

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024

## SPLA CAEN PRESQU'ÎLE



*Quai de Normandie – aménagement sous les grues*



Société publique locale d'aménagement Caen presqu'île

**CA du 14 mai 2025**

# INFORMATION PRELIMINAIRE

---

Il est étudié une fusion entre la SPL CAEN PRESQU'ILE et la SPL EPOPEA par voie d'absorption de la première par la seconde, à intervenir en 2025.

Cette opération est envisagée sur les motifs suivants.

D'une part le volume prévisionnel d'activité de la SPLA Caen Presqu'île est amené à se réduire de façon significative dans les années à venir.

En effet le projet d'aménagement du Nouveau Bassin est abandonné dans sa configuration originelle, les dernières données du GIEC et du Haut Conseil pour le Climat mettant en lumière la fragilité, à échéance de quelques décennies, de l'estuaire de l'Orne.

Par ailleurs les différents mandats confiés par ses actionnaires à la SPLA CAEN PRESQU'ILE sont arrivés à terme.

D'autre part la Communauté urbaine souhaite disposer d'un outil opérationnel unique qui puisse intervenir sur la totalité de son territoire.

La présence d'une seule société permet de rationaliser et mutualiser les moyens affectés, la gestion administrative et financière et les instances de gouvernance. Elle permet enfin d'accéder à des compétences que les structures ne peuvent recruter seules en raison de leurs charges et de leurs coûts.

# 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.
- ■ Le groupement de commandes d'origine (n°1) : 2010 / création d'un groupement autour des actionnaires
- 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 (n°1) et décident de suivre les mêmes clés de répartition budgétaire que pour l'actionnariat de la SPLA.

## ■ Le groupement de commandes restreint (n°2) : 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 est 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

- Création d'un groupement de commandes élargi par convention en date du 28 août 2019
- 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.

La procédure de recapitalisation s'est achevée en 2021 avec l'ultime versement de fonds.

| Actionnaires                | Pourcentage capital | Répartition financière | Complément à verser |                       |                       |                       | Nbre administrateurs |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                             |                     |                        | Total               | 2019<br>Versement 50% | 2020<br>Versement 25% | 2021<br>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

Depuis juillet 2024 la SPLA compte 2.2 ETP, salariés du groupement d'employeurs les Aménageurs de Normandie.

# BILAN ANNÉE 2024

---

## ■ Le mandat Valorisation des sols / CPIER

Le mandat, en date du 27 novembre 2018 et porté par le groupement de commande n°2, est arrivé à échéance en mars 2023, hors reddition des comptes. Celle-ci est en cours.

## ■ 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.
- La Communauté urbaine a mis en pause le projet en juillet 2023, le temps d'étudier l'impact dans la basse vallée de l'Orne de l'élévation progressive du niveau de la mer.

À la suite du rapport du GIEC de mars 2023, et dans la lignée de la consultation publique lancée par le Gouvernement pour l'adaptation au changement climatique, l'Etat et la Communauté urbaine Caen la mer vont lancer une étude destinée à simuler l'impact de la hausse du niveau de la mer **à l'horizon 2100**, sur la Basse vallée de l'Orne.

Cette étude consistera à créer et à utiliser un modèle de simulation dynamique permettant de visualiser l'écoulement des marées depuis le littoral, jusqu'au fond de l'estuaire de l'Orne à Caen, et concomitamment ses conséquences sur l'écoulement de l'Orne depuis Feugerolles Bully.

Le modèle prendra en compte la hausse du niveau marin dans les prochaines décennies, sur la base des dernières études scientifiques. Le dernier rapport du GIEC évoque une élévation possible d'1 mètre du niveau de la mer. C'est l'une des conséquences du dérèglement climatique. Aussi, ses effets doivent être observés sur la côte mais aussi dans les terres et la vallée de l'Orne.

**Le projet de quartier Nouveau Bassin, implanté au cœur de cette Vallée de l'Orne, sera donc concerné par les résultats de l'étude. Il a été décidé en juin 2023 de le mettre en pause pour environ deux ans, dans l'attente de leur établissement.**

La commercialisation des premiers terrains aux promoteurs immobiliers est par conséquent suspendue.

En attendant les résultats de l'étude, les équipes travailleront à une nouvelle programmation sur les espaces publics du Nouveau Bassin, et en particulier son quai, pour proposer un aménagement qui occupera cet espace pour le siècle en cours.

L'interruption du projet Nouveau Bassin entraîne l'annulation du prolongement du tramway vers le Nouveau Bassin et la mise en pause du projet de passerelle entre le quai de Normandie et le quartier Saint-Jean-Eudes. Les travaux de dépollution des sols de cet ancien site industriel seront engagés au printemps 2024, conformément aux prescriptions de la réglementation sur les sites et sols pollués qui prescrit une intervention sur les secteurs de Zone de Pollution Concentrée (mise en compatibilité environnementale).

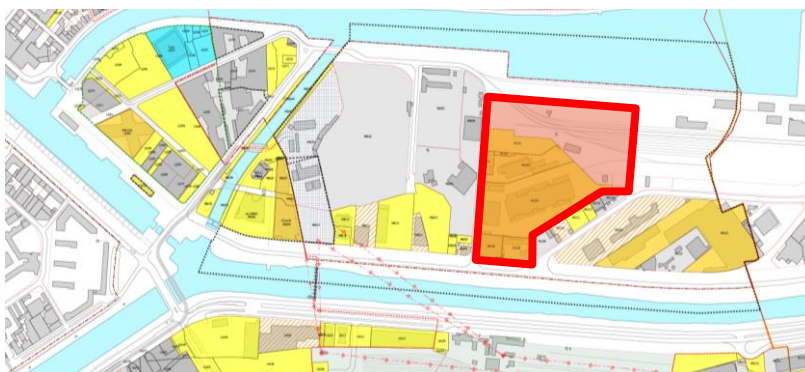
Dans l'attente de nouvelles décisions sur le projet Nouveau Bassin le présent document renseigne son état d'avancement. **Il convient cependant de préciser que le programme de cette opération sera intégralement révisé.**

## Procédures

Les différentes procédures nécessaires à l'aménagement du site ont été menées à leur terme, à l'exception du dossier de réalisation de ZAC, qui devait être approuvé en fin 2023, autorisant ainsi d'un point de vue juridique le lancement de son urbanisation.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déclaré complet en février 2022 par la DDTM et celle-ci a organisé la tenue d'une enquête publique du 17 octobre au 19 novembre. L'arrêté a été délivré par le préfet le 14 mars 2023.

La Communauté urbaine a engagé **la modification du zonage du PLU** du Nouveau Bassin, qui a été approuvée en septembre 2023. La collectivité étant propriétaire du zonage concerné cette modification ne conduira pas à l'engagement d'opérations immobilières tant que la collectivité n'en aura pris la décision.



## Foncier

### 1/ Ports de Normandie

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, dans le cadre d'une valorisation des Domaines.

Une première cession immobilière a eu lieu, le 25 octobre 2022, entre le Syndicat Mixte Ports de Normandie et l'EPF de Normandie, mandaté par la Communauté Urbaine de Caen la Mer, concernant les terrains situés rue de Cardiff et rue Gaston Lamy à Caen et Mondeville. Cette transaction d'un montant de 754 776 € concernait un ensemble de terrains d'une surface de 22 017 m<sup>2</sup>.

Un deuxième transfert de propriété est intervenu en 2023-2024 entre Ports de Normandie et Caen la mer portant sur un ensemble de voiries et sur une emprise d'environ 2ha50 anciennement à usage de voies ferrées, destinés à être maintenus dans le domaine public.

Une troisième mutation onéreuse est intervenue entre Ports de Normandie et l'EPFN, pour le compte de la communauté urbaine, le 23 décembre 2024, et relative aux emprises beige clair du plan ci-dessous, ceci pour un montant de 1 180 589 € HT.

Une dernière mutation doit intervenir en mai 2025 relative au transfert de la partie en beige foncé des quais Lamy et de Normandie.

- Bleu : bord à quai conservés par Ports de Normandie
- Marron : transfert de domaine public de Ports de Normandie vers Communauté urbaine
- Beige : Cession de Ports de Normandie à l'EPFN, pour le compte de la communauté urbaine.
- La base nautique sera cédée par Ports de Normandie à la ville de Caen



Les quais sont sous concession portuaire de la CCI, selon un contrat qui court jusqu'en 2045. Il convient donc que le concédant, les Ports de Normandie et le concessionnaire, la CCI, procèdent à une modification du périmètre de cette concession contre indemnisation. Le montant de cette indemnisation sera versé par le concédant au concessionnaire, le premier en répercutant le coût sur la valorisation de son foncier. Le montant de cette indemnité d'éviction sera ainsi versé par la SPLA à Ports de Normandie. Le montant de cette indemnité est de 204 210 € (estimation 08/24 – montant à actualiser – minorer - à la date de cession).

L'ensemble des actions à mener et engagements des parties est synthétisé dans une convention signée en décembre 2024 entre les Ports de Normandie, la Chambre de Commerce, la SPL Nautisme Caen Ouistreham, la Communauté urbaine Caen la mer et la SPLA Caen Presqu'île.

## 2/ Terrain Tack

La communauté urbaine a préempté en mars 2024 le foncier Tack, d'une surface de 1908 m<sup>2</sup> avec un bâtiment, au prix de vente de 460 000 €. Le bâtiment est occupé par une entreprise. Sa maîtrise permet d'obtenir une unité foncière pour un secteur appartenant globalement à la collectivité.



*Au 1er plan au centre bâtiment Tack*

### 3/ Terrain EDF



*Emprise EDF à acquérir, hors poste source au droit de l'ESAM*

La négociation pour l'acquisition du terrain EDF est achevée, un accord étant intervenu entre le propriétaire du bâtiment et son locataire, Enedis, sur le départ de celui-ci en décembre 2025. L'objectif est que l'EPFN, pour le compte de la communauté urbaine, puisse signer au 1<sup>er</sup> semestre 2025 une promesse de vente.

Ce foncier couvre un foncier de 10 738 m<sup>2</sup>, occupé de 3 bâtiments à usages de bureaux et activités.

La SPLA a missionné sa maîtrise d'œuvre Envisol pour procéder à un inventaire et une synthèse de l'ensemble des études et procédures réalisées sur ce site au sujet de la pollution des sols. Ce travail permet de s'assurer de la possibilité d'urbaniser ultérieurement le site sans devoir mettre en œuvre de trop lourds travaux complémentaires de dépollution ou de devoir achever des procédures administratives incomplètement menées par l'actuelle propriétaire.

#### 4/ Terrains Lamy

La négociation Lamy a été interrompue avec la mise en pause du projet.

##### Espaces publics

La mise en pause du projet de création d'un écoquartier d'habitat ne retire rien au caractère attractif de ce lieu.

Ainsi la communauté urbaine a fait le choix de maintenir un programme d'intervention sur les quais et le parc des rails et d'engager la réfection des grues, ceci dans la perspective de création d'une grande promenade le long du bassin.

L'objectif est une livraison de ces espaces en juin 2025, afin qu'ils soient mis à disposition du public de l'agglomération et inaugurés dans le cadre de la célébration du Millénaire.



*Les grues dans leur état actuel et après réfection*



La SPLA a proposé un programme d'interventions pour **un aménagement sobre du quai et du parc des rails**. Le principe directeur développé avec rigueur est une **recherche d'économie de moyens**, en réutilisant au maximum les existants et en s'appuyant sur la qualité du grand paysage plutôt que sur une succession de sous espaces à caractériser.

De la même façon le renouvellement des sols pollués, la désimperméabilisation et la végétalisation des quais ont été priorités, qui contribueront fortement à composer cette espace dans les décennies à venir.



*Création de grandes voies piétonnes qui traversent le site*



*Le site après déblaiement des sols pollués.*



*Création de cheminements piétonniers et désimperméabilisation des sols*

Une demande de financement au titre du Contrat de territoire a été produite auprès de la Région pour un montant total d'intervention de 2 200 K€ HT. Une subvention de 444 000 € a été obtenue.

Cela vient compléter le financement France Relance de 1 500 K€ pour la mise en compatibilité des sols et la participation financière de 1 200 K€ versée par la communauté urbaine pour 2024. Il convient de préciser que l'échéance de réalisation de travaux pour le financement France Relance a été prolongée de fin 2024 à fin 2025, eu égard au délai de redirection du projet en 2023.

Le projet de requalification des espaces publics annonce aussi la réalisation d'opérations immobilières sur les secteurs altimétriquement le plus élevés du site. Ainsi des espaces en capacité d'accueillir des constructions sont dégagés sur l'ancien site du marché de gros. De même le secteur des tonneaux, réhabilités par la ville de Caen, est dégagé pour être valorisé. Un plan d'aménagement pour ce secteur sera produit en juin 2025.

Le plan d'aménagement ci-dessous a été réalisé par le groupement Envisol (gestion des sols) et Phytolab (paysage). Il donne des perspectives claires pour l'organisation du site.



### Promotion immobilière

Une réflexion est engagée pour déterminer les conditions de réalisation d'opérations immobilières sur le Nouveau Bassin.

La condition essentielle à satisfaire est de proposer une urbanisation temporaire, sur le secteur le plus haut du site, et qui prévoit la déconstruction du bâti à échéance de 4 à 5 décennies. Ce dispositif apparaît réaliste sur une durée d'au moins 40 années, en permettant de trouver un équilibre de bilan immobilier.

La seconde condition essentielle repose sur le développement d'opérations en bail emphytéotique ou à construction, permettant à la collectivité ou la SPLA de conserver la propriété du foncier dans la perspective de la sortie du contrat.

La dernière condition fondamentale est de proposer un programme immobilier avec des occupations temporaires par les usagers. On peut évoquer ainsi la création de programmes d'hôtellerie, de résidence étudiante, de logements pour des salariés d'entreprises ou des saisonniers et d'activités commerciales et artisanales.

Une proposition à la collectivité sera établie par la SPLA au premier semestre 2025 pour confirmer cette stratégie.

### Etudes

Le marché passé avec le bureau d'études Envisol, pour la dépollution des sols, s'est complété de sous traitance avec 3 autres prestataires, compétents respectivement en agro-pédologie, paysage et VRD. La mise en pause du projet a permis de faire évoluer le dispositif de gestion des sols sur les quais, en organisant leurs renouvellement dans les espaces à végétaliser, qui constitueront aussi le paysage définitif. Ainsi la réunion des savoir-faire de gestion des sols et d'aménagement paysager permet cette approche consolidée et plus économique en termes de travaux.

### Travaux

La société de dépollution Biogénie (ex Englobe), en co-traitance avec l'entreprise de VRD SBTP, a été désignée en septembre 2023 pour la réalisation des travaux de mise en compatibilité des sols du Nouveau Bassin.

L'accord cadre contracté avec l'entreprise intègre des prix de fourniture végétale, permettant d'aller au terme de l'aménagement des espaces verts, aux sols majoritairement renouvelés.

Les travaux de purge des zones de pollution concentrée, héritées des anciennes activités du site, ont débuté en juillet 2024 tout d'abord du côté du cours Caffarelli, afin de mettre 2 parcelles à disposition du projet Débordions (dans le cadre du Millénaire), puis sur les quais en septembre et enfin en novembre sur la partie nord de l'ancien marché de gros. Au total 11 000 m<sup>3</sup> ont été excavés.

En septembre 2024 la société SBTP a remporté la consultation relative à la réalisation du lot VRD, mobilier et gestion du végétale (abattage des arbres du parc des rails). La société Citeos a remporté le lot Eclairage et réseaux souples. Elles ont débuté leur intervention sur le chantier en octobre.

Ces différentes prestations sont organisées au sein d'un même chantier, permettant d'optimiser le planning et l'engagement financier.

Une plateforme provisoire de gestion des sols est organisée rue Gaston Lamy, qui permet de stocker et trier les déblaiements des quais, avant de les réutiliser ou les envoyer sur la plateforme définitive à créer. Pareillement le secteur du marché de gros est utilisé pour le stockage des matériaux d'apport tel que granulats et terre végétale.



#### *Marché de gros et stockage des matériaux de chantier*

Pour mémoire l'EPFN a procédé en 2023 à la démolition du marché de gros pour le compte de la ville de Caen. La période d'intervention de l'entreprise a été prolongée de 4 mois, le chantier se révélant plus complexe que prévu (nidification de passereaux, amiante dans le sol). Ce chantier a révélé la présence de débris d'amiante dans le sol, sous les bâtiments démolis. Ce sujet devra être traité ultérieurement, dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

#### Activation – animation - communication

Les directions de la communication de la Communauté urbaine, de la Ville de Caen et la SPLA Caen Presqu'île sont en relation pour se coordonner au fil des besoins.

La SPLA est régulièrement sollicitée par des services de l'Etat, des collectivités, des associations, des écoles ou la presse pour raconter la redirection écologique du projet.

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

Le groupement de commande n°3 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 était assorti d'un budget total de 630 000 € HT, dont prévisionnellement 275 000 € HT de dépenses à engager et 335 000 € HT pour la rémunération, pour une durée de 36 mois. Son échéance a été prolongée de 24 mois (septembre 2024) et le montant des dépenses à engager minoré à 110 000 € HT.

La réorganisation du site internet de la SPLA a été engagée par un prestataire au début de l'année afin de lui apporter une finalité plus commerciale. Il s'organise en présentation des différents secteurs opérationnels de

la presqu'île. Il conviendra cependant de redéfinir le contenu du site pour le nouveau projet du Nouveau Bassin.

Ainsi qu'évoqué dans le paragraphe précédent « Activation – animation – commercialisation » une convention a été établie avec le Pavillon pour la création d'un espace de présentation des projets, en partage avec le projet Hérouvillais Archipels. Cet espace n'a pas été utilisé, sa réalisation étant concomitante à la mise en pause du projet Nouveau Bassin.



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

La mise en pause du projet Nouveau Bassin conduit à organiser la fin des actions liées à ce mandat et le remboursement des fonds non consommés aux membres du groupement de commande.

La cloture du mandat 6 est intervenue en novembre 2024, qui prévoit le reversement de 192 800 € à la communauté urbaine, représentante du groupement de commandes. Ce montant sera ensuite redistribué aux collectivités du groupement au prorata de leur apport financier d'origine.

## ■ Le mandat Valleuil

La ville de Mondeville a confié à la SPLA un mandat pour la mise en œuvre d'une procédure de ZAC, la commercialisation des terrains urbanisables et le suivi des travaux d'espaces publics. Ce marché a été notifié en février 2016. Son échéance, fixée à 2025, est reportée à 2028.

Une équipe d'urbaniste et de maîtrise d'œuvre du projet a été désignée en février 2017.

La société APAVE a été désignée à deux reprises par accord cadre pour assurer les études et le suivi des travaux relatifs à la mise en compatibilité environnementale et sanitaire 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.

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

Le cabinet Dauchez a été désigné pour assurer la maîtrise d'œuvre de la rénovation de la halle, destinée à accueillir le stationnement de l'opération de Inolya ainsi que des projets immobiliers à venir. Les travaux du chantier du bâtiment la Halle ont été réceptionnés en janvier 2023 pour une mise en service par Inolya en mai.



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.

Les travaux de mise en compatibilité environnementale des sols de l'ilot nord à urbaniser ont été réalisés à l'automne 2023 par la société ORTEC qui a réalisé la purge de 32 mailles sur le site. Le chantier a confirmé la très grande hétérogénéité de nature et concentration des polluants chimiques présents. Une campagne complémentaire de travaux interviendra en 2025 pour venir purger des secteurs contaminés révélés à l'occasion du précédent chantier.



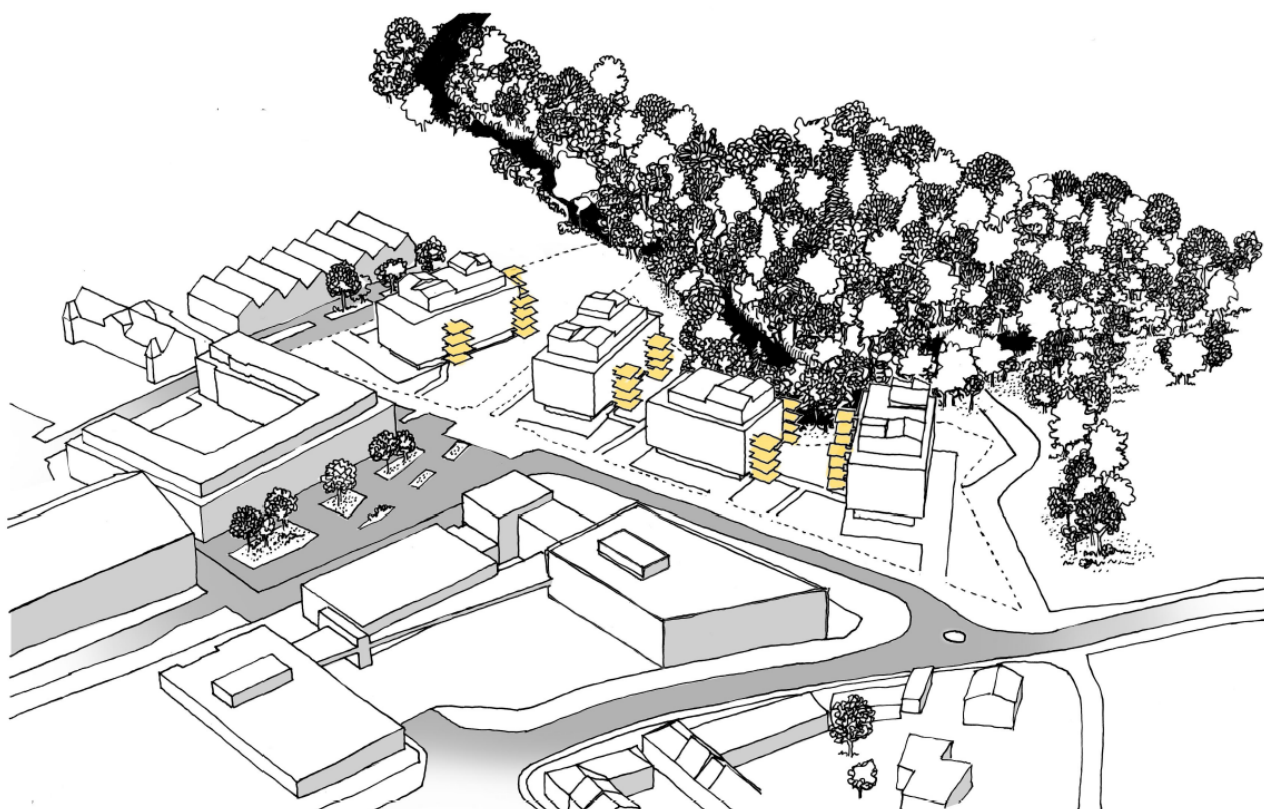
Les travaux d'espaces public environnant, réalisés par les sociétés Colas et Oxalis, ont été livrés en février 2023.





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 €.

Une consultation de promoteurs immobiliers a été lancée durant l'été 2023 pour la commercialisation de l'ilot nord et d'une partie de la halle. La société Pichet a été retenue en mars 2024 par le jury communal à l'issue d'une consultation à laquelle ont répondu 18 promoteurs. Elle propose un programme de 131 logements dont 10 en BRS, 650 m<sup>2</sup> de co-living senior, 200 m<sup>2</sup> d'activité et 90 places de stationnement dans le volume bas de la halle.



*Schéma d'intention d'implantation des 4 bâtiments de logement collectif*

## ■ 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 en 2024 sur les sujets suivants :

### Procédures administratives

- Suivi de l'instruction de l'évaluation environnementale associée à la Z.A.C., à la desserte portuaire phase 2 et la mise en compatibilité du PLU :
  - Enquête publique en avril 2024
  - Réponse au commissaire enquêteur et conclusion en mai 2024
  - Arrêté d'autorisation environnementale obtenu le 12 juillet 2024
  - Mise en compatibilité du PLU : délibération Hérouville-Saint-Clair et Caen la mer.

### Traitement des sols

- Les études géotechniques G2 PRO menées en 2023 ont soulevé une problématique de tassement des sols. Pour approfondir le sujet plusieurs études ont été menées :
  - Avril 2024 : Ginger, bureau d'étude spécialisé, est désigné pour superposer les données géotechniques des sondages existants au projet AVP afin d'apprécier les incidences techniques et financières du préchargement à l'échelle de la Z.A.C. La durée du pré-chargement sans drainage est estimée entre 7 et 29 ans avec un coût de plusieurs millions d'euros. Au regard des enjeux financiers et de calendrier, il a été décidé en COPIL de lancer des sondages et études complémentaires durant l'été 2024.
  - Été 2024 : nouvelle campagne de sondage géotechnique et pollution des sols.
  - Novembre 2024 : Les analyses de ces sondages ont fait l'objet d'un rapport de GINGER qui conclut : Compte tenu du coût de suivi des tassements par une instrumentation sur site pendant plusieurs années, il serait moins coûteux de poser les drains verticaux que de réaliser un suivi du tassement sur un site préchargé sans drainage.
- Mise à jour de l'étude et de la cartographie des plantes invasives
- Mise à jour du plan de gestion des sols pollués suite à des sondages complémentaires.
- Etude et méthodologie de refertilisation des sols.

### Projet urbain

- Affinage du nivellement AVP de l'ensemble de la ZAC pour limiter les travaux de préchargement
- Désignation des architectes qui vont accompagner le groupement de promotion Icade / Pozzo sur l'île 01.
- Travail sur le fonctionnement et le montage du parking silo.

### Communication

- Participation à la Fête de la Science sur le thème des sols.
- Communication au salon de l'immobilier



# PERSPECTIVES 2025

---

## I/ Eléments administratifs et financiers

### ■ Financements sollicités

Des financements de la Région et de l'Etat ciblés sont sollicités autant que de besoin, pour soutenir la réorientation du projet Nouveau Bassin.

### ■ Les échéances des contrats en cours

Les termes des mandats en cours sont les suivants :

- Mandat Mondeville Valleuil : échéance décembre 2025. , avenant à décembre 2028
- Mandat n°6 PIM mise en œuvre : échéance septembre 2024. Reddition réalisée
- Mandat sol : échéance avril 2023. Reddition à réaliser
- Concession Nouveau Bassin : janvier 2045

### ■ Les éventuels nouveaux mandats / contrats

- Sans objet

### ■ Eléments prévisionnels de résultat

Le résultat prévisionnel de l'exercice 2025 est un excédent de 6 000 €.

| RECETTES € HT             | Prévision 2025 |
|---------------------------|----------------|
| Mandat Valleuil           | 2 780          |
| Concession Nouveau Bassin | 260 000        |
| Produits divers           | 45 000         |
| <b>Total</b>              | <b>307 780</b> |

## **2/ Les points techniques**

### **■ Communication**

La concession Nouveau Bassin comporte un volet d'actions de communication et d'activation du territoire.

- Production de supports de communication pour la phase travaux.
- Participation de la SPLA à différents événements professionnels et grand public.

La SPLA est sollicitée de façon quasi hebdomadaire pour intervenir auprès d'organismes professionnels, collectivités, universités, ... sur le thème de la redirection écologique d'un projet.

### **■ Projet d'Intérêt Majeur**

Un point technique d'avancement sera organisé en 2025 avec les partenaires. Il conviendra de déterminer le devenir de l'outil PIM avec les nouvelles ambitions et perspectives pour ce secteur.

### **■ 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. Elle sera mise en service en 2025.

Une coordination rigoureuse est nécessaire dès la conception du projet entre les aménageurs, les collectivités concessionnaires et les services instructeurs de l'Etat. Ce partenariat, initié en 2020, fera l'objet d'une convention de partenariat à établir en 2024.

La prise en compte des dernières données sur l'élévation du niveau marin conduit la maîtrise d'ouvrage du projet Archipel à abandonné le principe de mise à niveau altimétrique du site avec le canal à environ 6m NGF pour rester sur la topographie existante à 9m NGF. En conséquence le site Archipel ne pourra exporter de sédiments vers le Nouveau Bassin, qui devaient être utilisés pour la constitution de nouveaux sols fertiles en substitution des sols pollués déblayés. Une nouvelle distribution des sols sur le Nouveau Bassin a été élaborée en conséquence.

La réflexion pour la création d'une pépinière de végétaux commune aux 2 opérations est mise en suspens, dans l'attente de la définition d'un nouveau programme pour le site Nouveau Bassin.

Pour mémoire une recherche de foncier a déjà été entamée sur le sujet.

### **■ 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.

L'EPFN intervient sur la ZAC Nouveau Bassin dans le cadre du PAF de la communauté urbaine en assurant le portage des fonciers progressivement libérés.

## ■ **ZAC Nouveau Bassin**

### **Procédures et foncier**

- Signature début 2025 d'une promesse de vente pour l'acquisition de la parcelle EDF, avec libération du site par le locataire Enedis à fin 2025.
- Début 2025 réduction par les Ports de Normandie du périmètre de la concession portuaire de la CCI et acquisition par l'EPFN pour la communauté urbaine des parcelles correspondantes.



### **Marchés**

Une consultation d'urbanisme et paysage, sur la base de 3 devis, a été organisée au début 2025 pour déterminer un plan d'aménagement et un capacitaire immobilier. Le groupement Phytolab paysagiste – Magnum architecte urbaniste et Inge Infra VRD a été retenu. Les premières orientations de l'étude doivent être formalisées pour juin 2025.

### **Travaux : Préparation des sols**

Les sols excavés et non inertes seront adressés vers la plateforme localisée à Hérouville pour stockage définitif. Les essais d'abattement par biopiles, réalisés fin 2024 ; ont montré leur inefficacité sur ces matériaux dont les teneurs en HAP et hydrocarbures sont trop élevées.

### **Travaux : aménagement urbains**

Les espaces des quais seront livrés pour juin 2025 afin d'accueillir les événements du Millénaire.

### **Travaux : rénovation des 2 grues Caillard**

La livraison des grues est intervenue en mai 2025.

### **Projets immobiliers**

L'urbanisation du site du Nouveau Bassin reste une opportunité pour le territoire, mais en considérant qu'il conviendra peut-être de s'en retirer à échéance de quelques décennies pour laisser place au phénomène de marée en fond d'estuaire.

Une réflexion sera ainsi engagée avec les promoteurs immobiliers pour la réalisation de constructions d'une durée d'usage préalablement définie. L'enjeu est de trouver un modèle économique s'inscrivant dans cette temporalité et un modèle juridique excluant l'ouverture à terme de droits à indemnités. Le dispositif de bail à construction ou emphytéotique semble proposer un cadre adapté. La constitution d'un parc immobilier propriété d'une entreprise publique locale pour mise en location ait une autre possibilité à étudier.

Cette réflexion sera développée avec différents opérateurs économiques, dans les champs immobiliers de l'habitat et de l'activité économique, artisanale et tertiaire.

Elle sera localisée sur l'ancienne phase 1 du projet, secteur sous maîtrise foncière de la collectivité et la plus élevée altimétriquement.

## ■ **ZAC Valleuil**

### **Projet Pichet**

La société Pichet travaillera avec la collectivité, l'architecte de la ZAC et la SPLA, à l'élaboration d'un projet conforme à ses engagements. Une promesse de vente a été signée le 29 avril pour une surface de 8246 m<sup>2</sup> de SDP et pour un montant total de 3 104 688 € HT. Une demande de permis de construire doit être déposée à l'automne 2025.



*Lot 2 : aile ouest de la halle*

### **Procédure**

La production du dossier de réalisation de la ZAC sera entamée après la signature de la promesse de vente.

**ZAC Hérouville St Clair**

**2025**

Semestre 01

- Approbation du Dossier de Réalisation
- Travail sur le PRO île 01
- Consultation des entreprises sur la gestion des sols

Semestre 02

- Début des travaux de gestion des sols : archéologie, défrichage, nivellement, préchargement
- Consultation des entreprises de travaux sur les espaces publics

2026

- Déclassement de l'actuelle RD suite à la livraison de la DP2
- Débuts des travaux d'espace public
- Dépôts des premiers permis de construire
- Commercialisation des logements

2027

- Construction des premiers logements

2028

- Livraison des premiers logements



# INFORMATIONS AUTRES

---

## **GOUVERNANCE 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.

---