

COMMUNE DE CAUDRY

Concession d'aménagement relative à l'éco quartier ancien site Leclerc

AVENANT N° 4

AU TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 4 AU TRAITE DE CONCESSION

ENTRE :

La Commune de Caudry, représentée par monsieur Frédéric Bricout, son Maire, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du XXXXX, et désigné dans ce qui suit par l'expression "la commune",

d'une part,

ET :

La Société NORDSEM, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.000.000 € euros, représentée par sa Directrice Générale, Madame Hélène BOUVEAU en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 06 décembre 2019, et désignée ci-dessous par l'expression "la société" ou "NORDSEM".

d'autre part.

Il a été tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

Par délibération en date du 23 septembre 2016, le Conseil municipal a décidé de confier la réalisation de l'opération de l'éco quartier de l'ancien site Leclerc sur le territoire de la Commune de Caudry à la Société NORDSEM.

Sur une surface de 29.231 m², le programme prévisionnel de cette concession d'aménagement est le suivant :

- la réalisation des travaux de voiries de desserte, d'espaces publics, placette, liaisons piétonnes, stationnement mutualisé, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession,
- 130 à 140 unités logements (majoritairement des individuels ou petits collectifs) avec pour cible, les seniors,
- 1500 m² de services ou petites activités
- 800 m² de commerces autour d'une placette publique.

L'article 4 du traité de concession initial prévoyait une réalisation de l'opération sur une durée prévisionnelle de 5 ans.

Par un avenant n°3 au traité de concession, la durée de réalisation a été prolongée de 2 ans. La durée de la concession d'aménagement a ainsi été fixée à 7 ans avec une date de fin fixée au 23 septembre 2023.

Le projet de l'Eco quartier de l'ancien site Leclerc, engagé depuis 2013 rencontre aujourd'hui des évolutions qui nécessitent des modifications des termes du contrat de concession.

Celles-ci concernent :

Evolution1: étude de réaménagement du site industriel voisin du retordage (friche industrielle): opportunité de désenclavement de la partie sud est de l'éco quartier (acquisition de foncier et aménagement d'un espace public de liaison).

Evolution 2: prise en charge de travaux supplémentaires au cœur des ilots à construire suite à la hausse de couts des matériaux liés à la conjoncture consécutive à la crise sanitaire.

Les surcouts induits par ces modifications ont fait l'objet d'une demande de subvention obtenue de la part de l'état au titre du Plan de relance (Fonds pour le recyclage des friches) pour un montant de 821 k€.

L'ensemble de ces aléas, indépendants de la volonté de NORDSEM et qui ne remettent pas pour autant en cause la nature globale du contrat, doivent conduire à une modification du contrat de concession afin d'en tenir compte et les intégrer au projet.

1. Modification de la durée du contrat de concession

Conformément au deuxième alinéa de l'article 4 du traité de concession, la durée de la concession peut être prolongée en cas d'inachèvement de l'opération dans le délai fixé.

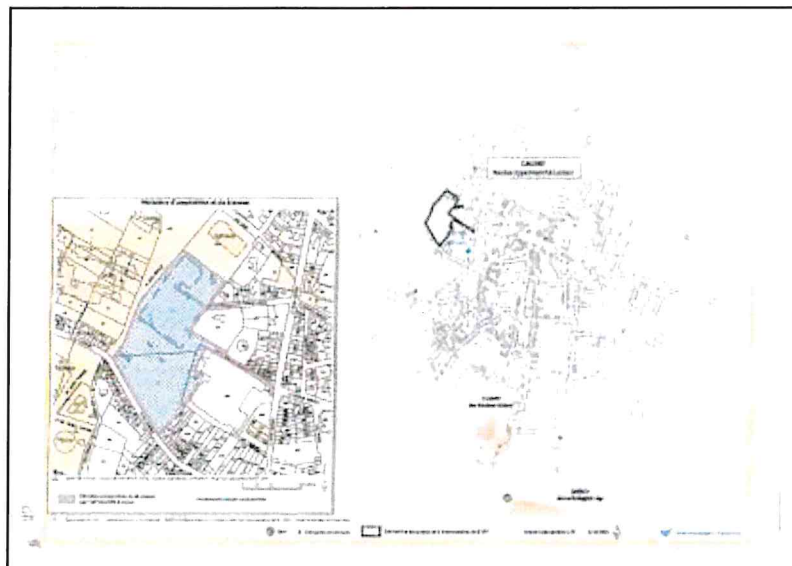
Compte tenu des évolutions du projet précisé ci-dessus, il apparaît impossible de réaliser l'opération dans sa globalité en 7 ans soit jusqu'au 23 septembre 2023 comme le prévoit le contrat de concession modifié par l'avenant n°3. Dès lors, une prorogation de la durée du contrat de 2 années supplémentaires s'avère nécessaire afin de permettre l'achèvement de l'opération.

Par conséquent, la durée de la concession sera prorogée de 2 années supplémentaires. La durée de la concession sera ainsi de 9 ans avec une date d'échéance prévisionnelle fixée au 23 septembre 2025 (objet de l'article 1 du présent avenant).

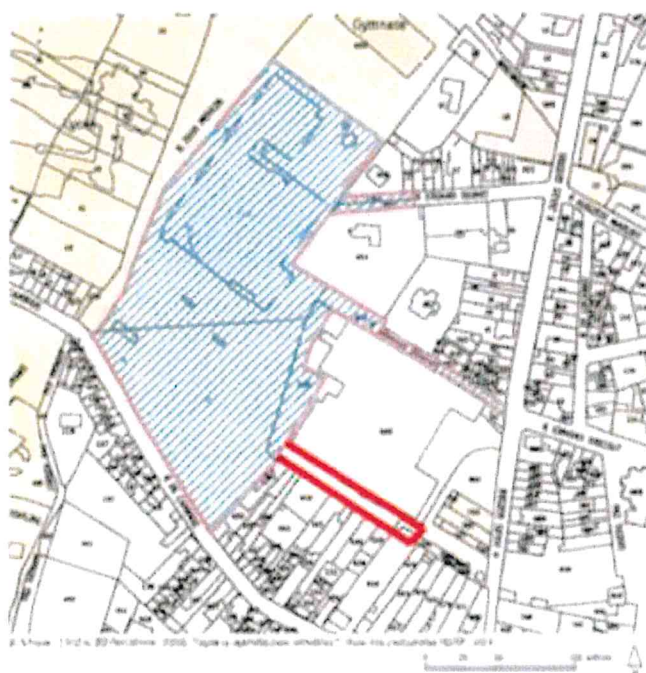
2. Ajustement du périmètre de l'opération et du bilan financier prévisionnel

En conséquence de l'évolution n°1, le présent avenant, qui intervient conformément aux articles 27.2, et 17.6.3 de la concession d'aménagement, a pour objet d'ajuster le périmètre de la concession ainsi que le bilan de l'opération.

Le périmètre actuel de la concession est le suivant :



Le périmètre de la concession est modifié afin d'intégrer l'emprise de la voie existante en partie sud (objet de l'article 3 du présent avenant) :



En conséquence des évolutions 1 et 2, précisée ci-dessus, le bilan financier prévisionnel est modifié (objet de l'article 3 du présent avenant).

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

Le deuxième paragraphe de l'article 4 est modifié comme suit :

« Sa durée est fixée à 9 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par (...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 2

L'article 21.2 est modifié comme suit :

« Pour les tâches d'études et tâches administratives prévues aux articles 2b) et 2g), un montant forfaitaire égal à: 2.500 € HT pour 2016; 23.625 € HT pour 2017; 31.500 € HT / an (pour 2018, 2019, 2020), 15.750 € HT pour 2021, 12.500€ pour 2024 et 12.500 pour 2025.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

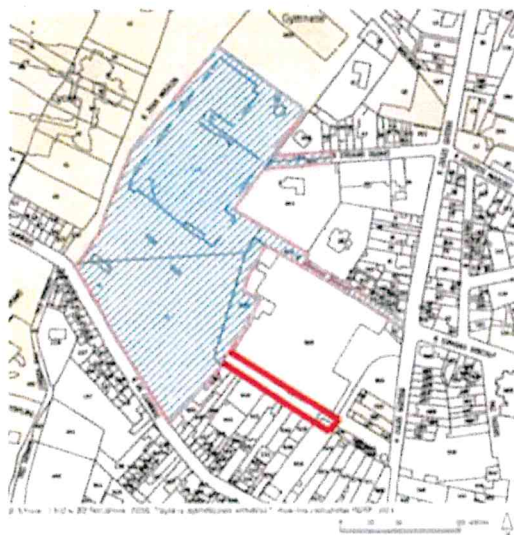
ARTICLE 3

Les annexes 1 et 2 du traité de concession, référencées dans les articles 1 et 17.1 du traité sont modifiées comme suit :

Annexe 1

« Le périmètre de l'opération est modifié comme suit :

Nouveau périmètre de l'opération



Annexe 2

Le bilan financier prévisionnel est modifié comme suit :

<u>DEPENSES</u>	(en k€ HT)	Avenant n°3	Avenant n°4	Ecart
Acquisitions foncières		1 042	1 070	+28
Travaux		1 854	2 555	+701
Travaux concession initiale y/c aléas/révision		1.854	1.770	-84
Travaux Fonds friche			786	+786
Honoraires et frais divers		183	233	+50
Frais financiers		89	89	0
Rémunération concessionnaire		188	221	+33
Total dépenses		3 356	4 168	+ 812

RECETTES

	(en k€ HT)	Avenant n°3	Avenant n°4	
Cessions des charges foncières		1 674	1 674	0
Lot 1 – Cession loc sociaux (yc commerces)		630	861	0
Lot 2 - Béguinage		231		
Lot 4 – accession privée		315	340	+25
Lot 3 – Locatif sociaux		418	418	0
Cession Activités		80	55	-25
Autres recettes		1 604	2 418	+812
Participations collectivité espace public		875	875	0
Autre recettes – subvention région		807	798	-9
Subvention fonds friches			821	+821
Total recettes		3 356	4 168	+812

RESULTAT	0	0	0
----------	---	---	---

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 4 - ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT AVENANT

La commune notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter du visa apposé par le contrôle de légalité sur les présentes.

Fait en deux originaux,
A Caudry,
dont un pour chacune des parties

Pour la Commune

Le Maire, M. Frédéric BRICOUT

Pour la Société

La Directrice Générale, Hélène BOUVEAU