

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

02/06/2022

AFFICHEE LE :

02/06/2022

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRÉSENTS : 25

VOTANTS : 27

DATE D’AFFICHAGE  
DES DÉLIBÉRATIONS

15 juin 2022

**L’an deux mil vingt-deux, le 8 juin, à 19h30**

**Le Conseil municipal de la ville de MONDEVILLE, dûment convoqué, s’est réuni dans la Salle du Conseil Municipal sous la présidence de Madame Hélène BURGAT, Maire.**

**PRÉSENTS** : Hélène BURGAT, Josiane MALLET, Bertrand HAVARD, Axelle MORINEAU, Mickaël MARIE, Serge RICCI, Emmanuelle LEPETIT, Dominique MASSA, André VROMET, Claude REMUSON, Georgette BENOIST, Thierry TAVERNEY, Didier FLAUST, Laurence FILOCHE-GARNIER, Gilles SEBIRE, Denis LE THOREL, Fabienne KACZMAREK, Christophe LEGENDRE, Annick LECHANGEUR, Guillaume LEDEBT, Kévin LEBRET, Joël JEANNE, Véronique VASTEL, Sylvain GIRODON, Christophe CURTAT.

**ABSENTS** : Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Laetitia POTTIER-DESHAYES, Nicolas BOHERE, Chantal HENRY.

**PROCURATIONS** : Maryline LELEGARD-ESCOLIVET à Josiane MALLET, Nicolas BOHERE à Joël JEANNE.

Monsieur Dominique MASSA a été désigné comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

## **RAPPORT D’ACTIVITÉS 2021 DE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D’AMÉNAGEMENT CAEN PRESQU’ILE**

DELIBERATION N° **DELIB-2022-072**

RAPPORTEE PAR : Monsieur Mickaël MARIE

En application des articles L. 1523-12 du Code général des collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, il convient de présenter à l'assemblée délibérante le rapport d'activités 2021 de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) CAEN PRESQU'ILE.

Pour mémoire, les villes de Caen, Hérouville-Saint-Clair, Mondeville, la Communauté d'agglomération Caen la mer, la Région Basse-Normandie et le syndicat mixte des Ports Normands Associés ont créé en 2010 une structure pour développer un projet commun autour de la ré-urbanisation de la presqu'île de Caen : la Société Publique Locale d'Aménagement Caen Presqu'île.

Plusieurs groupements de commandes ont été établis afin de mandater la SPLA sur les différentes missions relatives au développement du projet. Dans un premier temps, des études techniques ont fait l'objet des mandats 2 et 3. Puis le mandat 4 a lancé la procédure de projet d'intérêt majeur. En 2018, le mandat 5 a confié à la SPLA une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à la mise en œuvre du projet. Le groupement de commandes a notifié à la SPLA le mandat 6 en septembre 2019, pour la mise en œuvre du projet d'intérêt majeur et la promotion du projet Caen Presqu'île. Ce contrat s'inscrit dans la continuité du mandat 5, achevé en juin 2019.

En parallèle, les communes membres ont confié des mandats restreints à la SPLA : le mandat Nouveau Bassin confié par la Ville de Caen, les mandats Calix et Valleuil par Mondeville et le mandat valorisation des sols par les communes de Caen, Hérouville Saint Clair et Mondeville.

En 2019, les actionnaires ont pris la décision de porter le capital de la SPLA à 800 000 €, afin de permettre à la structure de disposer des ressources pour devenir aménageur de ZAC.

Concernant le mandat Calix, le comité de pilotage final de restitution de janvier 2021 a conclu à la nécessité de mettre en place un droit de préemption urbain renforcé sur le site. Concernant le mandat Valleuil, le programme d'aménagement de la ZAC est en cours de reprise sur les espaces restant à urbaniser ainsi que sur les bâtiments existants.

Le bilan détaillé des activités pour l'année 2021 est joint en annexe.

Après consultation de la Commission Urbanisme et transition écologique du 24 mai 2022,

### **Le Conseil municipal de MONDEVILLE**

- **DE PRENDRE ACTE** du rapport d'activités de la SPLA Caen Presqu'île pour l'année 2021 joint en annexe.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,  
Pour extrait conforme,

La Maire,  
**Hélène BURGAT**

Envoyé en préfecture le 15/06/2022

Reçu en préfecture le 15/06/2022

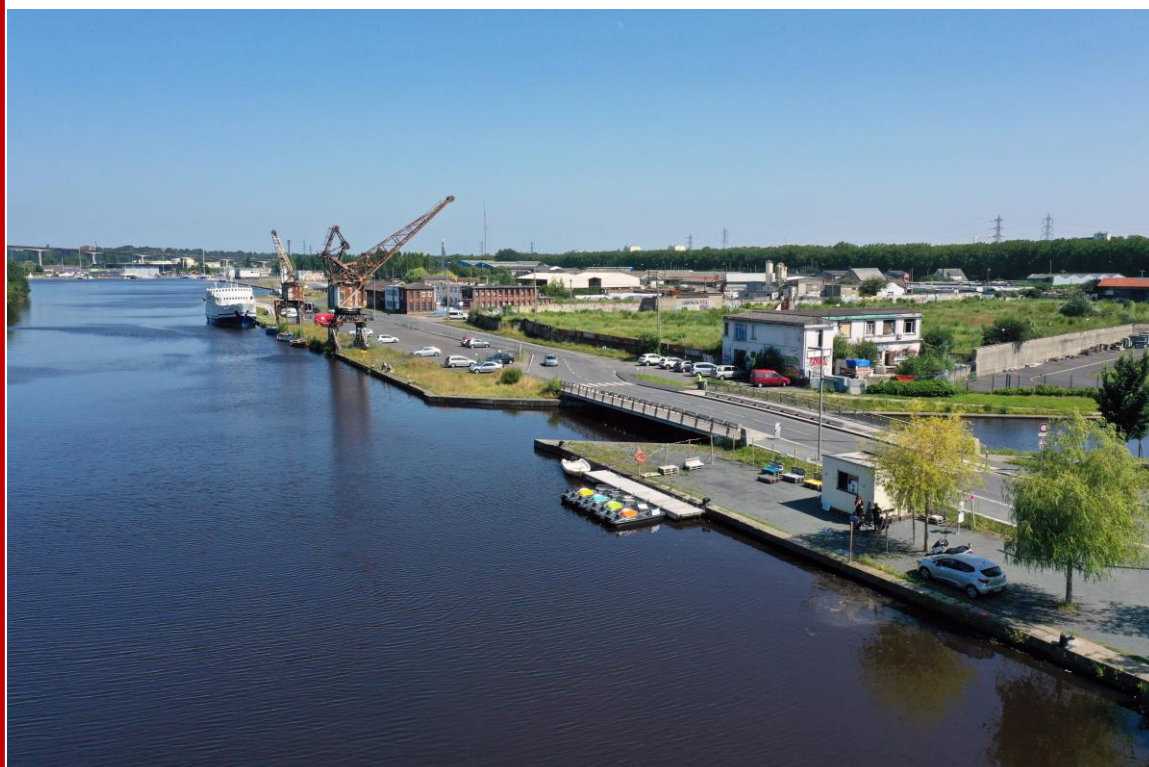
Affiché le

ID : 014-211404371-20220608-DELIB2022\_72-DE



# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

## SPLA CAEN PRESQU'ÎLE



*Vue aérienne des quais du Nouveau Bassin © Septième Ciel Images*



Société publique locale d'aménagement Caen presqu'île

**CA du 5 mai 2022**

# RAPPEL : LE CADRE D'INTERVENTION

---

## ■ La genèse du projet et de sa gouvernance

- En 2010, les villes de Caen, Hérouville Saint-Clair, Mondeville, la Communauté d'agglomération Caen la mer, la Région Basse Normandie et le syndicat mixte des Ports Normands Associés créent une structure pour développer un projet commun autour de la réurbanisation de la presqu'île de Caen, la Société Publique Locale d'Aménagement Caen Presqu'île. Son capital est de 150 000 €, l'actionnaire principal étant la ville de Caen.
- Afin de pouvoir passer des mandats à la SPLA, assortis d'un budget, les 5 collectivités et le syndicat mixte se constituent en groupement de commandes et décident de suivre les mêmes clés de répartition budgétaire que pour l'actionnariat de la SPLA.

## ■ Le groupement de commandes restreint : 2018 / création d'un groupement autour des collectivités maîtres d'ouvrages des ZAC

- Par convention en date du 18 octobre 2018, un groupement de commandes restreint a été formé entre les 3 communes maîtres d'ouvrage des ZAC de Caen, Hérouville Saint-Clair et Mondeville.
- Son objet est la réalisation d'études et actions opérationnelles mutualisées entre les 3 ZAC du projet Presqu'île. Ex : Valorisation des sols, actualisation de l'étude d'impact, ...
- Les membres de ce groupement ont changé du fait de la transmission de la maîtrise d'ouvrage d'opération des ZAC de Mondeville et Caen à la Communauté urbaine. Il s'agit donc aujourd'hui de la Communauté urbaine Caen la mer et de la ville d'Hérouville Saint-Clair.

## ■ Le groupement de commandes élargi n°3 : 2019 / création d'un groupement de commande élargi prenant en compte la nouvelle répartition du capital de la SPLA

- La clef de répartition pour le groupement de commandes est la suivante :

Communauté urbaine Caen la mer	Ville de Caen	Ville de Mondeville	Ville d'Hérouville Saint-Clair	Région Normandie	Ports de Normandie	Département
55 %	15 %	10 %	8 %	4 %	4 %	4%

## ■ La recapitalisation de la SPLA

En 2019, les actionnaires prennent la décision de porter le capital à 800 000 €, afin de permettre à la structure de disposer des ressources pour devenir aménageur de ZAC. La répartition du capital est organisée pour faire de la Communauté urbaine Caen la mer le principal actionnaire. Par ailleurs, le Département du Calvados intègre la société.

La mobilisation des fonds a été réalisée et le Conseil d'administration de la SPLA du 21 janvier 2020 a constaté la réalisation matérielle de cette recapitalisation et fait procéder aux formalités légales.

Les versements de l'année 2021 sont intervenus en novembre. La procédure de recapitalisation est donc achevée.

Actionnaires	Pourcentage capital	Répartition financière	Complément à verser				Nbre administrateurs
			Total	2019 Versement 50%	2020 Versement 25%	2021 Versement 25%	
Ville de Caen	15%	120 000 €	40 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €	2
Ville de Mondeville	10%	80 000 €	60 000 €	30 000 €	15 000 €	15 000 €	2
Ville d'Hérouville St-Clair	3%	24 000 €	4 000 €	2 000 €	1 000 €	1 000 €	1
CU Caen la mer	60%	480 000 €	470 000 €	235 000 €	117 500 €	117 500 €	8
Région Normandie	4%	32 000 €	22 000 €	11 000 €	5 500 €	5 500 €	1
Ports de Normandie	4%	32 000 €	22 000 €	11 000 €	5 500 €	5 500 €	1
Conseil départemental	4%	32 000 €	32 000 €	16 000 €	8 000 €	8 000 €	1
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100%</b>	<b>800 000 €</b>	<b>650 000 €</b>	<b>325 000 €</b>	<b>162 500 €</b>	<b>162 500 €</b>	<b>16</b>

## ■ Les ressources humaines de la SPLA

Les moyens humains de la SPLA :

L'équipe est constituée d'un directeur général, d'une directrice générale déléguée, de deux chargées d'opérations, d'une responsable communication et d'une assistante pour un équivalent temps plein (ETP) en 2021 de 3,6 personnes. Ce coefficient prend en compte le temps partiel (temps de travail partagé avec la SEM Normandie Aménagement) d'une partie du personnel et deux congés maternité.

# BILAN DE L'ANNÉE 2021

---

## ■ Le mandat Valorisation des sols / CPIER

L'Etat et la Région ont attribué à la SPLA un financement au titre du CPIER pour la réalisation d'une étude sur la valorisation des sols.

La première tranche de financement porte, au titre de l'année 2018 et 2019, sur 80 % d'un montant éligible de 262 800 € TTC.

Une convention complémentaire au titre de l'année 2020 a été établie apportant un financement de 80 % d'une dépense éligible de 230 400 € TTC.

L'étude porte sur les thématiques suivantes :

- Valorisation des terres polluées.
- Plan de gestion des plantes invasives.
- Accompagnement pour la mise en place d'une plateforme de traitement des terres polluées.

Le groupement de commandes restreint a notifié, le 27 novembre 2018, un mandat relatif au suivi de l'étude générale sur la dépollution des sols de la presqu'île, étude bénéficiant de ce financement. Le mandat se déroule sur une durée de 36 mois soit prévisionnellement jusqu'au 27 novembre 2021 hors délai de validation par la maîtrise d'ouvrage. Un avenant de prolongation de 17 mois a été passé en date du 29 novembre 2021.

La SPLA a lancé une consultation pour un accord cadre de prestations d'études, portant sur les thématiques suivantes :

- Gestion des déblais et remblais.
- Création de sols vivants : désimperméabilisation des sols, reconstitution d'horizons favorables à la micro et macro faune.
- Gestion de la pollution des sols : risques environnementale et sanitaire, création d'une plateforme de gestion des terres.
- Gestion de la flore : reconstitution de milieux et lutte contre les invasives.
- Recherche et développement : biodisponibilité des fruits, suivi lombrics et macro faune, rôle du sol pour la réduction des îlots de chaleur.

Cet accord cadre a été attribué en septembre 2019 au groupement Sol Paysage et MA GEO et le marché subséquent n°1 en mars 2020. Il porte sur les missions suivantes :

- Mise en forme des données (SIG, catalogue des sols ...), investigations complémentaires (pollution, agronomiques, géotechniques, plantes ...), définition du fond géochimique local, adaptation de la stratégie, travail sur les déblais remblais et le dimensionnement et fonctionnement de la plateforme, modalités d'application de la stratégie détaillée pour chaque thème et modalités de création d'une plateforme de gestion des sols.

Un marché subséquent n°2 a été attribué pour la réalisation d'un diagnostic complémentaire sur la base de sondages. Ce marché, qui porte sur les secteurs de Caen, d'Hérouville Saint Clair et de la future plateforme, permet d'affiner la connaissance des sols et consolide le travail du MS1.

Les livrables des marchés subséquents 1 et 2 ont été fournis progressivement entre décembre 2020 et avril 2021. Un marché subséquent 3 sera lancé sur les volets de mise en œuvre de la plateforme.

Une étude a été réalisée entre juillet et novembre 2021 pour définir le montage juridique adapté à la mise en œuvre d'une plateforme de gestion des sols, à laquelle pourrait accéder les aménageurs et opérateurs intervenant sur la presqu'île, au sein du périmètre du PIM. La SCET a aussi été sollicitée en renfort juridique pour étudier les montages possibles en termes de marché public. Différents scénarios ont été proposés dont celui d'une concession de service et de travaux. Ce montage apparaît cependant long à mettre en œuvre.

Au final, le dispositif qui apparaît le plus opportun est le suivant :

- Un partenariat entre les ZAC Nouveau Bassin et Archipel (Presqu'île hérouvillaise), organisé selon les termes suivants :
  - > La SPLA organise le dispositif complet et apporte ainsi à la DREAL une garantie de gestion par un partenaire unique
  - > La SPLA met en œuvre des marchés travaux pour préparer la plateforme, pour trier et reconditionner les terres provenant de la ZAC Archipel d'Hérouville Saint-Clair et les volumes issus du Nouveau Bassin
  - > La Ville d'Hérouville Saint-Clair et Nexity évacuent le « poubellien » et les sédiments d'Archipel vers la plateforme
  - > La SPLA évacue les Zones de Pollution Concentrée du Nouveau Bassin vers la plateforme
  - > Les stockages définitifs de chaque opération sont répartis dans deux aires distinctes
  - > A terme, la partie de la plateforme avec les terres d'Hérouville Saint-Clair est vendue à cette dernière (responsabilité liée au suivi des terres)

### ■ **La concession d'aménagement Nouveau Bassin**

- La Communauté urbaine a approuvé l'intérêt communautaire de l'opération Nouveau Bassin le 13 décembre 2018.
- Dans la même période, avec la ville de Caen, elle a approuvé le principe de portage financier du reste à charge de l'opération dans une répartition à 50/50 entre ces collectivités.
- Elle a approuvé en septembre 2019 le principe de mise en concession de la ZAC Nouveau Bassin.
- La Communauté urbaine et la ville de Caen ont approuvé, en décembre 2019, la convention financière relative au portage financier du reste à charge de l'opération.
- La Communauté urbaine a attribué la concession Nouveau Bassin à la SPLA en janvier 2020.



*Vue d'artiste des Quais du Nouveau Bassin © MVRDV - visuel non contractuel*

La concession Nouveau Bassin porte sur la création d'un nouveau quartier de centre-ville, regroupant de l'habitat, des activités économiques, des services et des loisirs et répondant en termes d'usages aux nouvelles attentes de la population. Le projet organise un rapport à la vie de proximité, aux mobilités douces, à l'intégration du végétal et à la présence générale d'un cadre de vie apaisé qui veut répondre à ces attentes et anticiper les enjeux environnementaux du 21<sup>ème</sup> siècle.

### Procédures

Le dossier de demande d'autorisation au titre de la **loi sur l'eau** a été déposé en juillet. Une demande de compléments a été adressée par l'Etat et le dossier complété a été transmis en novembre.

Le dossier a été déclaré complet en février 2022 et une enquête publique va prochainement être diligentée par la DDTM.

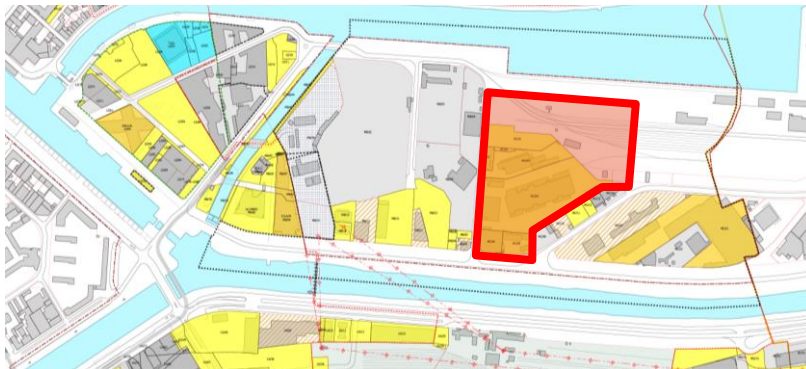
Une mise à jour du suivi environnemental du site a conduit à caractériser l'apparition d'une zone humide sur le secteur Lamy, d'une surface de 3 000 m<sup>2</sup>, en lien avec le battement de la nappe phréatique. La réglementation établit la nécessité de maintenir les zones humides existantes. Le plan d'aménagement a donc été modifié pour intégrer ce site, qui contribue à l'enrichissement environnemental du quartier.



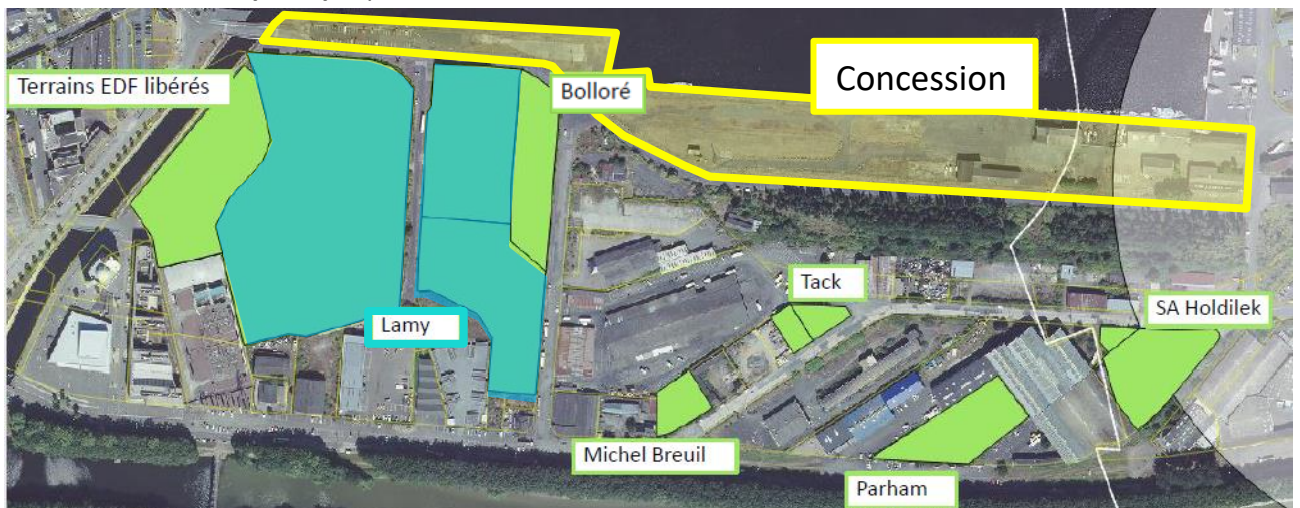


Plan 3D du futur EcoQuartier Nouveau Bassin © MVRDV - visuel non contractuel

La Communauté urbaine a engagé la **modification du zonage du PLU** du Nouveau Bassin.



La procédure arrivera à terme en fin d'année, permettant d'engager le lancement d'une demande de **déclaration d'utilité publique** pour s'assurer de la maîtrise des fonciers non encore contrôlés.



## Foncier

Une estimation sommaire et globale de la valeur du foncier du Nouveau bassin a été sollicitée en décembre 2020 auprès du service des Domaines. Une réponse a été fournie par les Domaines en août 2021. Ce document est nécessaire pour conventionner un programme d'actions foncières avec l'EPFN et entamer les transactions.

La SPLA a sollicité les Ports de Normandie pour l'acquisition progressive du foncier portuaire. Les Ports de Normandie ont donné un accord de principe pour ces mutations, en accord avec la valorisation des Domaines. L'avis formulé par le service des Domaines distingue les emprises à acquérir de celles faisant l'objet d'un transfert de domaine public.

Les éventuels surcoûts liés à la pollution des sols ne sont pas pris en compte dans l'évaluation. La SPLA a obtenu un financement dans le cadre de l'appel à projets de France Relance pour la dépollution de sols appartenant aux Ports de Normandie et à la ville de Caen. La dépollution de ces sols sera financée par cette subvention et l'acquisition à suivre du foncier Ports de Normandie sera réalisée par l'EPFN pour le compte de la communauté urbaine, selon la valeur définie dans l'avis des Domaines.

Le montant du financement public de l'appel à projets Relance est de 1 500 000 € HT. La dépollution de l'emprise Ports de Normandie a été évaluée prévisionnellement à 1 060 000 € HT. Le secteur d'intervention de la dépollution intègre également le secteur de l'ancien marché de gros, propriété de la ville de Caen, dont la démolition, portée par l'EPFN, doit intervenir à partir de l'automne 2022 pour une durée de 6 mois.



*Localisation des Zones de Pollution Concentrée (maillage marron) et de la 1ère phase de dépollution de l'AP Relance (périmètre rouge)*

Les quais sont sous concession portuaire de la CCI, selon un contrat qui court jusqu'en 2045. Il convient donc que les Ports de Normandie procèdent à une modification du périmètre de cette concession. Cette évolution donnera lieu à une indemnisation de la CCI dont le montant sera répercuté sur le coût d'acquisition du foncier.

Une 1<sup>ère</sup> phase d'acquisitions est prévue pour le courant de l'année 2022 en ce qui concerne le foncier hors concession CCI. Il serait souhaitable de disposer du secteur CCI en 2023 sur la base d'un accord établi en 2022.

La société Lamy est propriétaire d'une emprise de 6 hectares, située entre la rue de Cardiff et le canal V. Hugo. Les négociations foncières entamées depuis 3 ans avec cette entreprise n'ont pas prospéré. Elles se poursuivent cependant, en parallèle du lancement par la Communauté urbaine d'une procédure de déclaration d'utilité publique, qui permettra à défaut d'accord, de solliciter le juge de l'expropriation pour obtenir la maîtrise du foncier correspondant. Une évaluation par les Domaines des locaux sociaux de la société Lamy a été produite en mars 2022.

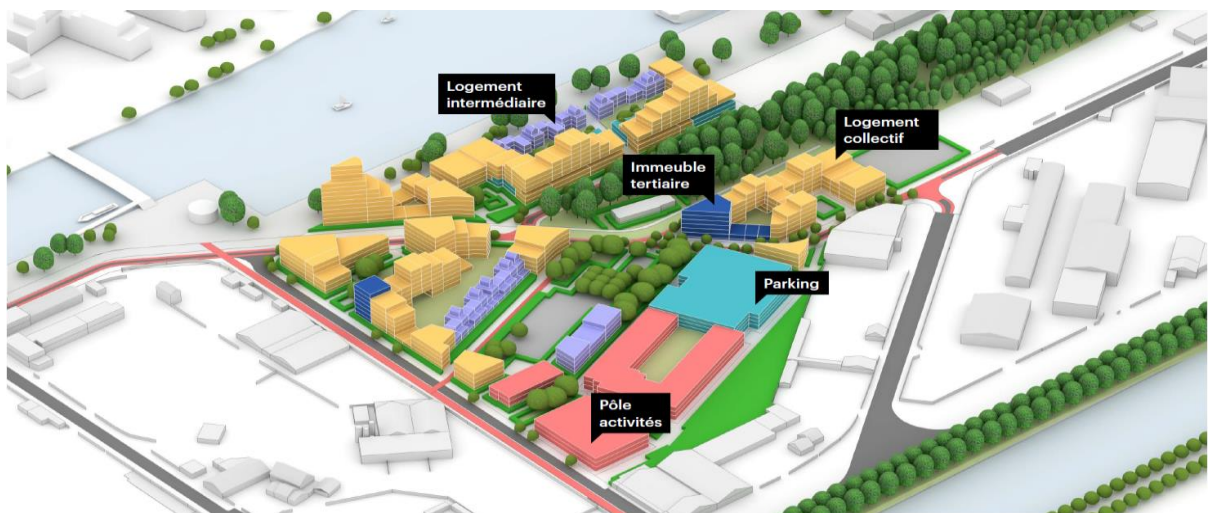
Cette dureté foncière a conduit à modifier le phasage de l'opération, dont la première tranche devait initialement s'inscrire en continuité de la pointe presqu'île. Le premier secteur d'urbanisation est déplacé à l'est de la rue de Cardiff, au cœur du quartier, avec une accroche sur le quai de Normandie.

### Espaces publics

L'avant-projet des espaces publics du quartier a été approuvé à l'occasion du COPIL Nouveau Bassin de décembre 2020.

A cette occasion est intervenu le choix du tracé futur du tramway au sein du quartier, qui transitera par le petit quai du Nouveau Bassin pour desservir aussi, via la passerelle piétonne à réaliser, le bas du quartier St Gilles.

### Espaces à bâtir



*Phasage de réalisation de l'EcoQuartier Nouveau Bassin © SPLA Caen Presqu'île - MVRDV - visuel non contractuel*

Le lancement de la commercialisation de cette tranche interviendra en mai 2022. Les principes programmatiques, architecturaux, urbains et environnementaux qui s'appliqueront aux opérations immobilières ont été définis avec les promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux à l'occasion de cinq ateliers programmés au printemps. Ce travail de concertation donne lieu à la production d'un livre blanc dont le contenu a été validé à l'occasion des Copil de novembre 2021 et avril 2022.

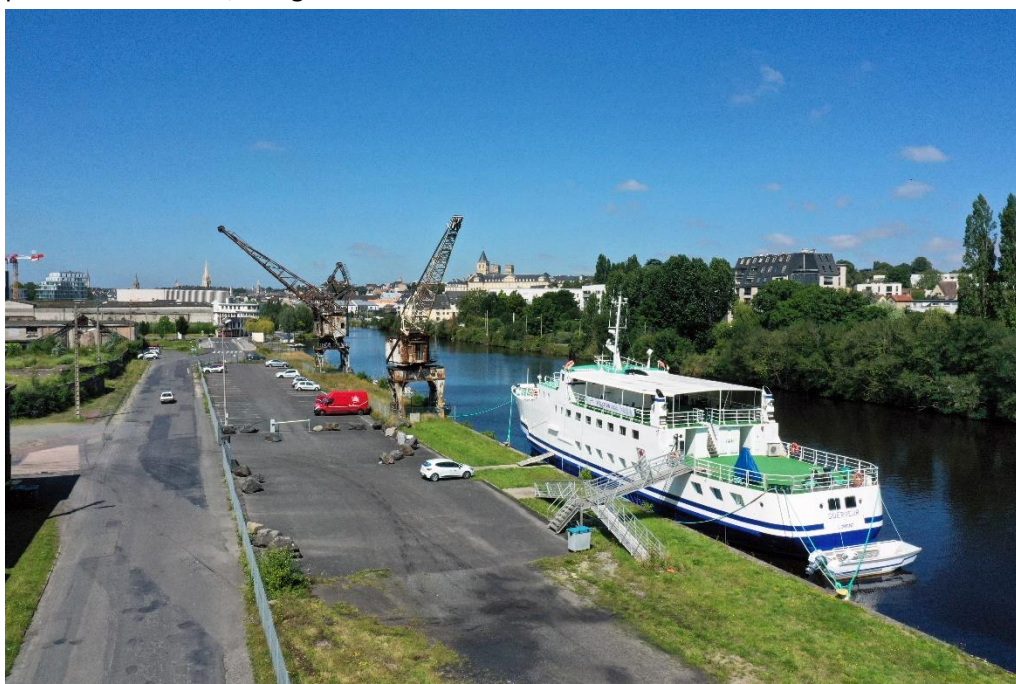


Atelier promoteurs, mars 2021 © SPLA Caen Presqu'île

#### Activation – animation - communication

Des contacts ont été pris avec les acteurs économiques, associatifs, culturels et sportifs du territoire et les services de Caen la mer pour préparer une première activation des quais du Nouveau Bassin à l'été 2022. Cette démarche a été présentée en septembre 2021 à la CCI et aux Ports de Normandie. Un projet a été pré-cadré, avec l'assistance d'un prestataire, pour définir un programme d'actions et une enveloppe financière correspondant. De même, un travail a été effectué pour définir un programme de pré-aménagement permettant d'améliorer et de sécuriser les conditions d'accès aux quais.

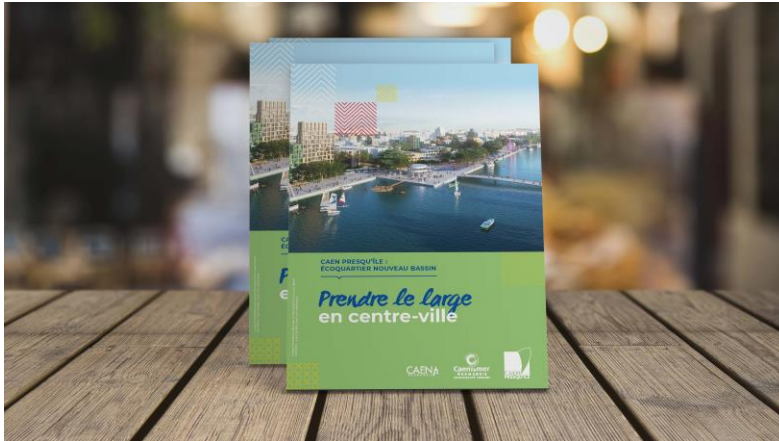
La SPLA a présenté dans la suite à la CCI une demande d'autorisation d'occupation temporaire du quai, restée sans réponse. Il est au final apparu nécessaire qu'un point sur le projet Nouveau Bassin soit fait avec le nouveau président de la CCI, désigné en novembre 2021.



Vue des quais Nouveau Bassin © SPLA Caen Presqu'île

Une maquette physique du projet a été réalisée et est exposée au Pavillon et accessible au public et aux visiteurs professionnels du lieu. La maquette peut être déplacée et présentée lors de manifestations publiques en dehors du Pavillon.

Une plaquette de présentation du projet Nouveau bassin, à destination des professionnels et du grand public, a été créée. De nouvelles perspectives du projet ont été produites à cette occasion et sont depuis diffusées sur les différents canaux de communication.



Le projet a été présenté à Sophie Cluzel, secrétaire d'état auprès du premier ministre, chargée des personnes handicapées, au cours de son déplacement pour le Train de la relance (photo ci-dessous).



La SPLA a également participé à la première édition du festival des mobilités Caen ça bouge, organisé les 9 et 10 octobre Quai François Mitterrand à Caen.

Le projet Nouveau Bassin a été présenté par M. Bruneau à l'occasion du SIMI le 8 décembre, en présence de Winy Maas.



*Edition 2021 du SIMI*

Les directions de la communication de la Communauté urbaine, de la Ville de Caen et de la SPLA Caen Presqu'île tiennent des points mensuels d'information sur les dispositifs de communication en cours et à venir.

#### Financement

La SPLA a par ailleurs répondu à l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs Ville durable », diligenté par la banque des territoires pour le compte de l'Etat. Le dossier présenté portait sur le financement d'un pôle de mobilité au sein du 1<sup>er</sup> parking silo du quartier. Le projet de la SPLA n'a pas été retenu.

## ■ **Le mandat n°6 : Mise en œuvre du PIM et promotion du projet Caen presqu'île**

Le groupement de commande a notifié à la SPLA, en septembre 2019, un mandat pour la mise en œuvre du projet d'intérêt majeur et de la promotion du projet Caen presqu'île. Ce contrat s'inscrit dans la continuité du mandat n° 5 qui s'est achevé avec la signature du PIM en juin 2019. Il a pour objet de :

- Maintenir l'animation de la gouvernance et du réseau des partenaires ;
- Mener à bien les actions initiées au travers du Projet d'Intérêt Majeur en coordination avec les services référents des partenaires et les élus ;
- Participer à la définition des modalités de mise en œuvre opérationnelle des opérations d'aménagement et à leur coordination en phases pré-opérationnelles ;
- Maintenir une communication volontaire à destination des institutionnels, des professionnels et du grand public et développer des actions de communication variées affirmant l'identité spécifique du projet et valorisant le territoire.

Ce mandat est assorti d'un budget de 275 000 € HT et d'une rémunération de 355 000 € HT. Il court sur une durée de 36 mois.

Les différentes opérations d'aménagement sont soumises à une procédure d'autorisation environnementale unique. La SPLA a procédé depuis plusieurs années à la rédaction d'une base d'étude d'impact structurée pour intégrer les 3 projets d'aménagements initiaux. Au fil des besoins en termes de procédure, ce document est complété par les aménageurs de la Presqu'île. La SPLA a procédé à une actualisation du document en 2021 pour le Nouveau Bassin et a ensuite transmis le document à Nexity pour l'opération Hérouvillaise. Nexity doit en effet déposer une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

La SPLA a collaboré avec la Communauté urbaine pour l'étude visant à la réalisation d'un cheminement cycles reliant la route de Colombelles, le long de l'Orne, au quartier de la presqu'île Hérouvillaise, via l'un des anciens ponts de la SMN.

La direction de la communication d'Hérouville Saint-Clair, le chef de projet de Nexity et la responsable communication de la SPLA tiennent des réunions régulières d'échanges sur les actions de communication en cours.

Une communication orientée vers le grand public a été organisée à l'automne avec la pose sur le quai Mitterrand de panneaux d'information sur les trois secteurs opérationnels de la Presqu'île.

La SPLA Caen Presqu'île relaie également sur ses réseaux sociaux les informations relatives aux différentes opérations.



*Exposition sur le quai François Mitterrand © SPLA Caen Presqu'île*

Le contrat de PIM prévoit la réunion annuelle de ses membres pour exposé de l'avancement de la démarche et éventuels arbitrages thématiques. La pandémie a conduit à mettre en suspens l'organisation de cette rencontre. Un comité technique s'est déroulé en septembre. Un COPIL est en cours de programmation en septembre 2022.



## ■ Le mandat Calix

- La ville de Mondeville a confié un mandat à la SPLA pour l'établissement d'un dossier de création de ZAC et le bilan financier correspondant. Le marché a été notifié en mai 2016. Son échéance, fixée à juillet 2017, a été prolongée de 18 mois jusqu'au 31 janvier 2019. Un second avenant est intervenu en janvier 2019 pour prolonger le contrat de 10 mois. Sa nouvelle échéance est le 30 novembre 2019.
- La collectivité a sollicité l'EPFN pour mettre en place un programme d'actions foncières sur ce secteur. Une première acquisition est intervenue avec le bâtiment Multistock Restauration.
- La Communauté urbaine a approuvé l'intérêt communautaire de l'opération Calix le 14 décembre 2018.



- La présence du PPRT lié à la proximité des DPC conduit à réduire l'emprise du parc d'activité.
- Le programme se concentre au final sur deux volets :
  - La création d'un îlot à bâtir amenant une évolution de la forme urbaine et de la programmation du secteur, dans la suite du programme Pierreval.
  - L'aménagement urbain des voiries primaires riveraines pour requalifier l'entrée de ville et la route de Cabourg.
- Un COPIL final de restitution de l'étude est intervenu en janvier 2021 qui a conclu à la nécessité de mettre en place un droit de préemption urbain renforcé sur le site.

## ■ Le mandat Valleuil

- La ville de Mondeville a confié à la SPLA un mandat pour la constitution d'un dossier de réalisation de ZAC, la commercialisation des terrains et le suivi des travaux d'espaces publics. Ce marché a été notifié en février 2016. Son échéance est fixée prévisionnellement à 2025.
- Une équipe d'urbaniste et de maîtrise d'œuvre du projet a été désignée en février 2017.
- La société APAVE a été désignée par accord cadre pour assurer les études et le suivi des travaux relatifs à la dépollution du site.
- Une campagne de dépollution est intervenue en 2016.
- Les travaux d'aménagement de l'espace public riverain du collège ont été réalisés sur la période d'avril à août 2018.
- Un nouvel accord-cadre sur la dépollution des sols a été attribué à la société APAVE pour assurer la suite de la mise en compatibilité environnementale et sanitaire du site.
- Le programme d'aménagement de la ZAC a été modifié sur les espaces restant à urbaniser pour favoriser les mobilités douces.
- La commune a réhabilité le manoir pour créer le tiers lieu Supermonde, dédié aux professionnels, aux artistes et aux publics évoluant dans le secteur culturel et plus spécifiquement dans les domaines de la musique, du patrimoine, des arts visuels et des arts graphiques  
Dans le même temps elle a pour partie mis à la location et pour partie cédé le bâtiment shed auprès d'entreprises artisanales
- Suite à la désignation du cabinet Dauchez en maîtrise d'œuvre de la rénovation de la halle un projet a été produit et une consultation travaux lancée. Le résultat de cet appel d'offres a été défavorable, avec un montant global supérieur de 50% à l'estimation réalisée.  
La consultation a été déclarée infructueuse et le projet a été repris pour en minorer le cout. En particulier la commune a convenu avec la société Inolya que la toiture du bâtiment ne serait pas remplacée, sauf désordre intervenant dans les 15 années à venir. Une nouvelle consultation a été lancée en novembre qui a donné lieu à un résultat conforme à l'enveloppe financière originelle du projet.



- Le bâtiment U a été vendu en décembre 2019 à Inolya pour la création de 56 logements. La cession intègre le volume supérieur de la halle, d'une capacité de 56 places, pour la réalisation du stationnement de ses locataires. Les logements ont été livrés en mars 2022.



- Une nouvelle campagne de sondages sur la pollution des sols est intervenue en octobre 2020. Ces investigations ont révélé la présence non attendue et significative de polluants au sein de l'opération. Au final, le site présente une qualité de sol globalement dégradée, nécessitant une nouvelle campagne de purge. Eu égard aux volumes concernés, il est étudié la possibilité de réalisation d'un stockage définitif sur site, dans sa partie nord limitrophe du boulevard périphérique, pour des matériaux classés non dangereux. Cette approche doit être validée économiquement. Elle doit aussi être évoquée avec les services de l'Etat pour validation de la procédure. Les travaux de dépollution à réaliser permettront de rendre compatible avec une vocation d'habitat le secteur nord du quartier, localisé le long du Biez.
- Un nouveau réseau de collecte des eaux pluviales a été posé avec un rejet dans le Biez . Une déclaration au titre de la loi sur l'eau auprès de la DDTM était préalablement intervenue.
- La commune de Mondeville a obtenu deux subventions publiques, l'une du FEDER de 1 064 910 € et l'autre du Fond friches de 528 060 €



Panneau de chantier © Mairie de Mondeville

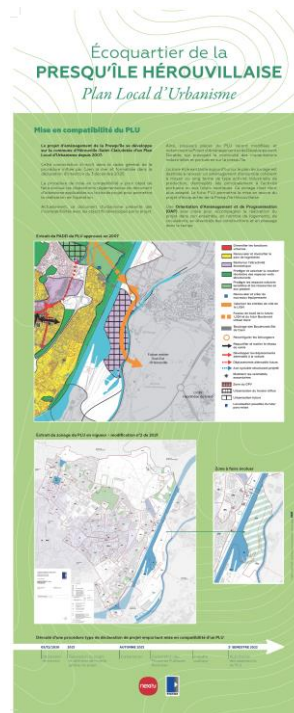
## ZAC d'Hérouville Saint Clair



Vue aérienne de l'emprise de la future ZAC Presqu'île hérouvillaise @ Septième Ciel Images

La commune et le groupement Nexity ont travaillé sur les sujets suivants :

- Finalisation du plan masse intégrant le calage de la desserte portuaire avec la Communauté urbaine et le Département
- Production de l'AVP
- Relation avec les Ports de Normandie pour le déplacement du pont de franchissement du canal
- Demande de financement au titre du fond friches pour la dépollution des sols
- Lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLU
- Présentation du projet aux promoteurs immobiliers lors d'un événement au WIP le 23 février 2022



Panneaux d'information du public installés en mairie d'Hérouville Saint-Clair

# PERSPECTIVES 2022

---

## I/ Eléments administratifs et financiers

### ■ Financements sollicités

Des financements de la Région et de l'Etat ciblés dans le cadre du Contrat de Plan Interrégional Vallée de Seine seront de nouveaux sollicités pour la période 2021 – 2025. Ils s'inscriront dans les thématiques de la gestion des sols et de l'activation du territoire.

Un dossier de candidature FEDER sera constitué pour le financement de la mise en sécurité des grues.

### ■ Les échéances des contrats en cours

Les termes des mandats en cours sont les suivants :

- Mandat Mondeville Valleuil : février 2022 prolongé à décembre 2025
- Mandat n°6 PIM mise en œuvre : 23 septembre 2022
- Mandat valorisation des sols : 27 novembre 2021. Prolongation sans incidence financière de 17 mois
- Concession Nouveau Bassin : janvier 2045

### ■ Les éventuels nouveaux mandats / contrats

- Sans objet

### ■ Eléments prévisionnels de résultat

Les mandats et la concession en cours ont généré en 2021 une recette de 335 315 € HT.

Le résultat de l'exercice 2021 est un excédent de 663 €.

RECETTES PREVISIONNELLES € TTC	2021	2022
Mandat Valleuil	36 200 €	13 700 €
Mandat valorisation des sols	48 000 €	
Mandat n°6 PIM mise en œuvre	70 350 €	46 900 €
Concession Nouveau Bassin	180 725 €	352 622 €
Produits divers	40 €	
<b>Total</b>	<b>335 315 €</b>	<b>413 222 €</b>

## **2/ Les points techniques**

### **■ Communication**

Le mandat n°6 et la concession Nouveau Bassin comportent des volets d'actions de communication et d'activation du territoire.

- Le site internet de la SPLA va être réorganisé pour passer d'une logique institutionnelle à opérationnelle et commercialisation. Une consultation de prestataires de site internet est en cours.
- Différents supports de communication du projet global seront produits : nouvelle plaquette, nouvelle vidéo du territoire, mise à jour des panneaux d'information.
- Une convention de partenariat est en cours de rédaction avec le Pavillon, qui prévoit l'installation d'un espace permanent dans ses locaux et l'organisation d'actions d'animations.
- La SPLA participera aussi à différents évènements grand public du territoire

### **■ Projet d'Intérêt Majeur**

La SPLA relance les actions transversales liées au projet global. Un COPIL de point d'avancement sera organisé en septembre 2022. Les sujets relatifs au foncier, à la dépollution des sols, au PPRM et à la mobilité font partie des priorités.

### **■ Actions transversales entre les ZAC de Caen, Hérouville Saint-Clair et Mondeville**

La stratégie de valorisation des sols est basée sur une approche mutualisée des besoins en déblais et remblais des opérations de Caen et Hérouville St Clair. La plateforme de gestion des terres doit répondre aux besoins de différentes natures de ces opérations. En complément de la plateforme, les terres pourront faire l'objet de traitements in situ pour répartition entre opérations. Une coordination rigoureuse est donc nécessaire dès la conception du projet entre les aménageurs, les collectivités concessionnaires et les services instructeurs de l'Etat. Ce partenariat, initié en 2020, se prolongera dans les années à venir.

### **■ Conventions EPFN**

Un accord cadre relatif à l'intervention de l'EPFN dans le projet Presqu'île a été signé simultanément au PIM. La commune d'Hérouville Saint-Clair a signé une convention foncière avec l'EPFN pour l'acquisition des 3 parcelles de sa ZAC. Un travail est en cours avec l'EPFN sur la ZAC de Caen pour l'établissement d'une convention foncière et d'une convention fond friche Nouveau Bassin.

### **■ Mandat Valorisation des sols / CPIER**

Un partenariat entre les deux opérations est organisé selon les termes suivants :

- La SPLA organise le dispositif complet et apporte ainsi à la DREAL une garantie de gestion par un partenaire unique
- La SPLA met en œuvre des marchés travaux pour préparer la plateforme, pour trier et reconditionner les terres Hérouville Saint Clair et les volumes du Nouveau Bassin
- Hérouville Saint Clair et Nexity évacuent le « poubellien » et les sédiments vers la plateforme
- La SPLA évacue les Zones de Pollution Concentrée Nouveau Bassin vers la plateforme

- Les stockages définitifs de chaque opération sont répartis dans deux aires distinctes
- A terme la partie de la plateforme avec les terres d'Hérouville Saint Clair est vendue à cette dernière (responsabilité liée au suivi des terres)

Pour ce faire, la SPLA missionne le groupement d'AMO constitué de Sol Paysage, Burgeap et Ma Geo dans le cadre d'un MS3 de l'accord cadre de Valorisation des sols afin de :

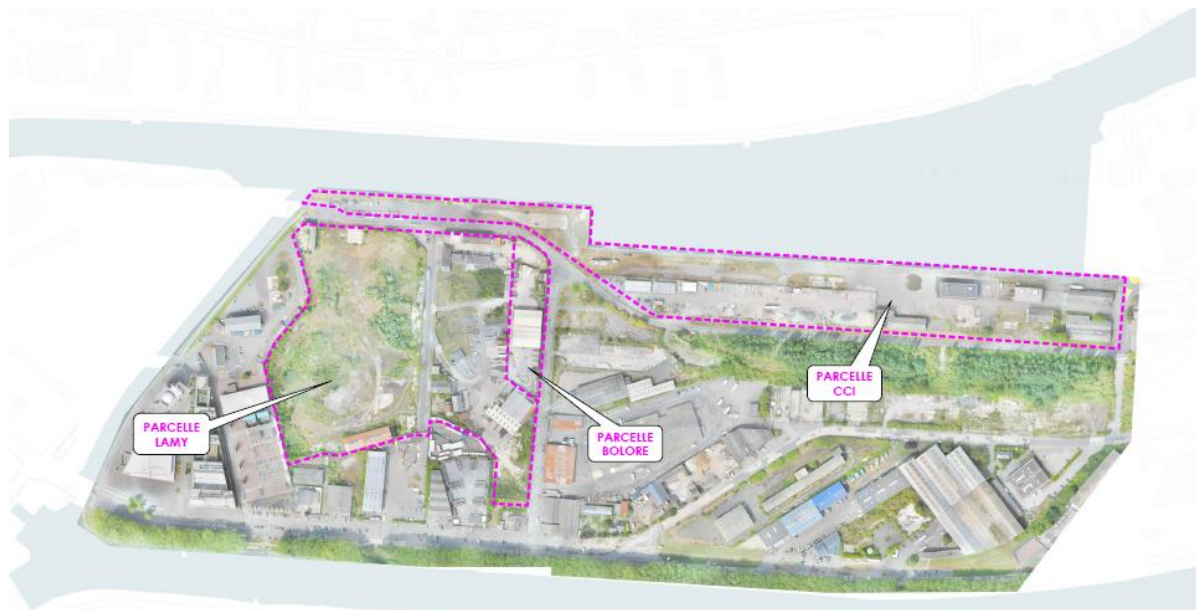
- Actualiser le contenu de l'intervention financée par l'AP relance
- Accompagner la SPLA au montage et au dimensionnement de la plateforme ainsi qu'à la rédaction du DCE/ACT du marché de travaux de valorisation des terres qui sera repris par la maîtrise d'œuvre dépollution

L'échéance de ce marché subséquent est fixée à décembre 2022, date de fin de financement par le CPIER.

## ■ ZAC Nouveau Bassin

### Procédures et foncier

- Instruction du dossier loi sur l'eau et obtention de l'arrêté : septembre 2022.
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC : hiver 2022.
- Suivi avec la Communauté urbaine de la procédure de modification du PLU
- Acquisition de la parcelle EDF après obtention par ce dernier des arrêtés de cessation d'activité des établissements classés pour l'environnement présents jadis sur site.
- Acquisition de parcelles des Ports de Normandie et négociation avec la CCI pour la réduction du périmètre de l'emprise de la concession portuaire.



### Préparation des sols

- Organisation et lancement des travaux de dépollution des sols dans le cadre du financement fond friches obtenu.

### Consultation promoteurs

- Production de l'ensemble des documents nécessaires pour la consultation promoteurs :
  - Cahier des charges de cession de terrain et ses annexes techniques
  - Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

- Fiche de lot
- Lancement en mai de la consultation promoteurs pour la première phase du projet. Les promoteurs seront retenus sur la base de leur programme et de leurs propositions spécifiques pour ce quartier. Le choix des architectes interviendra dans un second temps. L'objectif est de constituer des groupements opérationnels de promoteurs qui mutualiseront leur réflexion en phase conception et leurs interventions en phase chantier.

## Développement volumétrique phase 1



*Emprise de la première phase de réalisation de l'EcoQuartier Nouveau Bassin © MVRDV*

### **Aménagement des espaces publics**

- Lancement de la phase PRO sur la première tranche de l'opération, à l'est de la rue de Cardiff, ainsi que sur les espaces publics permettant de desservir ce secteur.
- Coordination en phase étude avec la Communauté urbaine et son prestataire relativement à l'implantation du chauffage urbain dans le quartier.
- Coordination avec le mandataire de la Communauté urbaine pour l'extension du réseau de tramway : étude technique de tracés, dévoiement ou implantation de réseaux.
- Etablissement d'une offre mobilité à l'échelle du quartier : établissement du programme et de l'enveloppe des travaux pour le premier parking silo et définition par la collectivité du mode de gestion.
- Désignation d'un OPC urbain et inter chantier pour organiser planifier et coordonner les chantiers publics et privés à venir.
- Diagnostic technique des quais et des grues

### **Activation - animation**

- Report à 2023 du lancement de la phase d'activation des quais faute de la disponibilité foncière. A réaliser : travaux préparatoires de nettoyage et d'organisation du site, conception et mise en œuvre d'un programme d'activités, procédures administratives, suivi du bon déroulement et coordination.



## ■ ZAC Valleuil

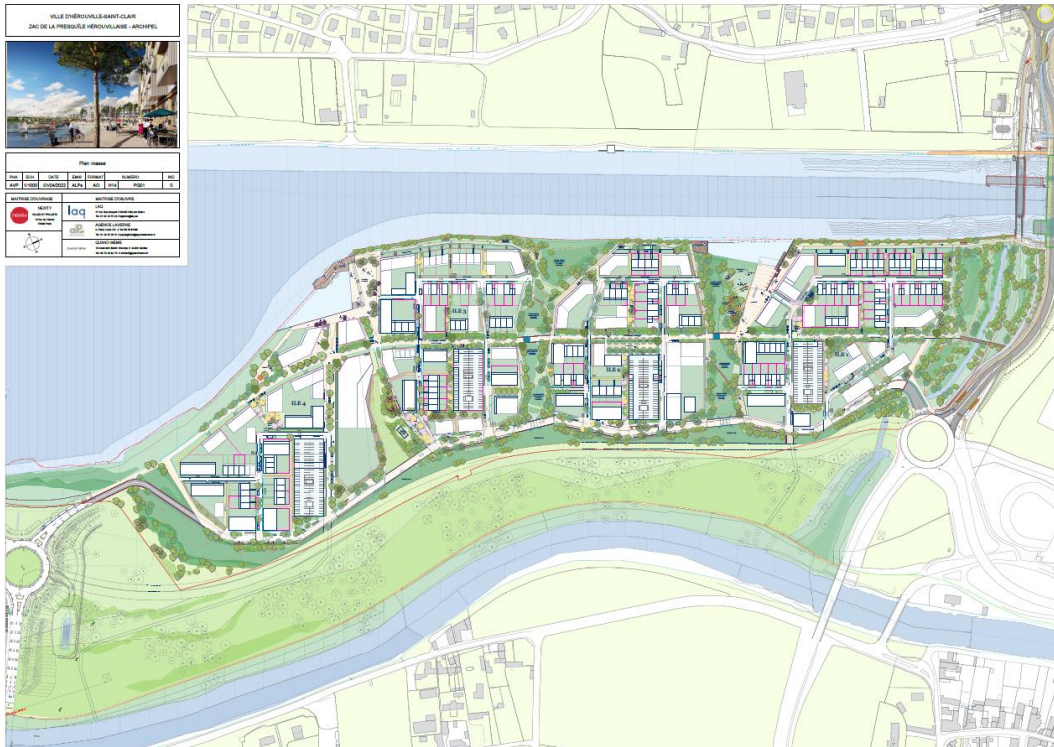
- Réalisation de la dernière tranche des travaux d'espace public à partir de janvier 2022 pour une durée de 6 mois
- Obtention de l'autorisation de dépollution des sols destinés à être urbanisés et travaux
- Travaux de rénovation de la halle avec maintien de la toiture existante
- Production d'un dossier de réalisation de ZAC.
- Positionnement programmatique des 4 bâtiments d'habitat et lancement de la commercialisation des 2 lots correspondants situés au nord du site et le long de la halle.



## ■ ZAC Hérouville St Clair

L'année 2022 sera principalement consacrée aux procédures administratives, en préalable de la première phase de travaux programmée pour 2023.

- Dépôt de la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, en coordination avec le dossier de desserte portuaire.
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- Mise en compatibilité du PLU



# INFORMATIONS AUTRES

---

## IMPACT DE LA PANDEMIE SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

La SPLA n'a pas eu recours au chômage partiel pour faire face aux conséquences de la pandémie. Aucun des salariés n'a été par ailleurs contaminé par le virus.

L'organisation du travail a été revue pour fonctionner en télétravail complet pendant les périodes de confinement et partiel le reste du temps. La visioconférence est aussi devenue l'outil principal de communication avec les partenaires du projet. Les réunions regroupant un nombre important de participants ont été supprimées. La mise en œuvre des gestes barrières a été organisée au sein des locaux.

## GOVERNANCE DE LA SPLA : LE CONTROLE ANALOGUE : RAPPEL

### ■ 1/ Principe

Les SPL sont détenues à 100 % par des collectivités locales actionnaires pour lesquelles elles doivent exclusivement intervenir sur leur seul territoire.

La Loi laisse aux collectivités le soin d'organiser les conditions d'exercice d'un contrôle sur la SPL, analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

Il revient à chaque collectivité locale le soin de prescrire les formes d'un tel contrôle.

Le critère qui permet d'apprécier le caractère analogue du contrôle est celui de la mise en place d'un contrôle des actionnaires sur les orientations de l'activité de la société, la vie sociale et l'activité opérationnelle.

### ■ 2/ Modalités pratiques de la mise en œuvre du contrôle analogue

Les organes délibérants des collectivités territoriales doivent se prononcer une fois par an sur le rapport écrit qui leur est soumis au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale.

Le contrôle s'exerce au travers du Conseil d'Administration par :

- La détermination des orientations stratégiques de la SPLA.
- La prise de décision sur toutes les opérations.
- La définition des moyens généraux et de l'enveloppe globale salariale nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques.
- L'approbation des budgets prévisionnels, comptes et rapports annuels.
- Le suivi des opérations en cours.

Il est recommandé la tenue de plusieurs Conseils d'Administration par an.