

DELIBERATION

Réunion du Conseil

du

15 décembre 2015

Développement durable

Développement économique

Seine-Sud - Opération d'aménagement de la Sablonnière Nord

Traité de concession avec la SPL Rouen Normandie Aménagement : autorisation de signature

L'enjeu de l'opération Seine-Sud est la reconversion de terrains en friches qui correspondent à un foncier mutable de 250 à 300 hectares sur un périmètre de 800 ha s'étendant sur les communes de Sotteville-lès-Rouen, Amfreville-la-Mivoie, Oissel et Saint-Etienne-du-Rouvray sur une emprise de 800 hectares.

Les principes directeurs du réaménagement de ce site ont été déclinés dans le Plan Directeur d'Aménagement et de Développement Durable (PDADD) approuvé le 29 juin 2009 par le Conseil Communautaire.

Compte-tenu des enjeux de ce secteur pour l'emploi et l'activité économique et par délibération du 21 novembre 2011, le Conseil Communautaire de la CREA a déclaré d'intérêt communautaire le périmètre d'étude de Seine-Sud.

Le site dit "de la Sablonnière Nord", situé sur la commune d'Oissel a été identifié comme l'un des premiers secteurs d'aménagement de l'opération d'ensemble que constitue Seine-Sud. Aujourd'hui à l'état de friche, les terrains d'assiette de la future ZAC de la Sablonnière constituent en effet un site privilégié pour accueillir des activités économiques dans le domaine du mixte artisanal.

Le projet d'aménagement envisagé doit permettre d'atteindre quatre objectifs :

- ▶ Contribuer à résorber la pénurie en foncier cessible disponible :
  - Actuellement, l'offre en foncier viabilisé et cessible, notamment à vocation mixte artisanal est peu importante sur le territoire métropolitain.
  
- ▶ Développer les richesses du territoire :
  - Dynamiser l'économie locale, par le développement de nouvelles activités économiques,
  - Augmenter le potentiel économique local et contribuer à la création d'emplois.

- ▶ Répondre aux demandes des entreprises, recherchant des sites de "dernière génération" :

Afin de répondre aux attentes des investisseurs et utilisateurs potentiels, le projet de la ZAC sablonnière doit permettre :

- L'aménagement d'une zone d'activités offrant un environnement de qualité (réseau haut débit, traitement des espaces publics, signalisation, environnement...);
- La promotion des « démarches durables » (définition de cibles environnementales qualitatives : création d'une bande tampon boisée et de corridor écologique);
- L'aménagement d'une zone d'activités intégrée au mieux dans son environnement urbain et paysager ;

Ce projet répond à la nécessité de développer une nouvelle génération de zone d'activités sur le territoire métropolitain, afin de répondre à la demande des entreprises.

- ▶ Limiter l'expansion urbaine au titre du développement économique par le recyclage d'une friche industrielle.

Par délibération en date du 24 juin 2013, le Bureau Communautaire a décidé d'engager une concertation publique sur l'opération d'aménagement, dont le bilan a été approuvé par délibération du Bureau en date du 16 novembre 2015.

La création de la ZAC de la sablonnière Nord a été approuvée au Conseil Métropolitain de ce jour, en date du 15 décembre 2015.

Pour mener à bien la suite des études, acquérir le foncier, engager et suivre les travaux d'aménagement et la commercialisation de la ZAC de la Sablonnière dont le périmètre figure en annexe du traité de concession, il est proposé de signer un traité de concession avec la SPL Rouen Normandie Aménagement.

Compte tenu des caractéristiques de cette opération, qui implique notamment la réalisation d'acquisitions foncières, la conduite de travaux d'aménagement ainsi que la commercialisation des terrains, et en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, il est proposé de confier la poursuite de l'aménagement de la ZAC du Halage à la Société Rouen Normandie Aménagement, dans le cadre d'un traité de concession.

Cette société a en effet vocation à mener à bien les projets d'aménagement de la Métropole Rouen Normandie lorsque ces dernières arrivent en phase opérationnelle.

La poursuite des études se fera dans un premier temps via la passation d'un avenant de transfert de la Métropole à la SPL du marché de montage des dossiers de création et de réalisation de la ZAC confié au groupement SIAM, Folius, Ingetec, Biotope, Morelli.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération comprend les dépenses et recettes suivantes :

<u>Dépenses</u>	9 494 681 € HT
Acquisitions foncières	3 219 840 € HT
Etudes	252 214 € HT
Honoraires techniques	388 823 € HT
Travaux	4 556 217 € HT

Frais divers de gestion	298 500 € HT
Rémunération du concessionnaire et frais financiers	779 087 € HT

<u>Recettes</u>	9 494 681 € HT
-----------------	----------------

Cession des charges foncières	5 680 000 € HT
Subvention	1 512 000 € HT
Produits divers/Financiers	2 681 € HT
Participation de la collectivité	2 300 000 € HT

La durée de la concession est estimée à 10 ans.

La concession d'aménagement confiée à la SPL comprend également la réalisation des travaux de la rue Cotoni qui assurera la desserte de la ZAC de la Sablonnière. Ces travaux font l'objet d'un bilan spécifique dont les principaux postes sont les suivants :

<u>Dépenses</u>	720 066 € HT
-----------------	--------------

Acquisitions foncières	44 000 € HT
Etudes	13 000 € HT
Honoraires techniques	59 418 € HT
Travaux	561 055 € HT
Frais divers de gestion	14 600 € HT
Rémunération concessionnaire et frais financiers	27 683 € HT

<u>Recettes</u>	720 066 € HT
-----------------	--------------

Produits divers/Financiers	213 € HT
Participation de la collectivité	719 853 € HT

Soit pour l'ensemble de l'opération un montant de dépenses de 10 214 747 € HT et de 10 214 747 € HT de recettes dont 3 019 853 € HT de participation d'équilibre de la Métropole Rouen Normandie.

La rémunération globale du concessionnaire (ZAC de la Sablonnière et aménagement de la rue Cotoni) s'élève à 804 460 € HT dont 245 000 € HT correspondent à une part forfaitaire pour la conduite des missions détaillées au traité de concession. L'autre part correspond à un pourcentage des recettes de la vente des terrains.

De plus, l'aménageur bénéficiera d'une avance d'un montant de 3 370 000 € dont 350 000 € à verser au lancement de l'opération au titre de 2016.

Le Quorum constaté,

Le Conseil métropolitain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300-1 et suivants, L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2,

Vu les statuts de la Métropole, notamment l'article 5-1 relatif à la compétence développement économique,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Alain OVIDE, Conseiller délégué,

Après en avoir délibéré,

**Considérant :**

- que le site d'étude est propice au développement économique de la Métropole par l'accueil d'une future zone d'activités pour du mixte artisanal,
- que la durée de réalisation de cette opération d'aménagement est de 10 ans,
- que le caractère In House de la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement permet la passation de gré à gré d'un traité de concession entre la Métropole et RNA,

**Décide :**

- d'approuver le traité de concession relatif à l'aménagement de la ZAC de la Sablonnière,
- de fixer le montant de la participation de la collectivité à 3 019 853 € HT qui correspond au cumul des deux participations exposées en préambule : pour l'opération d'aménagement d'une part et pour l'aménagement de la rue Cotoni d'autre part,
- d'habiliter le Président à signer le traité de concession avec la SPL Rouen Normandie Aménagement,

et

- d'autoriser le Président à signer l'avenant de transfert du marché de montage des dossiers de création et de réalisation de ZAC confié au groupement SIAM, Folius, Ingetec, Biotope, Morelli de la Métropole à la SPL.

La dépense qui en résulte sera imputée aux chapitres 204 et 23 du budget Principal de la Métropole Rouen Normandie.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME  
LE PRÉSIDENT

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
**Frédéric ALTHABE**

