

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 MARS 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N° CC-044-2026 - APPROBATION DE L'AVENANT N°1 AU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT 3 DE LA ZAC ' PARC D'ACTIVITÉ DU ROUMOIS

Nombre d'élus			
En exercice	Présents	Pouvoirs	Votants
68	37	10	47

L'an deux mille vingt-six, le 02 mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil communautaire de la Communauté de communes Roumois Seine, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes de Honguemare-Guénouville sous la présidence de M. Sylvain BONENFANT. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux membres du conseil communautaire le mardi 24 février 2026.

Présents :

M. Sylvain BONENFANT, M. Michaël ONO-DIT-BIOT, Mme Gwendoline PRESLES, Mme Christine HOUEL, Mme Brigitte BARBETTE, M. Yannick BOUDET, M. Franck BUCHER, M. Philippe VANHEULE, M. Damien THIEBAULT, M. Bertrand PECOT, M. José MAURICE, Mme Maryannick VERDURE, Mme Véronique DUMINY, Mme Josette SIMON, M. Richard APPERT, Mme Françoise PRUNIER, M. Sylvain GALLAIS, M. Claude GENCE, M. Christophe DESCHAMPS, Mme Céline MAROUARD, M. Jacques BINET, M. David TAURIN, M. Michel DEZELLUS, M. Charly NOEL, Mme Véronique HERVIEUX, Mme Régine SENINCK, M. Olivier MORIN, M. Jean AUBOURG, M. Bruno GERMAIN, M. Franck HAUDRECHY, Mme Anne STAB, M. Laurent DEBEERST, M. Didier DERLY, M. Jacques DORLEANS, M. Damien MERCIER, M. Dominique LEVASSEUR, M. Frédéric CARDON.

Absents excusés :

M. Jérôme DEBUS, Mme Annick LE MOIGNE, M. Laurent DUCHATEAU, M. Joël GRAINVILLE, M. Jean Pierre DENIS, M. Patrice ROMAIN, Mme Maria DUFROY, Mme Martine TIHY, Mme Virginie LUST, M. Alain VIVIEN, M. Philippe ROMAIN, M. Daniel DUVAL, Mme Sandrine MENNITI, M. Denis PIEDNOEL, Mme Bernadette LETHIMONNIER, M. Gilbert DOUBET, Mme Christine VAN DUFFEL, M. Cédric BROUT, Mme Béatrice AUBIN, Mme Mélanie RIOULT, Mme Mélanie PETIT.

Procurations :

M. Franck BERTIN donne pouvoir à Mme Christine HOUEL, M. Arnaud MAUPOINT donne pouvoir à M. Philippe VANHEULE, Mme Nelly MARINIER donne pouvoir à Mme Maryannick VERDURE, M. Joël TEMPERTON donne pouvoir à Mme Françoise PRUNIER, Mme Myriam FERLIN donne pouvoir à M. Christophe DESCHAMPS, M. Erick POISSON donne pouvoir à M. Yannick BOUDET, M. William MIGNOT donne pouvoir à M. Sylvain BONENFANT, M. Bruno SIX donne pouvoir à Mme Véronique HERVIEUX, Mme Guylène FREVAL donne pouvoir à M. Jean AUBOURG, M. Alain MICHALOT donne pouvoir à M. Damien MERCIER.

Exposé des motifs valant note explicative de synthèse au sens de l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales :

La Communauté de communes Roumois Nord, aux droits de laquelle sont venues les communes Roumois Seine, a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Parc d'activité du Roumois » par délibération du 31 mars 2005 portant sur un périmètre d'environ 40 hectares, située sur les communes de BOURG-ACHARD, HONGUEMARE et BOSGOUET dont le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 6 avril 2006 et prévoyait une répartition en cinq îlots.

L'aménagement du dernier îlot (îlot n°3) a été concédé, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, par la Communauté de communes Roumois Seine à la Société herouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (SHEMA) via un traité de concession d'aménagement signé le 13 février 2018 pour une durée de 16 ans, soit jusqu'au 2 mars 2033.

Ce traité a pour objet d'une part, de confier à l'aménageur des missions d'aménagement et de viabilisation de l'îlot afin de permettre la création de parcelles dédiées aux activités tertiaires et artisanales. Il s'agit du volet aménagement de la concession, surface cessible : 15 700 m² environ. D'autre part le portage immobilier d'un immeuble de 700m² à édifier sur une des parcelles aménagées d'environ 2 680 m². Il s'agit du volet immobilier de la concession.

La SHEMA a transmis par le passé des projets de compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL) (2019, 2020 et 2022) à la collectivité prévoyant des modifications trop importantes avec l'abandon envisagé du volet « immobilier » de l'opération, accompagné des diverses modifications concourant à l'équilibre du volet « aménagement » de la concession et la perte d'un boni de 80 000 euros. Selon une note d'avocat du 20 janvier 2022 du cabinet Seban, ces propositions constituaient un bouleversement de l'économie générale du Traité tendant vers une éventuelle requalification juridique du contrat impossible à acter par avenant sans méconnaître la réglementation de la commande publique applicable.

Toutefois après de longs pourparlers avec la SHEMA, celle-ci a transmis un projet définitif d'avenant le 02 février 2026, contrôlé juridiquement favorablement par notre cabinet d'avocats SEBAN le lundi 16 janvier 2026.

Le projet d'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement prévoit de maintenir l'exécution du volet immobilier et que la surface initialement fixée à 700 m² de surface de plancher (SDP) du bâtiment relevant de ce volet soit augmentée à 1 000 m² de SDP maximum afin de tenir compte de l'évolution des besoins en termes de destination des dites constructions à réaliser.

Dans les annexes financières de cet avenant, le volet immobilier passe d'un projet initial de 664 m² estimé en 2018 à 1 864 000 € HT, à un nouveau projet porté de 1 000 m² de surface de plancher maximum estimé à 3 798 338 € HT. Il prévoit aussi de modifier le montant de la participation de la CCRS initialement fixée à 80 000 € HT pour la fixer désormais à 135 719 € HT en y incluant les travaux d'aménagement des réseaux d'eaux usées réalisés hors du périmètre de la concession après accord donné par le Président de la CCRS dans un courrier en date du 28 mai 2020. L'équilibre globale de l'opération ainsi projetée refait apparaître un boni de 22 255 HT.

Il est ainsi proposé au conseil communautaire d'adopter la délibération suivante.

- Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5214-1 et L. 5214-16 ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-4 et L. 300-5 ;
- Vu** l'arrêté interpréfectoral DRCL/BCLI/2016-88 du 16 septembre 2016 portant création de la Communauté de communes Roumois Seine, modifié ;
- Vu** l'arrêté interpréfectoral DCL/BCLI/2023-29 du 29 décembre 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes Roumois Seine ;
- Vu** la délibération N° CC/DG/147-2023 du 27 novembre 2023 portant élection du président de la Communauté de communes Roumois Seine ;
- Vu** les délibérations du conseil communautaire de la Communauté de communes Roumois Nord (aux droits de laquelle vient la Communauté de communes Roumois Seine) :
 - du 31 mars 2005 approuvant le dossier de création de la ZAC Parc d'Activités du Roumois ;
 - du 6 avril 2006 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Activités du Roumois ;
- Vu** les délibérations du conseil communautaire de la Communauté de communes Roumois Seine :

- du 28 septembre 2017 approuvant la mise en concession de Roumois ;
- n° CC/DD/07-2018 du 13 février 2018 attribuant la concession d'aménagement de l'îlot 3 de la ZAC du « Parc d'activité du Roumois » à la Société hérouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (SHEMA).

Vu le traité de concession d'aménagement de l'îlot 3 de la ZAC « Parc d'activité du Roumois » confié la SHEMA, signé le 13 février 2018 ;

Vu le projet d'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de l'îlot 3 du Parc d'activités du Roumois portant la participation du concédant à 135 719 euros HT prévoyant que la surface de plancher du bâtiment relevant du volet immobilier soit augmentée à 1 000 m² de SDP maximum afin de tenir compte de l'évolution des besoins en termes de destination des dites constructions à réaliser ;

Vu l'avis favorable de la commission développement économique ;

Considérant que la Communauté de communes Roumois Nord (aux droits de laquelle vient la Communauté de communes Roumois Seine) a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Parc d'activité du Roumois » par délibération du 31 mars 2005 portant sur un périmètre d'environ 40 hectares, située sur les communes de BOURG-ACHARD, HONGUEMARE et BOSGOUET ;

Considérant que le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 6 avril 2006 et prévoyait une répartition en cinq îlots ;

Considérant que l'aménagement du dernier îlot (îlot n°3) a été concédé, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, par la Communauté de communes Roumois Seine à la Société hérouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (SHEMA) via un traité de concession d'aménagement signé le 13 février 2018 pour une durée de 16 ans ;

Considérant que l'aménagement de l'îlot 3 a pour objet d'accueillir un programme mixte, à dominante tertiaire, comprenant notamment des constructions à usage de bureaux et de services tout en tirant parti de la visibilité depuis l'autoroute et la route départementale avoisinantes ;

Considérant que l'aménageur, la SHEMA, a notamment pour mission d'acquiescer le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, de réaliser les études opérationnelles, d'aménager les sols et de réaliser les équipements d'infrastructures nécessaires à l'opération destinés à être remis à l'autorité concédante ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

Considérant que de façon générale, l'aménageur doit réaliser toutes les études opérationnelles et les équipements concourant à l'opération d'aménagement en vue de la commercialisation des terrains bâtis ou non bâtis ;

Considérant que dans ce cadre, une première tranche d'aménagement ayant été réalisée et commercialisée, les deux premiers lots ont été commercialisés par la SHEMA ;

Considérant qu'il convient de tenir compte de la réalisation de travaux d'aménagement des réseaux d'eaux usées par la SHEMA dans le cadre de la concession d'aménagement en modifiant le montant de la participation du concédant initialement fixée à 80 000 € HT pour le fixer désormais à 135 719 € HT ;

Considérant qu'en raison des évolutions des besoins en termes d'affectation des constructions, il est convenu entre les parties de modifier également le programme de construction de l'opération et d'actualiser ses annexes.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

VOTE		VOIX
Pour	47	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

➤ **APPROUVE** l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de l'îlot 3 de la ZAC du « Parc d'activité du Roumois » attribuée à la SHEMA ;

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 027-200066405-20260302-CC_044_2026-DE

➤ **AUTORISE** le Président à effectuer les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération notamment à signer l'avenant n°1.

Laurent DEBEERST
Secrétaire de séance



Sylvain BONENFANT
Président

Copie certifiée conforme à l'original.



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet :

-d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Rouen (53, Avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, Téléphone : 02 35 58 35 00, Télécopie : 02 35 58 35 03, Courriel : greffe.ta-rouen@juradm.fr site : <http://rouen.tribunal-administratif.fr/Informations-pratiques/Acces-et-coordonnees>). Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L.521-1 du CJA) ;

-ou d'un recours gracieux et/ou demande préalable auprès des services de la Communauté de Communes Roumois Seine. Ce recours gracieux et/ou demande préalable donnera lieu à un examen par les services de la Communauté de Communes Roumois Seine. L'interlocuteur sera Monsieur le Directeur des Affaires juridiques de la Communauté de communes Roumois Seine, 666 rue Adolphe Coquelin, 27310 Bourg-Achard

Si le recours gracieux ou la demande préalable donne lieu à une décision explicite avant l'expiration d'un délai de deux mois, ladite décision pourra être attaquée dans un délai de deux mois sur le fondement d'un recours pour excès de pouvoir, à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Rouen (53, Avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, Téléphone : 02 35 58 35 00, Télécopie : 02 35 58 35 03, Courriel : greffe.ta-rouen@juradm.fr site : <http://rouen.tribunal-administratif.fr/Informations-pratiques/Acces-et-coordonnees>). Ce recours pourra être assorti le cas échéant d'un référé suspension (article L.521-1 du CJA).

Si le recours gracieux ou la demande préalable ne donne pas lieu à une réponse, une décision implicite de rejet de celle-ci en résultera au terme d'un délai de deux mois à compter de la présente, et ladite décision pourra être attaquée dans un délai de deux mois sur le fondement d'un recours pour excès de pouvoir, à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Rouen (53, Avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, Téléphone : 02 35 58 35 00, Télécopie : 02 35 58 35 03, Courriel : greffe.ta-rouen@juradm.fr site : <http://rouen.tribunal-administratif.fr/Informations-pratiques/Acces-et-coordonnees>). Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du CJA).

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du CJA, sauf les requérants qui usent de la faculté prévue par les lois spéciales de déposer leurs requêtes auprès des services du représentant de l'Etat ou de son délégué dans les arrondissements, les subdivisions ou les circonscriptions administratives, les personnes qui demeurent en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les Iles Wallis-et-Futuna, en Nouvelle Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises et les personnes qui demeurent à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal administratif de Rouen.