.

OBJET

Concession publique
d'aménagement de la
Frémondrière : approbation de
l'avenant n °5

Pouvoirs : Philippe THOURET a donné pouvoir à Philippe CROTEAU
Maïté GRANDCLERE a donné pouvoir à François BRIZARD
Nadège TROUILLET a donné pouvoir à Alexandra DEPARIS-AUBRIL
Charlène RENARD a donné pouvoir à Nathalie LENÔTRE
Jean-Marie GOUSSIN a donné pouvoir à Sylvie CHAUVEL-TREPRIER
Fleur GOSSELIN a donné pouvoir à Marie-José MARTIN
Mireille NOGUET a donné pouvoir à Pascal SAMSON
Serge DELAVALLÉE a donné pouvoir à Philippe RONDEL
Jean-Guy GRANDIN a donné pouvoir à Isabelle CLOUCHÉ
Christophe POTTIER a donné pouvoir à Joël BRUNET
François CARBONELL a donné pouvoir à Jean SELLIER

Absent excusé : Pascal SUARD

Absents : Nathalie RIBAUT, Pascal GUEUGNON, Didier COUSIN, Lionel GONNET, Hubert GORET, Virginie VIOLET

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20240215-2024-02-15-011-DE
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

Monsieur VAN-HOORNE, Vice-Président délégué à l'Economie, expose aux membres du Conseil que dans le cadre du développement de son activité économique, la Communauté de Communes a confié, en 2009, à la SHEMA une concession publique d'aménagement à La Frémondrière visant à aménager et développer le pôle d'activités de ladite zone.

Lors de la séance du conseil communautaire du 14 décembre dernier, le compte rendu d'activités de l'année 2022 de la concession d'aménagement pour l'aménagement et le développement du pôle d'activités de la Frémondrière ainsi que les comptes de la concession d'aménagement pour l'année 2022 ont été approuvés.

Pour mémoire, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle a demandé à la SHEMA de développer un village artisanal afin de produire une offre adaptée aux PME ; leur regroupement devant permettre de favoriser la mise en synergie des activités d'artisanat.

Dans ce cadre, la SHEMA a déposé et obtenu en propre un permis de construire groupé, valant division, le 28 mars 2019.

En vertu dudit permis de construire, la SHEMA a vendu en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) un premier atelier de 450 m², au profit de l'entreprise GOUIN, spécialisée dans les vérins hydrauliques, livré en 2019.

La Communauté de Communes des Pays de L'Aigle avait également demandé à la SHEMA de réaliser en « blanc » un second module de 563 m², divisible en deux. Le Conseil d'administration de la SHEMA l'a accepté sous réserve d'un engagement de la Communauté de Communes de racheter le bâtiment d'activité dans les 5 ans à compter de sa livraison, soit avant le 01 mars 2025, si elle n'avait pas trouvé acquéreur d'ici là.

Ainsi, il avait été approuvé par le conseil communautaire d'incorporer la réalisation de ce bâtiment dans la concession d'aménagement, dont la réalisation et le portage n'appelaient pas de participation complémentaire.

Suite à l'effet conjugué de la crise sanitaire et de la hausse brutale des taux d'intérêts, il a été proposé, après 3 années sans perspectives de vente, de mettre en location ces ateliers. Ainsi, les entreprises E-SERVO et F2A ont intégré les ateliers en début d'année 2023 après réalisation des travaux d'aménagement intérieurs adaptés à leurs besoins.

En conséquence de quoi, il est proposé au conseil communautaire de poursuivre le portage au sein de la concession d'aménagement de ces deux modules jusqu'à leur rachat par les locataires ou un tiers investisseur. A défaut, ces 2 ateliers constitueront un bien de reprise et seront rachetés par la collectivité concédante au terme de la concession, fixée au 31 décembre 2030, au prix d'équilibre.

Enfin, la prolongation du portage financier des ateliers jusqu'au terme de la concession d'aménagement implique de préciser la rémunération de l'aménageur qui a dû réaliser les travaux d'aménagement intérieurs et en assurer la gestion locative jusqu'à leur cession. Celle-ci dont la prise d'effet est établie au 01 janvier 2023, se décomposera ainsi :

- 2,3 % du montant TTC des dépenses (Etudes, honoraires, travaux, frais divers)
- 2 % du montant TTC des loyers

Ainsi, il convient de prolonger le portage des ateliers 2 et 2bis dans la concession d'aménagement jusqu'au terme de la concession 2030 et d'actualiser les modalités de rémunération de gestion locative de ces ateliers par voie d'avenant.

Jean SELLIER et Philippe VAN-HOORNE ne prennent pas part au vote

- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 02 juillet 2009 portant attribution de la concession publique d'aménagement de la Frémondrière,
- Vu la délibération n° 42/11 du conseil communautaire en date du 26 mai 2011 approuvant l'avenant n° 1 portant extension du périmètre de la ZAC ;
- Vu la délibération n° 2015-07-09-076 du conseil communautaire en date du 09 juillet 2015 approuvant l'avenant n° 2 prorogeant jusqu'au 31 décembre 2030 de la concession publique d'aménagement
- Vu la délibération n° 2019-04-25-098 du conseil communautaire en date du 25 avril 2019 approuvant l'avenant n° 3 incorporant à la concession publique d'aménagement la réalisation de l'atelier 2 et 2bis,
- Vu la délibération n° 2019-12-12-199 du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019 approuvant l'avenant n° 4 de prolongation de la gestion du bâtiment IMV jusqu'au 31 décembre 2030,

Le Conseil après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** le Président à signer l'avenant n° 5 à la Concession d'aménagement permettant de prolonger le portage des ateliers 2 et 2bis dans la concession d'aménagement jusqu'au terme de la concession 2030 et d'actualiser les modalités de rémunération de gestion locative de ces ateliers.

VOTE : UNANIMITÉ

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Au registre sont les signatures
Pour copie certifiée conforme

Acte reçu en préfecture le 26 FEV. 2024

Publié en ligne le

Certifié exécutoire 26 FEV. 2024

Le Président,
Jean SELLIER

