

OBJET : Traité de concession d'aménagement avec la SPL Rouen Normandie Aménagement Stationnement (RNAS) – Site « Contremoulins – Fouache »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le projet de traité de concession d'aménagement du site « Contremoulins – Fouache » annexé à la présente délibération

Considérant :

- Que le secteur « Contremoulins – Fouache » constitue un secteur stratégique de renouvellement urbain pour la Ville
- Que le projet vise à développer une opération mixte habitat/activités contribuant à l'attractivité et au renouvellement du quartier
- Que cette opération nécessite la réalisation d'études, d'acquisitions foncières, de travaux d'aménagement et d'actions de commercialisation
- Que la SPL RNAS dispose des compétences nécessaires pour assurer la conduite opérationnelle de ce projet
- Que la SPL RNAS exerce ses missions dans le cadre du contrôle analogue exercé par ses collectivités actionnaires conformément aux dispositions applicables aux sociétés publiques locales

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le traité de concession d'aménagement relatif au site « Contremoulins – Fouache » à intervenir avec la SPL RNAS ;
- D'approuver le programme prévisionnel et le bilan financier prévisionnel de l'opération annexés au traité ;
- De fixer le montant de la participation prévisionnelle de la Ville à 1 132 000 € H.T comprenant :
 1. Un apport en numéraire de 672 000 € ;
 2. Un apport en nature valorisé prévisionnellement à 460 000 € correspondant à la parcelle cadastrée XP n° 2 d'une surface de 1543 m².
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant signer le traité de concession ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, ,en décide ainsi.

Le Registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
Maire,
Conseiller Départemental,

Alexis RAGACHE

NOTE EXPLICATIVE N°99

OBJET : Traité de concession d'aménagement avec la SPL Rouen Normandie Aménagement Stationnement (RNAS) – Site Contremoulins - Fouache

Le secteur Contremoulins de la Ville de Sotteville-lès-Rouen s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain constitué d'un tissu mixte habitat/activité situé à l'extrémité nord-est de la commune, en limite de la Ville de Rouen et plus particulièrement du quartier Grammont.

Le site dit « Contremoulins – Fouache » représente un secteur stratégique de développement urbain, d'une superficie globale d'environ 1,7 hectare répartie sur deux périmètres d'intervention. La Ville maîtrise actuellement un foncier d'environ 1 hectare, directement et sous portage de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), sur lequel elle souhaite développer un programme mixte habitat/activités.

La Ville a confié en 2025 à la SPL RNAS une étude d'aménagement et de programmation ayant permis de définir les grandes orientations du projet. Cette étude a notamment permis d'identifier un potentiel de développement d'environ 18 335 m² de surface de plancher comprenant :

- Des logements
- Des locaux d'activités économiques
- Des locaux à vocation d'équipements publics
- Des espaces publics et aménagements associés.

Le projet d'aménagement envisagé doit permettre :

- Le développement d'un programme mixte avec une densité d'environ 250 logements par hectare ;
- Le développement d'activités économiques à proximité des polarités commerciales existantes ;
- La requalification d'un secteur urbain en mutation ;
- La poursuite du renouvellement urbain engagé sur le quartier Contremoulins.

Afin de mener à bien les études opérationnelles, les acquisitions foncières, les travaux d'aménagement, la commercialisation des terrains ainsi que la coordination générale de l'opération, il est proposé de conclure un traité de concession d'aménagement avec la SPL RNAS conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

La SPL RNAS apparaît comme l'outil adapté à la conduite opérationnelle du projet, dans le cadre du contrôle analogue exercé par les collectivités actionnaires.

Le travail préparatoire à ce traité de concession d'aménagement a permis de rédiger un pré-programme d'aménagement. Celui-ci définit la densité moyenne du projet, les surfaces dédiées aux activités économiques (1000m²), la proportion de logements sociaux dans l'ensemble des logements construits (15 à 20%) et les surfaces dédiées à des équipements publics (300m²).

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, annexé au traité de concession, fait apparaître un montant global prévisionnel de dépenses à 4 787 000 € H.T et comprenant notamment :

DEPENSES H.T

- Acquisitions foncières :	2 299 923 €
- Etudes :	31 000 €
- Honoraires techniques :	51 000 €
- Travaux d'aménagement :	1 305 000 €
- Frais divers de gestion :	73 000 €
- Rémunération de l'aménageur :	380 607 €
- Frais financiers :	46 470 €

RECETTES H.T

- Cessions de charges foncières :	2 977 000 €
- Subventions :	678 000 €
- Produits financiers :	0 €
- Participation de la Collectivité :	1 132 000 €

La participation de la collectivité est fixée à 1 132 000 € comprenant :

- Un apport en numéraire

La Ville versera au Concessionnaire la somme de 672 000 €. Cette participation financière fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent dans le bilan annexé au traité de concession.

Un premier versement de 50 000 € en 2026 est nécessaire pour engager les études de conception.

- Un apport en nature

La Ville apportera en nature au Concessionnaire les biens immobiliers (Parcelle XP 2 – 1543 m²) qui sont sa propriété, d'une valeur estimée à la date de signature de la présente concession à la somme de 460 000 €. Une actualisation des évaluations sera établie avec l'appui des services de la Direction immobilière de l'Etat préalablement à la cession des dits biens, ce qui impliquera un éventuel rééquilibrage des participations.

La durée prévisionnelle de la concession est fixée à 9 années à compter de sa prise d'effet.

La rémunération du concessionnaire s'élève à 380 607 € H.T dont 144 000 € H.T correspondent à une part forfaitaire pour conduite des missions détaillées au traité de concession. L'autre part correspond à un pourcentage des dépenses et des recettes.

FINANCEMENT :

Afin d'assurer les besoins de trésorerie liés au portage opérationnel de l'opération, le concessionnaire pourra être amené à mobiliser un ou plusieurs emprunts dans les conditions prévues au traité de concession.

Conformément à l'article 19 du traité de concession et aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, la Ville pourra être appelée à accorder sa garantie aux emprunts contractés par la SPL RNAS pour le financement de l'opération, dans les limites et conditions fixées par les textes en vigueur. Le cas échéant, l'octroi de cette garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique de la collectivité.