



PUBLIE LE

26 OCT. 2023

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 OCTOBRE 2023

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

20 APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION DE LA Z.A.C. CENTRALITE CHÂTELET (DANS LE CADRE DU N.P.R.U.) ET DESIGNATION DE LA S.P.L ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT EN QUALITE DE CONCESSIONNAIRE

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVVOY (représenté par Mme Fatima EL KHILI jusqu'à son arrivée en séance à 17 h 15), Mme Laura SLIMANI, M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE, M. Manuel LABBE, Mme Fatima EL KHILI, M. Sileymane SOW (représenté par M. Valentin RASSE-LAMBRECQ jusqu'à son arrivée en séance à 17 h 45), Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY, M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Frédéric MARCHAND (jusqu'à son départ de la séance à 17 h 25), Mme Sarah VAUZELLE, M. Nicolas ZUILI (représenté par Mme Marie-Andrée MALLEVILLE jusqu'à son arrivée à 18 h 10), Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Christine de CINTRE après son départ de la séance à 18 h 30), Mme Elizabeth LABAYE, M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Yves SORET, Mme Françoise LESCONNEC, M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par M. Frédéric MARCHAND jusqu'à 17 h 25 et présent en séance à partir de 18 h), M. Christophe DUBOC, M. Cyrille MOREAU, M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET (représentée par Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY après son départ de la séance à 17 h 50), Mme Christine de CINTRE (représentée par Mme Annie BOULON-FAHMY pendant son absence de 17 h 15 à 18 h 16), M. Thibaut DROUET, Mme Zohra AMIMI, M. Nicolas LEVARAY (représenté par M. Jean-Michel BEREGOVVOY à partir de 17 h 25), M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Mme Louisa MAMERI, M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE (à partir de 17 h 47), M. Bruno DEVAUX (à partir de 19 h 05), Mme Hayet ZERGUI (à partir de 17 h 48), Mme Sophie CARPENTIER (représentée par Mme Hayet ZERGUI de 17 h 48 jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 30), M. Pierre-Antoine SPRIMONT (à partir de 17 h 47), Mme Marine CARON (représentée par Mme Félicie RENON de 16 h 30 jusqu'à son arrivée en séance à 18 h 55), Mme Félicie RENON (à partir de 16 h 30), M. Jean-Pierre TREDET, Conseillers Municipaux.

REPRESENTES : M. Jean DE BEIR (représenté par M. Stéphane MARTOT), M. Kader FEHIM (représenté par M. Mamadou DIALLO), Mme Blandine DI FALCO (représentée par Mme Hortense HECTOR), Mme Claire GUEVILLE (représentée par M. Manuel LABBE), Mme Marie DESBORDES (représentée par Mme Caroline DUTARTE), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par M. Jean-Pierre TREDET), Mme Marie ATINAULT (représentée par M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL), M. Abdelkrim MARCHANI (représenté par Mme Zohra AMIMI), Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU (représentée par M. Christophe DUBOC), M. Adrien NAIZET (représenté par M. Thibaut DROUET), Mme Enora CHOPARD (représentée par Mme Françoise LESCONNEC), M. Samuel de GENTIL-BAICHIS (représenté par Mme Laura SLIMANI).

ABSENTS : M. Guillaume CHAROULET, Mme Marie BERRUBE.

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 OCTOBRE 2023

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de restructuration urbaine et commerciale de la Centralité Châtelet est inclus à l'avenant n° 1 signé le 26 juillet 2023 et vient ainsi compléter la convention initiale signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.) et l'ensemble des partenaires en janvier 2020.

Par délibération en date du 27 juin 2022, le Conseil Municipal a d'ores et déjà engagé les procédures opérationnelles en décidant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de rénovation urbaine « Centralité Châtelet » sur un périmètre d'environ 4 Ha. A l'occasion du même conseil a été initié la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) qui a débouché sur la délivrance le 9 mars 2023 de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (E.P.F.N.), en charge des acquisitions foncières et du portage foncier dans ce périmètre.

Il s'agit désormais de définir le mode de réalisation de cette opération, au regard des enjeux, des objectifs et du programme de l'opération.

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, l'enjeu primordial de la Z.A.C. Centralité Châtelet est d'améliorer l'attractivité de la polarité et contribuer au changement d'image du quartier prioritaire de la politique de la ville à une échelle élargie. Les objectifs poursuivis par l'opération sont les suivants :

- Désenclaver et ouvrir vers les quartiers limitrophes ;
- Conforter la centralité du Châtelet et améliorer l'attractivité du pôle commercial et de services ;
- Mettre en valeur l'entrée de quartier ;
- Améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité du quartier et améliorer l'offre en équipements.

Le projet prévoit la démolition et la reconstruction de locaux commerciaux et de services, accompagnées d'une recomposition des espaces publics. Le programme prévisionnel des constructions représente près de 5.000 m² de surface de plancher intégrant principalement le renouvellement de l'offre commerciale, mais aussi une offre de services/équipements. L'étude de programmation architecturale qui débute viendra préciser la programmation des ensembles immobiliers créés, envisagée en deux tranches de réalisation. Celle-ci tiendra compte du dialogue et des négociations en cours avec les propriétaires et commerçants ainsi que des échanges avec les représentants des services ayant vocation à conforter leur présence.

Sur le plan commercial il s'agit dans un premier temps, de conforter l'offre actuelle, puis de prévoir son développement sur un temps ultérieur. L'ouverture et le retournement des espaces commerciaux envisagés dans le cadre du réaménagement de l'entrée de quartier doivent permettre d'étendre la zone d'attractivité et de capter une clientèle de passage.

La programmation de services publics et marchands qui vient en accompagnement de cette offre commerciale intègre quant à elle :

- La réalisation d'un nouveau poste de police dont la programmation s'établit en lien avec les services de l'État compétents,
- La relocalisation des services de la Poste du Châtelet,
- La réalisation d'une « Maison de services » correspondant à la relocalisation, réorganisation et consolidation de l'offre de services publics présente au Châtelet (Maison de la Justice et du Droit, Mairie Annexe, Unité de Travail Social, France Services),
- Une offre complémentaire de services à la population, incluant en particulier une offre renforcée en matière de santé, fonction d'un projet à établir.

Pour mener à bien le projet urbain et immobilier, il est proposé de confier sa réalisation à la S.P.L. Rouen Normandie Aménagement (R.N.A.) dans le cadre d'une concession d'aménagement prévue par les articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette concession d'aménagement serait attribuée dans le cadre de l'application des relations « in house », en conséquence, aucune procédure de publicité et de mise en concurrence n'est requise et la concession peut être conclue de gré à gré entre la Ville et la S.P.L. Celle-ci aura la charge de racheter auprès de l'E.P.F.N. et de la Ville, le centre commercial et les locaux administratifs actuels avant de les démolir par tranches successives ; de construire, de commercialiser et de gérer le futur centre commercial les premières années de sa mise en service et jusqu'à sa vente.

La mission et la nature précises des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la mise en œuvre de ce préprogramme sont précisées au contrat. La concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Ville en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la S.P.L. sur celle-ci, contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment les statuts de la S.P.L. et la Charte du contrôle analogue) et ne sont pas reprises dans la concession. La concession intègre les conditions d'évolution du contrat dans le respect des dispositions en vigueur.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération a été établi. Il induit une participation d'équilibre de l'opération de la Ville à hauteur de 11.121.358 € H.T., au regard des dépenses et recettes prévisionnelles suivantes :

- Dépenses : 30.568.500 € H.T.
- Recettes : 19.447.142 €.

Il est à noter que certaines recettes de l'opération prévues à la maquette financière de la convention N.P.R.U. seront perçues directement par la Ville, s'agissant en particulier des fonds de concours attribués par la Métropole Rouen Normandie.

La durée de la concession d'aménagement est estimée à 10 ans, avec une réalisation des aménagements d'espaces publics d'ici 2030 dans le cadre de mise en œuvre et d'éligibilité aux financements fixés par les règlements de l'A.N.R.U. en application.

En sus des aménagements d'espaces publics, la concession d'aménagement comprend également la construction par la S.P.L. des programmes immobiliers mixtes commerciaux et de services, ainsi que la commercialisation des locaux. En accord avec la Ville, la S.P.L. a vocation à gérer le centre commercial jusqu'à sa vente et à procéder le cas échéant à la cession de certains ensembles d'équipements/services.

La cession prévue par l'Aménageur à la Ville de la future « Maison des services », s'établit à 4.359.500 € H.T.

La rémunération du concessionnaire s'élève à 1.748.173 € H.T. dont 700.000 € correspondent à une part forfaitaire pour conduire les missions détaillées au traité de concession. L'autre part correspond à 976.332 € en proportionnalité des dépenses.

L'Aménageur procédera au rachat des études et travaux préalablement réalisés par le Concédant. Il s'appuiera par ailleurs sur les marchés en cours contractés par la Ville en lien avec l'opération qui auront vocation à lui être transférés. La poursuite des études techniques et de maîtrise d'œuvre urbaine s'appuiera en particulier sur le marché de maîtrise d'œuvre urbaine attribué par la Ville au groupement ayant comme mandataire l'agence ATELIER RUELLE Urbaniste et paysagiste, co-traitants : ATTITUDES URBAINES/LA CONDITION URBAINE/SOGETI/ZEFCO/LAZIOU CONSEIL.) notifié le 4 octobre 2021.

Ce marché attribué à l'échelle plus large du secteur d'intervention « Châtelet-Lombardie » dans son entier a fait préalablement l'objet d'un avenant fixant la répartition financière des honoraires spécifiques à chacun des secteurs. Sur cette base, un avenant de transfert partiel a été établi pour ce qui relève des missions qui se rattachent au projet de Z.A.C. Centralité Châtelet.

M. le Maire et Mme l'Adjointe à l'Urbanisme étant tous deux membres du Conseil d'administration de la S.P.L. en tant que représentants de la Ville ou de la Métropole Rouen Normandie, ceux-ci ne peuvent par ailleurs prendre part au vote, ni participer à l'approbation du traité. A cet égard, c'est Mme Caroline DUTARTE qui est expressément identifiée dans le cadre de l'exécution de la présente délibération.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir approuver le traité de concession d'aménagement annexé à la présente délibération et son attribution à la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC Centralité Châtelet.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme Caroline DUTARTE, Adjointe,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-26, L.2121-29, L. 1521-1 et suivants, L. 1523-2 et suivants, L.1524-5 et L.1531-1,
- Le Code de la Commande publique, notamment l'article L.3211-3,
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les article L. 300-1 et suivants, L.300-4, et L.300-5,
- La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des Hauts de Rouen et Grammont signée le 10 janvier 2020 et son avenant de revoyure en cours de validation intégrant ledit projet « Centralité Châtelet »,
- Le courrier de l'A.N.C.T. en date du 20 décembre 2022 confirmant son soutien financier au projet de restructuration commerciale Centralité Châtelet et le contrat de partenariat en cours d'établissement entre RNA et l'ANCT,
- La délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2022 créant la ZAC « Centralité Châtelet »,
- La délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2023 autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle de renouvellement urbain des quartiers Hauts de Rouen et Grammont, - lequel intègre les opérations liées au projet de restructuration de la Centralité du Châtelet
- Vu les statuts de la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement (RNA) et la Charte du contrôle analogue,
- Le projet de traité de concession ci-joint et ses annexes.

CONSIDERANT :

- Que la ZAC Centralité Châtelet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

des Hauts de Rouen,

- Les enjeux et les objectifs de l'opération de Z.A.C. Centralité Châtelet, au regard de la concertation préalable qui a été accomplie et du bilan qui en a été arrêté,
- Que les missions décrites au traité de concession d'aménagement peuvent être confiées à la SPL RNA., habilitée à intervenir pour le compte de ses actionnaires dans le cadre de l'application des relations « in house » en vue de réaliser une opération d'aménagement et des d'équipements collectifs.

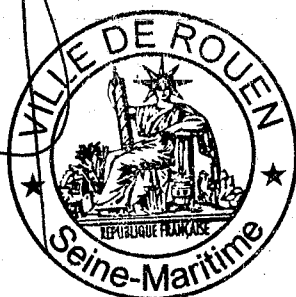
APRES EN AVOIR DELIBERE :

- désigne la SPL Rouen Normandie Aménagement concessionnaire de la Z.A.C. Centralité Châtelet
- approuve les termes du traité de concession d'aménagement avec la S.P.L. joint à la délibération, y compris l'annexe n° 3 correspondant au bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel.
- désigne et habilite Mme Caroline DUTARTE à signer le traité de concession d'aménagement et les actes nécessaires à son exécution ;
- fixe le montant de la participation de la Ville de Rouen à 11.121.358 € H.T.
- approuve les termes de l'avenant de transfert partiel du marché de maîtrise d'œuvre avec le groupement ATELIER RUELLE/ATELIER RUELLE PAYSAGE/ATTITUDES URBAINES/LA CONDITION URBAINE/SOGETI/ZEFCO/LAZIOU CONSEIL donné en annexe n° 5 et autorise par conséquent Mme Caroline DUTARTE à signer cet avenant avec la S.P.L., ainsi qu'avec ATELIER RUELLE en sa qualité de mandataire du groupement ;
- autorise la vente par la Ville à la S.P.L. des études et travaux déjà réalisés dans le cadre de ce projet.
- précise que les dépenses en résultant seront imputées au chapitre 204, article 204182 du budget.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme,
Le Maire de Rouen,



suivent les signatures,

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.

