

Millésime : 2022 - Feuille n° _____



DÉPARTEMENT DE LA
SEINE MARITIME

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

SEANCE DU JEUDI 24 FÉVRIER 2022

Délibération n° **DEL2022_02_13**

Intitulé : **CREATION D'UN QUARTIER D'AFFAIRES A PROXIMITE DE LA
GARE - CONVENTION DE PORTAGE FONCIER PAR L'EPFN**

Développement économique - - Développement économique

*

L'an deux mille vingt deux, le vingt quatre février, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Yvetot Normandie s'est réuni à la salle du Vieux Moulin à Yvetot, sous la Présidence de Monsieur Gérard CHARASSIER, président, en session ordinaire. Les convocations et l'ordre du jour ont été transmis aux conseillers communautaires le 18 février 2022. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Maison de l'intercommunalité le 18 février 2022.

Nombre de conseillers en exercice : 46 Présents : 34 Représentés : 10

Présents :

Monsieur Gérard CHARASSIER, Monsieur Jacques CAHARD, Monsieur Sylvain GARAND, Monsieur Didier TERRIER, Madame Virginie BLANDIN, Monsieur Eric RENEE, Monsieur Dominique MACE, Monsieur Claude BELLIN, Madame Françoise DENIAU, Madame Martine LEBORGNE, Monsieur Louis EUDIER, Monsieur Jean-Louis LUC, Monsieur Eric CARPENTIER, Monsieur Lionel GAILLARD, Monsieur Vincent LEMETTAIS, Monsieur Gérard LEGAY, Madame Régine HAUZAY, Monsieur Alain LOPEZ, Monsieur Pascal LEBORGNE, Madame Odile DECHAMPS, Monsieur Michaël DODELIN, Madame Sandrine NORDET, Monsieur Gilles COTTEY, Madame Josiane GILLE, Monsieur Francis ALABERT, Madame Herléane SOULIER, Monsieur Christophe ADE, Monsieur Florian LEMAIRE, Monsieur Arnaud MOUILLARD, Madame Marie-Claude HERANVAL, Monsieur Jean-Francois LE PERF, Monsieur Thierry SOUDAIS, Madame Catherine DUCHESNE, Madame Catherine MAILLOT

Absents :

Madame Charlotte MASSET, Monsieur Laurent BENARD

Absents représentés :

Madame Stéphanie ETIENNE donne pouvoir à Monsieur Didier TERRIER, Madame Céline DAMBRY donne pouvoir à Monsieur Eric CARPENTIER, Monsieur Mario DEMAZIERES donne pouvoir à Madame Odile DECHAMPS, Monsieur Jean-Marc DOUCET donne pouvoir à Madame Sandrine NORDET, Madame Natacha BLY donne pouvoir à Monsieur Jacques CAHARD, Monsieur Emile CANU donne pouvoir à Monsieur Francis ALABERT, Madame Lorena TUNA donne pouvoir à Madame Herléane SOULIER, Madame Denise HEUDRON donne pouvoir à Monsieur Jean-Francois LE PERF, Madame Dominique

TALADUN donne pouvoir à Monsieur Thierry SOUDAIS, Madame Françoise BLONDEL donne pouvoir à Madame Marie-Claude HERANVAL

Administration:

Madame Jannick LEFEVRE, Monsieur Thomas LANFRAY, M. Romain LEFEBVRE, M. Mick LEROY, Mme Sandrine LOLLIER, M. Pascal PROKOP

Monsieur Louis EUDIER est nommé secrétaire de séance.

*

Monsieur Jacques CAHARD soumet au Conseil Communautaire le rapport suivant :

Dans le cadre de sa compétence obligatoire Développement Economique, Yvetot Normandie créé, aménage et gère les parcs d'activités économiques afin d'accueillir des entreprises sur son territoire et permettre leur développement. Grâce à ses actions, Yvetot Normandie participe au développement de l'attractivité de son territoire et à la création d'emplois.

Afin de proposer un parcours d'accueil des entreprises tout au long de leur vie comme le prévoit la stratégie de développement économique d'Yvetot Normandie, il apparaît important de mettre en place les différents outils de cette stratégie avec la création de pépinières d'entreprises, espaces co-working, hôtels d'entreprises en complément de la vente de terrains sur les parcs d'activités.

L'étude d'urbanisme de requalification du quartier gare réalisée en partenariat avec la Ville d'Yvetot, la Région Normandie et l'EPFN a mis en relief des friches et secteurs mutables entre le quartier gare et le centre-ville d'Yvetot. Un ensemble de vocations a été déterminé afin de penser la restructuration du quartier à long terme. L'implantation d'activités économiques y présente un grand intérêt.

Parmi ces emprises, on retrouve (1) l'ancienne Moutardière et (2) la parcelle voisine qui accueillait l'entreprise Environnement Forêt. L'ensemble représente une surface totale de 26 431m². Elle pourrait accueillir des équipements et activités en un même lieu afin de faire de ce quartier un vrai quartier de vie économique et d'accueil sur le territoire autour de la gare.

Ce projet correspond aux objectifs du PLUi et est inscrit comme un des projets majeurs du programme d'actions de Petites Villes de Demain. Il s'agit d'une opportunité pour le développement de notre territoire, qui, de plus, entre totalement dans les objectifs de zéro-artificialisation net, permettant ainsi de reconstruire la ville sur la ville.

Le projet consiste à acquérir les deux emprises précitées afin de créer un nouveau quartier dynamique autour de la gare, de densifier ce secteur proche du centre-ville et de répondre à la forte demande pour un espace coworking et pour de l'immobilier d'entreprises.

Les parcelles de ces emprises appartiennent à 2 propriétaires différents. L'emprise « Environnement Forêt » est en vente, le terrain est en friche avec un bâti à démolir. L'emprise « La

Millésime : 2022 - Feuillet n° _____

Moutardière » comprend plusieurs bâtiments dont le principal constitue la mémoire historique du passé industriel du territoire. L'objectif est de requalifier ce bâtiment inexploitable en totalité actuellement.

Aussi, il est projeté en priorité :

- de créer une **pépinière d'entreprise** pour accueillir les jeunes entreprises et faciliter leur développement avec un loyer modéré et des services mutualisés d'accompagnement, associé à :
 - Un **espace coworking**, afin de répondre aux nouvelles organisations du travail qui permettent aux salariés d'habiter hors des grandes métropoles tout en bénéficiant d'un cadre de travail adapté, et aussi aux start-ups qui cherchent un environnement de travail favorisant le réseau et les affaires ,
 - et un **nouvel hôtel d'entreprise** pour les entreprises qui ont passé les premières étapes de la création, sont en développement, sans avoir encore les ressources nécessaires à l'acquisition d'un local ou terrain, plus typé tertiaire.
- de commercialiser des espaces économiques, par exemple pour la création d'immobilier d'entreprises (bureaux, ateliers), d'un espace de loisirs indoor (squash, salsa, badminton...) et de restauration... dans le style des quais à Rouen. Une partie logement pourra être envisagée pour améliorer l'équilibre de l'opération, si le site le permet en toute cohérence avec le projet.

L'entreprise Environnement Forêt a déménagé, leur SCI, la SCI des Marais, propriétaire du site a donc mis en vente la parcelle cadastrée section AD n° 240, d'une surface de 4032 m², ainsi que son accès (parcelle AD242) en copropriété d'une surface de 635 m² au prix de 380 000 €. Un promoteur a souhaité se porter acquéreur de la parcelle à ce prix. Aussi, afin d'éviter une procédure de préemption des échanges ont été engagés avec les propriétaires.

Les domaines ont évalué le bien à 283 000€ ± 20 % de marge.

Un accord a été trouvé avec les propriétaires à 339 600€, prix maximum des domaines.

L'EPFN a donc été sollicité afin de réaliser le portage foncier de cette emprise indispensable à la réalisation du projet.

La convention ci-jointe précise les modalités globales du portage foncier de l'emprise totale du projet (La Moutardière + Environnement Forêt), sachant qu'il s'agit dans un premier temps d'acquérir le terrain actuellement en vente. Les négociations pour l'acquisition par l'EPFN du site de La Moutardière seront lancées à l'issue des études techniques et de programmation en cours.

Le conseil d'administration de l'EPFN réunit le 3 décembre dernier a donné un avis favorable à la prise en charge de cette opération.

* *

Compte tenu des éléments présentés, et en conclusion, il est proposé

vu le Code général des collectivités territoriales,

vu l'avis favorable de comité de programmation de l'EPFN du 3 décembre 2021,
vu l'évaluation des domaines du 8 mars 2021,
considérant le rapport présenté,
considérant que le projet

A reçu un avis favorable en Bureau du 03/02/2022

A reçu un avis favorable en Commission développement économique, commerce, emploi,
formation et orientation du 18/01/2022

Article 1^{er} – de décider d'acquérir des parcelles cadastrées section AD numéro 240 d'une surface de 4032 m², ainsi que son accès (parcelle AD242) en copropriété d'une surface de 635 m².

Article 2 – de demander l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour procéder à cette acquisition et constituer une réserve foncière.

Article 3 – de s'engager à racheter les terrains dans un délai maximum de cinq ans.

Article 4 - d'autoriser le président à signer la convention jointe avec l'EPFN, ainsi que tout document s'y rapportant.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Résultat du vote : unanimité

Ont signé au Registre les membres présents à la séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Pour extrait conforme,
Monsieur le Président, Gerard CHARASSIER

