



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Eure
Arrondissement d'Évreux

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 29 MARS 2019



Ville de Vernon
EN NORMANDIE

L'an deux mil dix neuf, le vendredi vingt-neuf mars à vingt heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 25
Conseillers votants : 33

M. François OUZILLEAU, Maire,

M. Sébastien LECORNU, Madame Catherine GIBERT, M. Thierry CANIVET, Mme Dominique MORIN, Monsieur Johan AUVRAY, Mme Nicole BALMARY , M. Jérôme GRENIER, Mme Léocadie ZINSOU, Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, Adjoint

Mme Agnès BRENIER , Mme Jeanne DUCLOUX, M. Hervé HERRY, M. Luc VOCANSON, M. Henri-Florent COTTE, Mme Mariemke de ZUTTERE, M. Jean-Marie MBELO, Mme Aurélie BLANCHARD , Mme Evelyne HORNAERT, Monsieur Yann FRANCOISE, Mme Brigitte LIDÔME, Mme Sylvie MALIER, M. Steve DUMONT, M. Philippe NGUYEN THANH, M. Gabriel SINO, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Alexandre HUAU-ARMANI à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE
M. Philippe CLERY-MELIN à M. Sébastien LECORNU
Mme Nathalie ROGER à M. Thierry CANIVET
Mme Nathalie LAMARRE à Mme Dominique MORIN
M. Valentin LAMBERT à Mme Agnès BRENIER
M. Philippe GUIRAUDON à Madame Catherine GIBERT
M. Jean-Claude MARY à Mme Sylvie MALIER
Mme Marie-Laure HAMMOND à M. Steve DUMONT

Absents :

Mme Hélène SEGURA
M. Erik ACKERMANN

Secrétaire de séance : M. DUMONT

N° 018/2019

Rapporteur : François OUZILLEAU

OBJET : Site de la fonderie - Capitaine Marchand - Fin de concession d'aménagement

Par délibération en date du 18 janvier 2011, la Ville de Vernon a confié à l'EPF de Normandie l'acquisition du site de l'ancienne fonderie de l'avenue de Rouen, auprès de la SCI FONCAR.

Ce n'est qu'en 2015, avec le concours de l'EPF Normandie et de la Région dans le cadre du dispositif fonds friche, que la démolition des anciens bâtiments du site fonderie était opérée, annonçant la transformation à venir du site, véritable interface entre l'écoquartier Fieschi et la Seine.

En 2016, une prolongation de portage du bien par EPF Normandie était obtenue, repoussant l'échéance de rachat à 2021.

Elle permettait ainsi au conseil municipal du 25 mars 2016 de confier à la SPL Normandie Axe Seine par voie de concession la réalisation des études pour l'aménagement du site, dans le respect d'un programme équilibré. La municipalité privilégie en effet une urbanisation modérée de ce site majeur, en donnant la priorité à :

- La valorisation environnementale de ce site ouvert sur la Seine, ayant vocation à jouer un rôle de poumon vert de la ville ;
- La création d'un nouveau cinéma, véritable pôle d'attractivité culturelle et de loisirs, dont Vernon a besoin pour conforter son rayonnement de ville centre d'un large territoire.



Les études pré-opérationnelles réalisées depuis par le concessionnaire ont confirmé la compatibilité de ce programme avec les contraintes environnementales fortes pesant sur le site, conformément aux engagements pris dans Vernon mérite mieux.

Par ailleurs, la volonté municipale de voir se créer un cinéma moderne et redimensionné, concomitamment à la labellisation action cœur de ville de Vernon par l'Etat, a suscité l'intérêt des opérateurs de ce secteur d'activité. Il apparaît ainsi que la formule du portage de l'opération globale d'aménagement peut évoluer pour alléger la prise de risque de la puissance publique. Vernon recueille ainsi les fruits d'une attractivité restaurée, à l'image des développements réalisés, tant dans le cadre de la ZAC Fieschi, que sur le Campus de l'Espace.

Sur la base des études réalisées, et dans la continuité de celles-ci afin de garantir un aménagement résilient, respectueux du site, il est donc proposé qu'un mandat soit confié à la SPL sur la réalisation d'un parc urbain et des espaces publics associés, mandat prenant la suite du traité de concession auquel, formellement, il convient de mettre fin, objet de la présente délibération.

Pour ce qui concerne les sites Papèterie et Capitaine Marchand, ces mêmes études ainsi que les prospectus qui se sont manifestés ont permis de confirmer l'intérêt majeur de ces emprises et leur valorisation respective en équipements culturels, de loisirs et de commerces, ainsi qu'en offre de logements. La fin de la concession permettra de confier à la Société Anonyme d'Economie Mixte départementale EAD et ses partenaires la mise en œuvre des projets.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- APPROUVE les orientations d'aménagement du secteur Fonderie / Papèterie,
- AUTORISE Monsieur de Maire ou son représentant à signer l'avenant de résiliation de la concession d'aménagement,
- APPROUVE le bilan de clôture du concessionnaire arrêté au 31 décembre 2018,
- AUTORISE Monsieur de Maire ou son représentant à signer le quitus de l'opération et honorer le résultat comptable.

Développement urbain

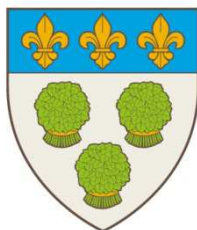
Avis favorable

Délibéré :

Adoptée à la majorité (Contre : M. NGUYEN THANH, M. SINO)

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).



Ville de Vernon
EN NORMANDIE

Normandie



VILLE DE VERNON

CONCESSION D'AMENAGEMENT
AMENAGEMENT DU QUARTIER
DE LA FONDERIE

Rapport de clôture de la concession

Mars 2019

SOMMAIRE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE, OBJECTIFS, PROGRAMME DE L'OPERATION	3
1.1 - SITUATION ADMINISTRATIVE	3
1.2 - OBJECTIFS	3
1.3 - PROGRAMME INITIAL.....	3
1.4 - EVOLUTION	4
2. AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION	4
2.1 - ETAT DES ACTES D'ACQUISITION	4
2.2 - DEPENSES REALISEES	4
2.3 - COMMERCIALISATION.....	4
2.4 - REMUNERATION SPL	4
3. BILAN DE LIQUIDATION	5
3.1 - BILAN DE CLOTURE	5
3.2 - PARTICIPATIONS PUBLIQUES	6

1. SITUATION ADMINISTRATIVE, OBJECTIFS, PROGRAMME DE L'OPERATION

1.1 - SITUATION ADMINISTRATIVE

DATE	OBJET
25 mars 2016	Délibération relative à la mise en œuvre du projet d'aménagement par le terme « opération d'aménagement du quartier de la Fonderie » et désignation de la SPL Normandie Axe Seine comme aménageur
13 avril 2016	Signature de la convention d'aménagement pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 13 avril 2026

1.2 - OBJECTIFS

Par délibération en date du 18 janvier 2011, la Ville de Vernon a confié à l'EPF de Normandie l'acquisition du site de l'ancienne fonderie de l'avenue de Rouen. Par convention en date du 14 octobre 2013, la Ville et l'EPFN ont défini les conditions de l'intervention de l'EPF de Normandie pour les travaux de démolition des friches des anciennes fonderies et papeterie. La déconstruction des bâtiments a été réalisée sur l'année 2014.

La Ville projette, dans le cadre d'un projet urbain global comprenant la ZAC Fieschi, la papèterie, le boulevard urbain et les berges de Seine, d'aménager sur le site ainsi libéré, d'une superficie totale de 33 230 m², un nouveau quartier qui comprendra des logements, des équipements et un parc urbain ouvert sur la Seine. Le site est étendu à la cité du capitaine Marchand.

Dans cet ensemble, stratégique pour l'avenir de Vernon, le site de l'ancienne fonderie occupe une situation essentielle, entre les berges de Seine et le nouveau quartier Fieschi. Il offre une réelle opportunité de recréer une réelle ouverture sur la Seine.

Son aménagement fait partie des priorités du programme municipal au même titre que l'aménagement des berges de la Seine et la requalification de l'avenue de Rouen.

Cet aménagement revêt un intérêt majeur et les objectifs fixés par la municipalité sont les suivants :

- valoriser un espace laissé libre suite à l'arrêt d'exploitation de l'ancienne fonderie. Ce projet permet le renouvellement de la ville sur elle-même,
- s'inscrire dans un objectif global d'aménagement et de requalification de l'axe Seine entre Saint-Pierre d'Autils et Giverny,
- offrir une nouvelle offre de logements de qualité,

En parallèle, la commune prépare la mise à l'étude des aménagements sur la papèterie, afin de permettre le renouveau de l'ensemble de ce secteur urbain, dans la cadre d'un projet d'ensemble cohérent et équilibré.

1.3 - PROGRAMME INITIAL

Le programme général de l'opération Fonderie est envisagé comme suit :

- Démolition de la Cité Capitaine Lemarchand
- Création d'environ 18.000 m² de surface de plancher dont 1.000 m² d'équipements et 17.000 m² de logements,
- Aménagement d'un parc urbain.

1.4 - EVOLUTION

Après 2 années d'études pré-opérationnelles réalisées sur le site de la Fonderie, des contraintes environnementales sur le site de la Fonderie et notamment sur la capacité constructive de cette emprise foncière ont été mises en exergue.

Désormais, la municipalité privilégie une urbanisation modérée de ce site majeur, en donnant la priorité à la valorisation environnementale de ce site ouvert sur la Seine, ayant vocation à jouer un rôle de poumon vert de la ville, et par conséquent l'absence de nouvelles constructions sur le site de la Fonderie. Les études pré-opérationnelles réalisées depuis par le concessionnaire ont confirmé la compatibilité de ce programme avec les contraintes environnementales fortes pesant sur le site.

Il apparaît ainsi que la formule du portage de l'opération globale d'aménagement doit évoluer en l'absence de recettes de cessions de terrains et de charges foncières. Il convient ainsi de formellement mettre fin au traité de concession.

2. AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 - ETAT DES ACTES D'ACQUISITION

Néant

2.2 - DEPENSES REALISEES

DEPENSES	COUT EURO HT
Etudes pré-opérationnelles	3 500,00 €
Honoraires Géomètre	4 602,50 €
Travaux	720,00 €
Maitrise d'œuvre	3 116,29 €
Frais d'appel d'offres et annonces légal	720,00 €
TOTAL au 31/12/2018	12 658,79 €

2.3 - COMMERCIALISATION

Néant

2.4 - REMUNERATION SPL

La rémunération de la SPL est basée sur 3 variables :

- 1) Rémunération de l'aménageur de 3 % sur le montant des dépenses hors frais financiers et de structure,
- 2) Rémunération de 2 % sur les cessions de terrains et charges foncières.
- 3) Frais de structure liés aux des charges de l'aménageur pour le suivi du projet d'aménagement calculées sur la base de 22 jours en moyenne par an à 600,00 €/jour.
- 4) Rémunération forfaitaire de 15.000,00 € à la liquidation de la concession d'aménagement.

Le montant total de la rémunération de la SPL, concessionnaire s'élève à 39 311,95 € pour la durée totale de la concession depuis le 13 avril 2016. Elle se décompose comme suit :

- 1) rémunération aménageur : 274,76 €
- 2) rémunération sur cessions : 0,00 €
- 3) frais de structure : 38 932,19 €
- 4) rémunération de clôture : 0,00 €

D'un commun accord avec la Ville de Vernon, la SPL Normandie Axe Seine renonce à la rémunération de clôture prévue à l'article 20 de la convention de concession d'aménagement, ainsi qu'à l'indemnité de résiliation prévue à l'article 24.3.1 de la convention de concession d'aménagement.

3. BILAN DE LIQUIDATION

3.1 - BILAN DE CLOTURE

DEPENSES		HT	TVA	TTC
- Etudes préopérationnelles		3 500,00	700,00	4 200,00
VUILLAUME CINE CONSEIL	0038/2018 C001 - LC 038/2018	3 500,00	700,00	4 200,00
- Honoraires Géomètre		4 602,50	920,50	5 523,00
CALDEA	0007/2017 C001 -D1701120	4 602,50	920,50	5 523,00
- Travaux		720,00	144,00	864,00
OK CLOTURES	00178/2017 Réparation cloture chemin de hallage	720,00	144,00	864,00
- Maitrise d'œuvre		3 116,29	623,26	3 739,55
CAP TERRE	C001-0-007-16 C001	3 116,29	623,26	3 739,55
- Frais d'appel d'offres et annonces légal		720,00	144,00	864,00
JOURNAL OFFICIEL	16-00104 C001 - 3263118	720,00	144,00	864,00
- Mission d'aménagement		39 206,96	-	39 206,96
NORMANDIE AXE SEINE	Remunération sur Dépenses	274,76		274,76
NORMANDIE AXE SEINE	Rémunération forfaitaire	38 932,20		38 932,20
TOTAL DEPENSES		51 865,75	2 531,76	54 397,51
PERTE TVA DEDUCTIBLE		2 531,76	-2 531,76	0,00
TOTAL DEPENSES		54 397,51	0,00	54 397,51

RECETTES	HT	TVA	TTC
PARTICIPATION D'EQUILIBRE	54 397,51	0,00	54 397,51
TOTAL RECETTES	54 397,51	0,00	54 397,51
T.V.A. COLLECTEE		-	
TOTAL RECETTES	54 397,51		54 397,51

REMUNERATION NORMANDIE AXE SEINE		Réalisé au 31/12/2018		
Rémunération aménageur :3% dépenses HT :		9 158,79	3%	274,76
forfait : 15 000,00€ /an	du 1/07/2016 au 31/12/2016 (indice de rev 110,10)	7 500,00	117,62	7 617,62
révisable, indice lo = 108,4	du 1/01/2017 au 31/12/2017 (indice de rev 111,60)	15 000,00	442,80	15 442,80
	du 01/01/2018 au 31/12/2018(indice de rev 114,70)	15 000,00	871,77	15 871,77
TOTAL :				39 206,95

Il résulte du bilan de clôture de la concession d'aménagement, un montant de dépenses s'élevant à **54 397,51 € TTC** et un montant de recettes **nul**. Il reste une participation d'équilibre à verser à Normandie Axe Seine par la Ville de Vernon, d'un montant de **54 397,51 €**.

3.2 - PARTICIPATIONS PUBLIQUES

Le montant total de la participation financière de la Ville de Vernon versée au bilan de la concession s'élève à 54 397,51 €.