

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Jeudi 29 Novembre 2018

*Effectif du conseil communautaire : 127 membres*

*Membres en exercice : 127*

*Quorum exigé : 64*

*Membres présents : 76*

*Pouvoirs : 20*

*Membres votants : 96*

*Date de la convocation : 23/11/18*

*L'an deux mil dix-huit et le jeudi vingt-neuf novembre à 18h00, les membres du conseil communautaire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie régulièrement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes de Beaumont-le-Roger sous la présidence de Monsieur Jean-Claude ROUSSELIN.*

**Etaient présents :** Monsieur AGASSE Francis, Monsieur ANNEST Patrick, Monsieur AUBRY Bernard, Monsieur AUGER Michel, Monsieur BARON Marc, Monsieur BELLIES Albert, Monsieur BEURIOT Valéry, Madame BINET Brigitte, Monsieur BOISSIERE Bernard, Monsieur BONAMY Jean-Hugues, Madame DUTOUR Martine, Monsieur BOUGET Daniel, Monsieur CAPPELLE Hubert, Madame CARISSAN Béatrice, Monsieur CHALONY Gilbert, Monsieur CHAUVIN Pierre, Monsieur CHOLEZ Manuel, Monsieur CROMBEZ Guillaume, Monsieur DANIEL Jean-Claude, Monsieur DAVID Jean-Luc, Monsieur DELAMARE Frédéric, Monsieur DELAMARE Roger, Monsieur DESCAMPS Joël, Monsieur DESHAYES Claude, Monsieur DESHAYES Edmond, Monsieur DIDTSCH Pascal, Monsieur DORGERE François, Madame DROUIN Colette, Monsieur DUTHILLEUL Jean, Madame DODELANDE Claudine, Madame EPINETTE Jocelyne, Monsieur FEDERICI Michel, Monsieur FILET Gérard, Monsieur FINET Pascal, Monsieur FORCHER Bernard, Monsieur FROIDMONT Pascal, Monsieur GOBRON François, Monsieur GRAVELLE Nicolas, Monsieur GROULT Daniel, Monsieur HAUTECHAUD Patrick, Madame HESSE Francine, Madame JOIN-LAMBERT Marie-Christine, Monsieur JUIN Jean-Bernard, Monsieur LE BAILLIF Jacques, Monsieur LE ROUX Jean-Pierre, Monsieur LEBOURGEOIS Alain, Madame LECLERC Marie-Françoise, Madame LECONTE Anne-Marie, Madame LEROUVILLOIS Janine, Monsieur LESEUR Michel, Madame MABIRE Dominique, Monsieur MALARGE Pierre, Monsieur MALCAVA Didier, Monsieur MALHERBE Yannick, Madame MARESCAL Josiane, Monsieur MEZIERE Georges, Monsieur MONTIER Jean-Noël, Monsieur MORENO José, Madame NADAUD Nadia, Monsieur PERDRIEL Daniel, Monsieur PIQUENOT Olivier, Monsieur PREVOST Jean-Jacques, Monsieur PREVOST Lionel, Madame ROCFORT Françoise, Madame RODRIGUE Colette, Monsieur ROUSSELIN Jean-Claude, Monsieur RUEL Yves, Monsieur SAMPSON Jean, Monsieur SCRIBOT Frédéric, Monsieur SOURDON André, Madame TURPIN Annie, Madame VAGNER Marie-Lyne, Monsieur VAN DEN DRIESCHE André, Madame VATINEL Martine, Monsieur VOISIN Jean-Baptiste, Monsieur WIRTON Philippe.

**Etaient absents/excusés :** Monsieur ADELIN Jean-Michel, Madame AUGUSTIN Jeanine, Monsieur BAISSE Christian, Monsieur BEAUFILS Lionel, Monsieur BETOURNE Dominique, Monsieur BIBET Pierre, Monsieur BORDEAU Jean-Pierre, Madame CANU Françoise, Monsieur CAVELIER Sébastien, Monsieur CIVEL Dominique, Monsieur DAVION Olivier, Madame DECLERCQ Florence, Monsieur DESCAMPS Alain, Monsieur GIBOURDEL Jean-Pierre, Monsieur GIFFARD Franck, Monsieur GROULT Jean-Louis, Madame GUITTON Sylvie, Monsieur JEHANNE Eric, Monsieur LECOQ Didier, Monsieur LELOUP Gérard, Madame LEROUGE Valérie, Monsieur LHOMME Patrick, Monsieur MADELON Jean-Louis, Monsieur MECHOUD Alain, Monsieur MILBERGUE Joël, Madame MONTHULE Julie, Madame POTTIER Lydie,

Monsieur SZALKOWSKI Denis, Monsieur THIBAULT-BELET Patrick, Madame VARANGLE Ingrid, Monsieur VILA Jean-Louis,

**Pouvoirs** : Madame ANGOT Josiane pouvoir à Madame TURPIN Annie, Monsieur ANTHIERENS André pouvoir à Monsieur LEBOURGEOIS Alain, Madame BLOTIERRE Julie pouvoir à Monsieur BONAMY Jean-Hugues, Monsieur BOULLIER Philippe pouvoir à Monsieur HAUTECHAUD Patrick, Madame DRAPPIER Michèle pouvoir à Monsieur GROULT Daniel, Monsieur HEUTTE Yvon pouvoir à Madame MARESCAL Josiane, Monsieur KIFFER Daniel pouvoir à Monsieur Hubert CAPPELLE, Monsieur LAIGNEL Pascal pouvoir à Madame NADAUD Nadia, Madame LEMOINE Béatrice pouvoir à Monsieur SOURDON André, Monsieur MADELAINE Pascal pouvoir à Monsieur BEURIOT Valéry, Monsieur MATHIERE Philippe pouvoir à Monsieur LE ROUX Jean-Pierre, Madame PETIT Danièle pouvoir à Monsieur MONTIER Jean-Noël, Monsieur PORTAIS Alain pouvoir à Monsieur MORENO José, Monsieur PRIVE Bruno pouvoir à Monsieur MEZIERE Georges, Monsieur ROEHM Sébastien pouvoir à Madame VAGNER Marie-Lyne, Monsieur SANDIN Christopher pouvoir à Monsieur Philippe WIRTON, Monsieur VAMPA Marc pouvoir à Monsieur DORGERE François, Madame VAN DEN DRIESSCHE Agnès pouvoir à Monsieur PERDRIEL Daniel, Madame VANDERHOEVEN Sandrine pouvoir à Monsieur FROIDMONT Pascal, Monsieur WEBER Claude pouvoir à Monsieur GOBRON François.

**Délibération n° 220/2018 : Projet de territoire – développement économique – concession d'aménagement – requalification de la zone industrielle de la route de Broglie à Bernay – Economie générale du contrat- Décision du conseil communautaire sur le choix du délégué du contrat de concession.**

Monsieur le Président expose en premier lieu, que par délibération n° 163-2018 en date du 5 juillet 2018, rendue exécutoire le 28 août 2018, le conseil communautaire a débattu des orientations générales et des axes politiques du projet de territoire puis l'a adopté à la majorité absolue des suffrages exprimés.

**Dynamiser une économie diversifiée, équilibrée, durable et inventive** est le quatrième axe de ce projet, un axe de développement et d'attractivité du territoire qui est la résultante de la mise en œuvre des 3 autres (1- *Mailler le territoire autour d'un réseau de centres-bourgs et de tiers-lieux*, 2- *Développer la solidarité, le vivre-ensemble par la culture, le sport et la richesse associative*, 3- *Valoriser et rendre attractif notre patrimoine et notre cadre de vie.*)

Les élus prônent un modèle de développement alternatif à la métropolisation à une polarisation autour d'une ville-centre unique. Le projet de territoire précise, après avoir exposé les modalités de maillage du territoire autour de tiers lieux, non concurrentiels des centres-bourgs, judicieusement définis, que « .... Ce maillage se traduira également par le maintien de pôles administratifs et techniques de proximité pour le fonctionnement des services à Bernay, Brionne, Beaumont-Le-Roger/Beaumontel et Mesnil-en-Ouche, Broglie. Une optimisation du fonctionnement sera toutefois recherchée sur les sites pour améliorer l'offre de services publics et mieux assurer l'accueil du public. »

En deuxième lieu, il rappelle que par délibération n°164-2018 en date du 5 juillet 2018, rendue exécutoire le 9 juillet 2018, le conseil communautaire a notamment autorisé le Président à lancer la consultation en vue de retenir un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement visant à la requalification de la zone industrielle de la route de Broglie à Bernay suivant la procédure définie en application des articles R 300-4 à R 300.11 du code de l'Urbanisme.

Cette procédure formalisée a été lancée en application de la délibération n°164-2018 susvisée. Les différentes phases de publicité de l'avis de concession, de réception des candidatures, d'ouverture et d'examen des candidatures, de publication du dossier de consultation des entreprises, de réception des offres, d'ouverture des offres et d'examen des offres, de négociation et de choix du concessionnaire sont détaillées dans l'annexe 1 à la présente délibération.

Au titre de la procédure, l'exécutif saisit l'assemblée délibérante du choix de l'entreprise. Il lui transmet le rapport de la commission présentant notamment la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que les motifs du choix et l'économie générale du contrat.

C'est bien l'assemblée délibérante qui a le dernier mot dans le choix du concessionnaire et délibère en ce sens. La délibération est ensuite transmise au Préfet.

En application de l'article L. 1411-7 du Code général des collectivités territoriales, deux mois au moins après la saisine de la commission prévue à l'article L. 1411-5 [commission concession d'ouverture des plis contenant les candidatures], l'assemblée délibérante se prononce sur le choix du délégataire et le contrat de délégation.

Les documents sur lesquels se prononce l'assemblée délibérante doivent lui être transmis quinze jours [francs] au moins avant sa délibération.

A l'appui de la présente délibération, vous ont donc été transmis, dans les délais réglementaires, outre l'annexe 1, l'offre de la société d'économie mixte SHEMA avant négociation, le projet de contrat de concession issu de la négociation (annexe 2).

En troisième lieu, il est rappelé que dans le cadre de son contrat de territoire, notre EPCI a demandé à la Région Normandie l'inscription de cette opération afin qu'elle puisse bénéficier d'une aide régionale au titre de « l'aide régionale aux bâtiments locatifs à destination des entreprises », au titre de l'aménagement des territoires. Les critères d'éligibilité de cette aide (30 % de l'assiette subventionnable) et plafonnement à hauteur de 80% maxi du déficit d'opération, conduisent à une inscription projetée au contrat de territoire d'un montant de 1 600 000 euros. Cette somme est versée directement à l'aménageur dans le cas d'une concession d'aménagement.

Le versement d'un complément de participation d'équilibre par notre intercommunalité de 400 000 euros est donc nécessaire pour concourir au financement de l'opération. Ce versement pourra intervenir en deux exercices.

En quatrième lieu, la commission ad hoc a fait des propositions visant à préciser le programme des équipements publics, en particulier pour qu'il puisse être envisagé la réalisation d'une Maison de l'économie, d'une salle équipée permettant l'organisation des assemblées et en particulier du conseil communautaire et enfin le fonctionnement en un seul lieu de la gouvernance (bureau et commissions), du comité de direction élargi<sup>1</sup> et des services ressources et supports.

L'économie générale du contrat qui vous a été transmis repose donc sur les éléments suivants :

1. Un contrat d'une durée de 15 ans ;
2. Offrir une solution de portage de l'immobilier soutenable par la société N'PACK (JL Louvel) - loyer réduit de 100 000 € ;
3. Rachat du bien au crédit-bailleur au prix de 3,6 M € ;
4. Signature d'un nouveau crédit-bail avec option d'achat permettant à N PACK d'acheter le bâtiment et mettre les grosses réparations à la charge du crédit-preneur ;
5. Reconversion de l'immeuble de bureaux en TIERS LIEUX pour une surface de 2300 m<sup>2</sup> : hôtel d'entreprises, salle de conférence 150 places, archives, maison de l'économie, locaux « siège » de l'intercommunalité ;
6. Aménagement de 2 ha de foncier attenants en vue de leur viabilisation et leur commercialisation prioritaire à des entreprises.
7. Garantie d'emprunt à hauteur de 80%
8. Montant de la rémunération du concessionnaire sur 15 ans : 631 000 euros HT

---

<sup>1</sup> Cf organigramme

9. Montant de la reprise des biens dits « de reprise » par l'Intercom Bernay Terres de Normandie : 220 000 euros HT

Le bilan de l'opération s'établit prévisionnellement comme suit :

**Dépenses : 11,3 M € HT**

Achat du Site N'pack à 3,6 M d'Euros (capital restant dû + frais de notaires)

Travaux pour 1 809 000 € HT

Frais d'études, de commercialisation et de gestion du site sur 15 ans (11 068 000 € HT)

**Recettes : 11,5 M € HT**

Subvention de la Région (via le contrat de territoire de l'intercommunalité) : 1,6 M €

Participation d'équilibre du concédant de 0,4 M €

Recettes locatives : 8,9 M € HT dont 6,7 de loyers (dont N PACK 4,7 M € HT et dont TIERS LIEUX 2M€ HT) et 2,3 millions € HT de charges locatives

Le financement global s'établit comme suit :

NATURE DES DEPENSES	BILAN € HT	TIERS LIEU	N PACK
Acquisition	3 645 324 €	873 655 €	2 771 669 €
Etudes	70 000 €	41 559 €	28 441 €
Honoraires	313 391 €	183 250 €	130 142 €
Travaux	2 322 880 €	1 379 095 €	943 785 €
Frais divers	425 575 €	194 997 €	230 577 €
Frais financiers intercalaires	67 772 €	26 726 €	41 046 €
<b>TOTAL € HT</b>	<b>6 844 942 €</b>	<b>2 699 282 €</b>	<b>4 145 660 €</b>
		39%	
NATURE DES RECETTES	BILAN € HT	TIERS LIEU	N PACK
<i>Sous total cessions</i>	- €		
<i>Sous total loyers</i>			
Aide région (contrat de territoir	1 600 000 €	628 569 €	971 431 €
<i>Sous total subvention</i>	<b>1 600 000 €</b>	<b>628 569 €</b>	<b>971 431 €</b>
Participation concédant	400 000 €	400 000 €	
<i>Sous total participation</i>	<b>400 000 €</b>	<b>400 000 €</b>	<b>- €</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 000 000 €</b>	<b>1 028 569 €</b>	<b>971 431 €</b>

S'agissant de la faisabilité financière, elle repose sur les éléments suivants :

**En recettes :**

Loyer médian N PACK : 288 000 € HT HC /AN soit 10 € HT /m<sup>2</sup> /an

Loyer Tiers lieux à BERNAY INTERCOM : 142 650 € HT HC /AN soit 62,2 € HT /m<sup>2</sup> /an

Cessions du bien de reprise en fin de concession à la valeur de 220 000 € HT

**Besoins de trésorerie :**

Mobilisation d'un emprunt à 4,8 millions sur 15 ans au taux estimé et restant à négocier de 2,5%

**Rémunération et marge du concessionnaire :**

Rémunération assise sur 3,5 % des dépenses/recettes TTC de l'opération d'investissement

Rémunération assise sur 2,5 % des dépenses/recettes TTC de l'opération d'exploitation

Rémunération de clôture de 15 000 €

La négociation a essentiellement porté sur la valeur de reprise des équipements publics (offre initiale : 458 800 euros HT et sur le loyer des équipements publics (offre initiale 90 euros HT),

compte-tenu de l'évolution précitée du montant des subventions et aux besoins d'équipements publics.

Afin de déterminer les besoins et d'estimer les enjeux d'une prise en location de locaux économiques et administratifs, les éléments d'appréciation suivants vous sont apportés<sup>2</sup>:

1. Surfaces totales des bâtiments administratifs répartis sur 6 sites : 3 500 m<sup>2</sup>
2. Coût moyen de fonctionnement annuel : 50 euros m<sup>2</sup> pour un montant total an de **175 000 euros/an**
3. Coût moyen d'investissement au m<sup>2</sup> sur l'année de référence : 18 euros pour un montant annuel de **63 000 euros/an**
4. % d'utilisation réelle des locaux : 80% soit 2800 m<sup>2</sup> (plusieurs sites comportent des surfaces d'accueil et de réunion) soit 700 m<sup>2</sup> d'optimisation des surfaces dont 450 m<sup>2</sup> de surfaces cumulées de salles de réunion, accueils, archives, reprographie et salles de détente.
5. Coûts dits « cachés » liés au fonctionnement sur plusieurs sites (coûts calculés suivant la méthode de la CHMCV<sup>3</sup> : 69 euros, pour un nombre d'heures de 3 000 heures/an soit **207 000 euros/an**<sup>4</sup>
6. **Coût de revient total du m<sup>2</sup> moyen de locaux administratifs : 445 000 euros<sup>5</sup>/3500 = 127 euros TTC**
7. Economie directe liée à une occupation optimisée des locaux : 175 000 – (2800 m<sup>2</sup> x 51 euros soit 142 800) = 32 200 euros/an
8. **Economies attendues d'une optimisation de fonctionnement : 207 000 (coûts dits « cachés ») + 32 200 (optimisation de surfaces) = 239 200 euros soit 105 euros le m<sup>2</sup> (2 300 m<sup>2</sup>)**
9. Hypothèse de construction d'un site de 2 300 m<sup>2</sup> répondant aux mêmes besoins que le tiers lieu projeté : (2300 m<sup>2</sup>\* 2000 euros) = 4 600 000 (soit 250 000 euros/an<sup>6</sup> hors fonctionnement des locaux) soit 109 euros/an au m<sup>2</sup>
10. Prix TTC de location au m<sup>2</sup> des locaux dans le cadre de la concession : 62,20 euros HT \* 120 % (TVA) = 74,64 euros (hors charges de fonctionnement) soit 2 300 m<sup>2</sup>\*74,64 euros TTC = **172 000 euros**

11. Gain attendu d'un regroupement/optimisation = 105 euros/m<sup>2</sup> – 75 euros = 30 euros le m<sup>2</sup> soit 30 x 2300 = **69 000 euros/an**

En cinquième lieu, il est rappelé que l'objectif premier de cette opération est le maintien et la création d'emplois sur le site actuel et son extension à une ou plusieurs autres entreprises, en particulier par l'aménagement et la commercialisation de la parcelle de 2 ha, partie intégrante de l'opération. Un enjeu de 100 à 150 emplois peut/doit ainsi être pris en considération. L'autre enjeu en termes d'impôts fonciers et de recettes fiscales à caractère économique est prudemment estimé à 150 000 euros/an (125 000 euros de taxes foncières).

<sup>2</sup> Ils pourront être complétés, précisés et ou ajustés avant ou en séance

<sup>3</sup> Contribution horaire à la marge sur coût variable – Tableau de bord n°3

CHMCV <sup>5</sup> 2018 PROVISOIRE				
CHMCV IBTN	93,63 €	/heure	CHMCV CONSOLIDÉE IBTN + CIAS	68,81 € /heure
CHMCV CIAS	26,04 €			

<sup>4</sup> Il est estimé que les agents de la coordination générale élargie (20 agents) « perdent » 10% en moyenne de leur temps de travail dans les déplacements entre sites

<sup>5</sup> 175 000 + 63 000 + 207 000

<sup>6</sup> Emprunt d'une durée de 25 ans au taux de 2,5%

En sixième lieu, le projet s'inscrit dans l'axe « environnemental » du projet de territoire d'une « économie durable » et « inventive » : « ...*Chaque territoire a ses spécificités et nos forces et faiblesses ne sont pas celles d'autres territoires. Il sera donc recherché de nouvelles solutions de développement économique, susceptibles de répondre à des appels à projets européens, de « décrocher des financements » afin de nous donner les moyens de nos ambitions.* » C'est ainsi qu'outre le financement régional, des contacts sont en cours<sup>7</sup> avec la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de son accompagnement des « tiers-lieux ».

En septième lieu, il est proposé que le maillage avec maintien *de pôles administratifs et techniques* s'opère sur les 500 m<sup>2</sup> de surfaces résiduelles (2 800 m<sup>2</sup> de surfaces optimisées – 2 300 m<sup>2</sup> de surfaces transférées) , tous pôles confondus, les maisons de services au publics, les tiers-lieux existants (CCRIL) ou à créer (Moulin de Livet-sur-Authou) les mairies et locaux d'office de tourisme, dans une démarche coordonnée d'amélioration du service public par la création de guichets uniques. Les ateliers/hangars techniques ne sont pas concernés par la démarche de regroupement – il restent des équipements de proximité - même si une optimisation doit être recherchée entre les sites de Beaumontel et de Beaumesnil.

En dernier lieu, la construction de la nouvelle intercommunalité a sans doute besoin, pour l'avenir proche (2020) d'un lieu « emblématique » tourné à 360° (« *Espace 360°* ) vers le territoire et ses enjeux. Le projet répond à cet objectif de manière inventive.

Le conseil communautaire :

Vu les statuts de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, et sa compétence obligatoire en matière de développement économique ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales modifié et notamment ses articles L. 1410-1 à -3 et R. 1410-1 et -2 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 300-4 à R 300.11 ;

Vu l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 ;

Vu le décret n°2016-86 du 1er février 2016 ;

Vu l'arrêté du 21 mars 2016 fixant le modèle d'avis pour la passation des contrats de concession ;

Vu l'arrêt de Cour de justice de l'Union européenne, 29 mars 2012, SAG ELV Slovensko a. s. , affaire C-599/10 ;

Vu les délibérations du conseil communautaire n° 163 et 164-2018 en date du 5 juillet 2018 ;

Vu l'avis favorable des commissions « aménagement du territoire » et « économie », co-reunies (annexe 3) ;

Vu la proposition du Président sur le choix du concessionnaire ;

---

<sup>7</sup> Réunion le 12 novembre 2018

Vu l'avis favorable du bureau sur le déroulement de la procédure et l'économie générale du contrat :

Après avoir entendu l'exposé précédent, après débat et délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés des membres présents et représentés (12 abstentions) :

- ✓ **DIT** que la procédure mise en œuvre l'a été en application des textes en vigueur et de la délibération de lancement ;
- ✓ **CONFIRME** que l'économie générale du contrat proposé répond aux besoins exprimés dans la délibération de définition de besoin ;
- ✓ **DECIDE** de retenir la Société d'économie Mixte SHEMA (Les Rives de L'Orne, 15 Av Pierre Mendès France, BP 53060 - 14018 CAEN Cedex 2 - Siret : 352 823 611 00053) en tant que concessionnaire ;
- ✓ **DEMANDE** au Président de mettre en œuvre la suite de la procédure et l'AUTORISE à signer le contrat ;
- ✓ **PRECISE** que cette opération fera l'objet d'un vote en AP/CP au budget primitif 2019 et si nécessaire au regard des délais de mise en œuvre par décision modificative budgétaire, le 13 décembre 2018.

Résultats du vote :

Présents	Pouvoirs	Votants	Abstentions	Suffrages exprimés	Contre	Pour
76	20	96	12	84	0	84

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déferée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme au registre  
des délibérations.

Le Président,

Jean-Claude ROUSSELIN.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066413-20181129-220\_2018b-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2018