



N° 2025-08-SH

Communauté de Communes Yvetot Normandie

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
QUARTIER D'AFFAIRES DE LA GARE D'YVETOT**

DOCUMENT - PROGRAMME

SOMMAIRE

1 – CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT & DES OPERATIONS D’AMENAGEMENT A REALISER	4
1.1 CONTEXTE GENERAL DANS LEQUEL S’INSCRIT LE PROJET DE QUARTIER D’AFFAIRES DE LA GARE D’YVETOT	4
1.2 LOCALISATION ET PERIMETRE DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	5
SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
LOCALISATION	6
PERIMETRE	7
ACCES	7
1.3. PRESENTATION DU PROJET DE QUARTIER D’AFFAIRES DE LA GARE D’YVETOT	8
1.3.1. OBJECTIFS	8
1.3.2. PRINCIPES D’AMENAGEMENT RETENUS	8
1.3.3. PROGRAMME DE CONSTRUCTION PREVISIONNEL	9
1.3.4. PROGRAMME D’AMENAGEMENT PREVISIONNEL	11
1.3.5. LA QUESTION DU STATIONNEMENT PRIVE	12
1.3.6. PROGRAMME D’EQUIPEMENTS PUBLICS	12
1.3.7. ELEMENTS PATRIMONIAUX	12
1.4 LES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES EN PRESENCE	13
1.4.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D’YVETOT NORMANDIE	13
1.4.2. LA VILLE D’YVETOT	13
1.4.3. L’ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE	13
1.5 CADRE JURIDIQUE	14
1.6 DUREE PREVISIONNELLE DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	15
1.7 BILAN FINANCIER PREVISIONNEL	15
1.8 SYNTHESE	15
2 – DESCRIPTIF DES MISSIONS A EXECUTER	16
2.1. GOUVERNANCE DE L’OPERATION	16
2.1.1. LES MODALITES DE COORDINATION AVEC LA CCYN	17
2.1.2. LES PARTIES PRENANTES A L’OPERATION	18
2.1.3. PARTICIPATION DU PUBLIC	18
2.2. PILOTAGE, SUIVI ET EVALUATION DE L’OPERATION	19
2.2.1 GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE	19
2.2.2. GESTION DOCUMENTAIRE	19
2.3. EXECUTION DE L’OPERATION	19
2.3.1 LA CONDUITE DES ETUDES	19
2.3.2. L’ACTION FONCIERE	20
2.3.3. L’EXECUTION DES TRAVAUX D’AMENAGEMENT	23
2.3.4. LA COMMERCIALISATION, LA LOCATION ET LA CESSION DES LOTS	27
2.3.5. CONSTRUCTION, PORTAGE IMMOBILIER ET GESTION	29
2.4. MISSIONS RESTANT A LA CHARGE DE LA CCYN	29
3 _ EXIGENCES EN MATIERE D’ENVIRONNEMENT ET DE DURABILITE	31
3.1. LABELLISATION / CERTIFICATION	31
3.2. OBJECTIFS ET ACTIONS A MENER PAR L’AMENAGEUR	31
3.3. QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	33
3.4. INNOVATION	33
4 – FINANCEMENT DE L’OPERATION	34
4.1. PILOTAGE FINANCIER DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	34
4.2. REMUNERATION DE L’AMENAGEUR	34
4.3. RECHERCHER DES SUBVENTIONS	34
4.4. PARTICIPATION D’EQUILIBRE DU CONCEDANT	34
4.5. TVA	35
4.6. FINANCEMENT DE L’OPERATION	35
4.7. SUIVI FINANCIER DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT	35
ANNEXES	36

ADDENDUM

Les candidats sont informés que la Communauté de Communes Yvetot Normandie (CCYN) a engagé des pourparlers avec la CCI Normandie pour la réalisation de l'immeuble d'activités prévu sur le lot A de l'opération, et correspondant à la tranche optionnelle 1 de la présente concession d'aménagement.

Les parties se sont entendues sur le programme de construction, l'emprise du lot et sur les termes principaux d'une promesse de bail à construction, dont le montant de la redevance et les modalités de versement (cf. annexe 10).

L'engagement définitif de la CCI est conditionné aux résultats de l'étude de faisabilité en cours.

Par conséquent, pour l'établissement de leur offre, les candidats sont invités à considérer que la réalisation du lot A demeure en tranche conditionnelle avec une possibilité d'affermissement.

La question de l'intervention ou non de la CCI sera précisée à chaque candidat lors de la phase de négociations ou avec le candidat retenu lors de la mise au point de la concession d'aménagement.

PREAMBULE

Le présent document et ses pièces annexes rassemblent tous les éléments nécessaires à une bonne compréhension par les candidats du contexte dans lequel s'inscrit la concession d'aménagement pour la réalisation du Quartier d'Affaires de la Gare d'Yvetot.

Ce document précise :

- Les caractéristiques de l'opération d'aménagement à réaliser (répartition des maîtrises d'ouvrage, objectifs urbains poursuivis, programme des constructions, échéancier de réalisation, état d'avancement des procédures administratives, etc.) ;
- Les attentes principales de la Communauté de Communes Yvetot Normandie (CCYN) en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Les missions à exécuter par l'aménageur-concessionnaire ;
- Les objectifs poursuivis en matière de développement durable ;
- Les modalités de financement de la concession d'aménagement.

D'une manière générale, la CCYN sera particulièrement attentive, tout au long de la réalisation de l'opération, sur la qualité globale d'exécution de l'opération, sur la qualité architecturale et technique des constructions, sur la qualité paysagère des espaces non bâtis, sur l'innovation et l'intégration des sujets liés au développement durable (réemploi matériaux, éco-matériaux, énergies renouvelables, possibilité d'intégrer une opération d'autoconsommation collective) ainsi que sur la qualité des prestations de l'aménageur, notamment dans la recherche et l'accueil d'entreprises correspondant à la cible définie.

L'objectif de ce document est ainsi de faire en sorte que tout candidat dispose de l'ensemble des éléments pour élaborer sa proposition et bien apprécier les missions qui lui incomberont et les conditions de leur exécution.

1 – CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT & DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT A REALISER

1.1 Contexte général dans lequel s'inscrit le projet de Quartier d'Affaires de la gare d'Yvetot

Par son action en faveur de l'activité économique, la CCYN contribue au développement de l'attractivité des 19 communes membres et à la création d'emplois. A cet effet, elle porte sur l'ensemble de son territoire les projets de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique.

Aujourd'hui, la CCYN dispose d'un hôtel d'entreprises à Saint-Martin de l'If qui est complet et de quatre parcs d'activités à vocation mixte artisanale. Trois d'entre eux sont aujourd'hui entièrement occupés. Le quatrième, créé récemment à Croix-Mare, est en cours de commercialisation. Le parc d'activités d'Auzebosc fait, quant à lui, l'objet d'une extension.

En outre, il existe une importante demande à Yvetot d'activités tertiaires endogènes et exogènes ainsi que pour l'achat et la location de locaux artisanaux. Or l'inventaire desdits parcs d'activités montre un faible taux de vacance. Il s'agit donc pour la CCYN de compléter l'offre d'accueil sur le territoire en proposant des produits fonciers et immobiliers actuellement manquants pour les jeunes entreprises (pépinière, coworking, hôtel d'entreprises), mais également des terrains pour accueillir des bâtiments tertiaires et l'artisanat.

A cet effet, une étude d'urbanisme de requalification du quartier gare a été réalisée en partenariat avec la Ville d'Yvetot, la Région Normandie et l'EPF Normandie (annexe 1). Cette étude a mis en relief des friches et secteurs mutables entre le quartier gare et le centre-ville d'Yvetot. Un ensemble de vocations a été déterminé afin de penser la restructuration du quartier à long terme ; l'implantation d'activités économiques y présente un grand intérêt.

A l'issue de cette étude, la CCYN a retenu le terrain dit de la « Moutardière » où quelques entreprises sont actuellement présentes et le terrain voisin libre de toute occupation (qui accueillait l'entreprise Environnement Forêt), comme site

potentiel d'accueil d'un futur quartier d'affaires.

L'ensemble représente une surface totale de 2,8 ha.

Ce choix s'inscrit également pleinement dans la politique de développement durable de la CCYN : une localisation aux abords de la gare SNCF permettant une accessibilité en transport en commun, un patrimoine bâti industriel à mettre en valeur, le recyclage urbain d'un site existant pour le développement économique répondant aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du PLU intercommunal.

Enfin, ce projet de recyclage urbain est l'un des projets majeurs du programme d'actions « Petites Villes de Demain ».

Parallèlement, une étude de marché et de programmation spécifique au site de la Moutardière a été réalisée en 2022 par le groupement porté par l'agence EAI, en partenariat avec la Région Normandie et l'EPF Normandie, financée en partie par le fond friches France Relance (annexe 2). Cette étude a abouti à l'arrêt d'un projet urbain en lien avec la collectivité. Des études techniques concernant la pollution, les structures, et la démolition ont été réalisées par l'EPFN ; elles ont précisé le coût et les possibilités de réhabilitation du site (annexe 3).

La création de ce futur quartier d'affaires donne l'opportunité à la CCYN de repenser son mode de production de foncier économique en passant d'une logique d'aménagement-commercialisation à un modèle de maîtrise publique de ce foncier. A travers ce nouveau mode, la CCYN entend conserver des terrains en patrimoine afin de diversifier les types d'activités, garantir dans le temps la vocation économique et artisanale ou encore aider à l'émergence de jeunes entreprises, réguler les prix du foncier, limiter la vacance, et se constituer des réserves foncières tout en pérennisant l'usage des fonds publics dans l'aménagement du territoire.

A cet effet, une étude de faisabilité pour la mise en place de baux de longue durée, notamment des baux à construction (BAC) sur le futur quartier d'affaires a été menée au cours du second semestre 2024 par le groupement porté par le cabinet TH avocats et l'agence CRAAFT. Cette étude a permis d'aboutir à une analyse favorable au déploiement du BAC en zone d'activité économique (ZAE) et ce, même lorsque cette zone est réalisée en concession d'aménagement.

La CCYN entend maintenant engager la phase opérationnelle du projet avec la désignation d'un aménageur-concessionnaire d'ici la fin 2025. Ce dernier aura pour mission de mener à bien ce projet de renouvellement urbain et de création d'un quartier d'affaires, dans un contexte multi-partenarial.

1.2 Localisation et périmètre de la concession d'aménagement

Situation géographique

Yvetot, capitale du Pays de Caux, appartient à un réseau de villes intermédiaires, reliées d'est en ouest par l'axe historique D6015/D929. Ce réseau joue un rôle transitoire entre le plateau agricole et la vallée dynamique (industrielle) de la Seine et la façade littorale sur la Manche.

Bénéficiant d'une situation privilégiée à mi-chemin entre Le Havre et Rouen, Yvetot se situe à proximité d'axes majeurs de circulation parallèles à la Seine (l'A13, l'A131, l'A29, l'A150) et offre à la ville une desserte de qualité vers la Normandie, la Picardie et la région parisienne. En complément du réseau viaire, Yvetot bénéficie d'une gare ferroviaire assurant la desserte des trains de grandes lignes en provenance de Paris et du Havre ainsi que ceux du réseau régional normand, avec un grand projet d'amélioration de la performance de cette ligne dans le cadre de la LNPN (Ligne Nouvelle Paris Normandie). 3^{ème} gare du Département avec plus de 900 000 voyageurs par an, la gare d'Yvetot constitue l'une des portes d'entrée sur le territoire.



Le projet de 2^e gare ferroviaire à Rouen permettrait aussi d'augmenter significativement le cadencement des liaisons Yvetot-Rouen, ceci dans une perspective à moins de 10 ans.

L'apparition du chemin de fer à la moitié du XIXe siècle a conduit progressivement à la création d'un nouveau quartier d'Yvetot. Au début du XXe siècle, l'industrie s'implante sur les terrains agricoles au nord des voies ferrées en construisant des bâtiments d'envergure, comme la Moutardière, et des espaces de stockage. Elle contribue au développement de maisons ouvrières, de pavillons et de demeures bourgeoises aménagées au sein de grands parcs jardinés entre la gare et le centre-ville.

Cette importante mutation urbaine d'un tissu agricole rural en quartier industriel et résidentiel a conduit à la création d'un ensemble hétérogène à proximité du centre-ville, qui lui-même subit une importante reconstruction à la suite des bombardements de la Seconde Guerre Mondiale. Avec la désindustrialisation dans les années 1990, plusieurs friches sont apparues tandis que d'autres terrains ont été reconvertis et réinvestis par de l'activité artisanale.

Aujourd'hui, le quartier de la gare s'inscrit dans un projet de restructuration urbaine où la volonté est de redévelopper un quartier mixte attractif associant logements à proximité (hors périmètre de la présente la concession) et activités autour d'un pôle multimodal bénéficiant de flux pendulaires importants.

Localisation

La future opération d'aménagement se situe dans le quartier de la gare et plus précisément :

- Au nord de la gare d'Yvetot.
- Sur l'ancienne usine de la Moutardière. Le site recèle un bâtiment patrimonial représentatif de l'architecture industrielle normande visant à donner au futur parc d'activités une identité unique.
- À proximité du centre-ville d'Yvetot et de ses aménités (15 min à pied).

Il est délimité :

- Au sud par des terrains à usage ferroviaire ;
- A l'ouest par la rue du Petit Fay. Un réaménagement des accès piétons/cyclables est prévu.
- Au nord par un quartier pavillonnaire.
- A l'est par la rue des Champs.

Sa localisation est exceptionnelle à plus d'un titre.



Périmètre

Le périmètre de l'opération, d'une surface d'environ 2,8ha, est composé du site à proprement parler de la Moutardière et de l'ancien site de l'entreprise Environnement Forêt, et des emprises liées à la gestion des accès qui seront délimités plus précisément avec l'aménageur.

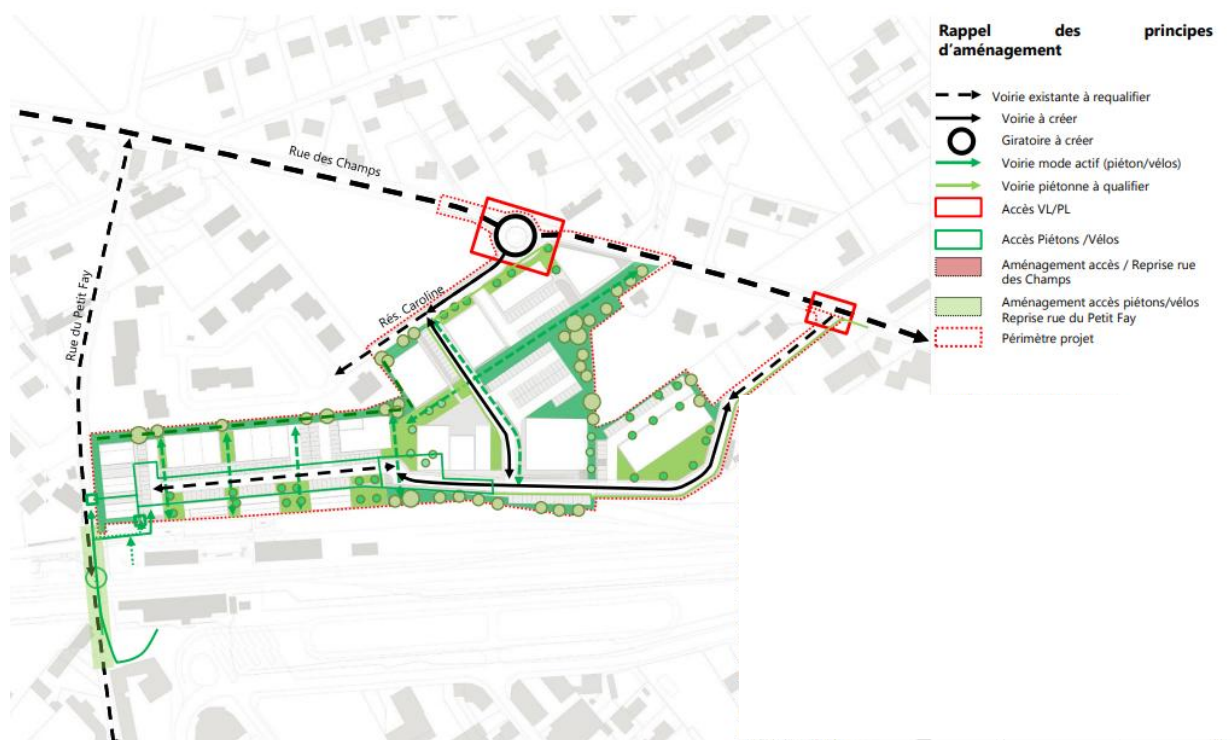
Accès

Les accès envisagés :

- La parcelle cadastrée section AD485 et une partie des parcelles AD484 correspondant à la voirie d'accès de la résidence Caroline et une partie de la parcelle AD12 (jardins familiaux) dans l'objectif de mutualiser les accès à la Résidence Caroline et au quartier d'affaires afin de les sécuriser. L'accès actuel au site de la Moutardière serait supprimé.
- L'aménagement du carrefour principal d'accès est à l'étude avec le Département et la Ville d'Yvetot.
- Un accès secondaire/de secours pourrait être envisagé à terme sur la parcelle AD242, en copropriété avec les riverains.
- Un accès piéton/cyclo est envisagé, en plus du passage par les quais de gare (ouverture portillon pendant les horaires de circulation des trains) et le souterrain SNCF qui ont été autorisés par la SNCF.

Il s'agirait d'aménager :

- La rampe SNCF qui donne sur la rue du Petit Fay (côté Moutardière), la SNCF a donné son accord pour une convention de travaux (à la charge de la CCYN/du concessionnaire) et servitude.
- Une nouvelle rampe vélo/piéton moins pentue entre le parvis de gare et la rue du petit Fay.



1.3. Présentation du projet de Quartier d’Affaires de la gare d’Yvetot

1.3.1. Objectifs

Les objectifs fondamentaux poursuivis du projet d’aménagement sont les suivants :

- Développer l’attractivité de son territoire et de favoriser la création d’emplois ;
- Répondre à la demande de locaux en location à Yvetot ;
- Proposer un parcours d’accueil des entreprises tout au long de leur vie, comme le prévoit la stratégie de développement économique d’Yvetot Normandie, en créant une pépinière d’entreprises avec espace co-working, des hôtels d’entreprises et du foncier à louer ;
- Développer une offre à vocation économique complémentaire à celle des parcs d’existants ;
- Affirmer l’identité du lieu, son caractère innovant et sa conception environnementale, vecteur d’image pour le territoire ;
- Repenser et requalifier le quartier de la Moutardière, au pieds de la gare, qui est l’une des portes d’entrée du territoire, par un projet qualitatif ;
- Valoriser le patrimoine bâti industriel au cœur d’un nouveau quartier attractif.
- Améliorer l’attractivité économique du territoire en recyclant un site en friche, dans le cadre des objectifs du ZAN.

Ces objectifs traduisent la vision partagée par l’ensemble des partenaires (Chambres consulaires, EPFN, Région, Ville...) en présence pour l’avenir du site.

L’ambition d’Yvetot Normandie à travers ce projet d’aménagement est de :

- Réaliser un quartier à vocation économique répondant :
 - o A la volonté d’accueillir une offre d’immobilier d’entreprises tertiaires,
 - o A la demande portée par des PME et des artisans,
 - o Aux besoins de petites surfaces et notamment aux besoins des TPE recherchant des bureaux et d’ateliers en location (50 à 100 m², voir 200 m²),
 - o A la constitution d’un immobilier spécifique répondant aux besoins des indépendants et TPE et profitant de la proximité de la gare.
- Constituer une offre de locaux d’activités et de bureaux :
 - o Par la création de locaux neufs (ateliers et bureaux),
 - o Par le maintien à court terme des bâtiments existants et loués en partie Est du terrain.
- De créer un cœur de quartier à partir d’une partie du bâtiment principal réhabilité, comprenant à minima :
 - o La constitution d’une offre neuve de coworking et salles de réunion au sein de la nef principale réhabilitée,
 - o Couplée à la création d’une pépinière et d’un hôtel d’entreprises,
 - o Avec une offre de services complémentaires : notamment restauration/café servant l’animation du lieu à créer.
- Favoriser l’implantation d’un hôtel de tourisme de 60 à 80 chambres en lien avec la proximité de la gare, proche du centre-ville et répondant à un manque d’hébergement de ce type identifié dans le schéma de développement touristique.

1.3.2. Principes d’aménagement retenus

Le projet urbain vise à répondre aux différents objectifs de durabilité et mise en valeur du patrimoine. Il s’organise autour des grands principes d’aménagement suivants :

- La mise en valeur du patrimoine industriel existant pour marquer l’identité du site ;
- La réalisation d’une programmation en immobilier d’entreprises mixte ;
- L’offre d’un cadre de travail remarquable et exemplaire en termes de développement durable (et d’adaptation au changement climatique).



Des invariants ont conditionné ce projet urbain :

- La préservation des abords en lisière avec l'habitat,
- La sécurisation de la connexion routière du parc d'activités avec la rue des Champs (RD 487) par la création d'un carrefour sécurisé,
- La connexion piétonne et cyclable avec la gare.

1.3.3. Programme de construction prévisionnel

Le programme de construction prévisionnel doit répondre principalement à la demande portée par des PME et des artisans, aux besoins de petites surfaces d'ateliers en location (50 à 100 m², 150-200 m²), et de bureaux, ainsi qu'à la constitution d'un immobilier spécifique répondant aux nécessités d'entreprises souhaitant profiter de la proximité de la gare. Le projet urbain est structuré en fonction de la programmation. Les projets immobiliers devront être imaginés de manière modulable et évolutive afin de s'adapter facilement à la demande et limiter le risque de vacance.

Ce programme vise donc à constituer :

- Une offre de locaux mixtes avec 70% d'activités et 30% de bureaux accompagnants représentant environ 60 % des terrains aménagés cessibles.
- Un cœur d'activité tertiaire, complété d'une pépinière, d'un espace de coworking et de restauration, autour du bâtiment principal réhabilité (la nef de la Moutardière).
- Un hôtel de 60 à 80 chambres, représentant 2 600 m² SDP, en lien avec la gare.

Soit 12 300 m² SDP minimum, répartis sur une dizaine de lots valorisables sous la forme privilégiée de baux de longue durée type baux à construction, consentis par l'aménageur aux preneurs retenus ou, à titre exceptionnel, de cessions

	Programme prévisionnel	Rôles du concessionnaire
Lot A	Locaux mixtes 70% d'activités / 30% de bureaux en mezzanine Superficie : 2 669 m ² SDP : 1 145 m ²	- Signature d'un bail à construction avec la CCI selon les conditions de la délibération jointe en annexe 10 - En option si retrait de la CCI - Maîtrise d'ouvrage - Investissement & exploitation pendant toute la durée de la concession
Lot B	Hôtel Superficie : 3 569 m ² SDP : 2 600 m ²	Recherche d'investisseur / exploitant
Lot C	Pépinière d'entreprises / tiers-lieu / coworking / restauration / services Superficie : 2 058 m ² SDP : 1 435 m ²	- Programmation à conforter en fonction des besoins - Curetage et clos couvert de la Nef conservée (sous réserve) - Maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation + MOA de l'extension - Investissement pendant toute la durée de la concession - Délégation de l'exploitation à un ou plusieurs tiers
Lot D En option	Bâtiment 100% tertiaire Superficie : 1 487 m ² SDP : 1 205 m ²	- Recherche d'investisseur / exploitant - En option - Maîtrise d'ouvrage - Investissement & exploitation pendant toute la durée de la concession (en option)
Lot E	Locaux mixtes 70% d'activités / 30% de bureaux Superficie : 2 407 m ² SDP : 1 425 m ²	Recherche d'investisseur / exploitant
Lot F	Locaux d'activités avec 50% d'activités et 50% de bureaux Superficie : 2 085 m ² SDP : 650 m ²	
Lot G	Locaux d'activités avec 70% d'activités et 30% de bureaux accompagnants. Superficie : 715 m ² SDP : 255 m ²	
Lot H	Locaux d'activités avec 70% d'activités et 30% de bureaux accompagnants. Superficie : 910 m ² SDP : 370 m ²	

Lot I	Locaux mixtes 70% d'activités / 30% de bureaux ou opportunité de cession pour une programmation « loisirs » à valider avec la collectivité Superficie : 1038 m ² SDP : 925 m ²	
Lot J	Locaux mixtes 70% d'activités / 30% de bureaux Superficie : 4162m ² SDP : 2265m ²	

	FONCIER	TYPE TYPE	Emprise au sol	SDP RDC	SDP 1er	SDP 2eme	SDP 3eme	Total		Pl. Parking	m ² place
A	2669	Activite 70/30	919	875	270			1 145		15	369
B	3569	Hôtel - 80 ch	967	880	580	580	560	2 600		80	2 000
C	2058	Moutardière / Tiers lieux	920	635	340	460		1 435		26	652
D	1487	Bureaux	500	455	450	300		1 205		27	669
E	2407	Activite 70/30	1075	975	450			1 425		20	494
F	2085	Locaux mixte 50/50	384	350	300			650		10	254
G	715	Activite 70/30	219	195	60			255		3	82
H	910	Activite 70/30	313	285	85			370		5	118
I	1038	Activite 70/30	635	575	350			925		14	338
J	4162	Activite 70/30	1611	1465	800			2 265		32	811
	21100		7543	6690	3685	1340	560	12 275		232	5 788



Yvetot Normandie souhaite un projet relativement dense et un quartier attractif. Aussi, un regard attentif sera porté aux projets plus ambitieux en termes de surface de plancher notamment. En effet, dans un contexte de ZAN et raréfaction du foncier, des programmes plus denses sont attendus. A titre d'exemple, si une demande plus importante de bureaux se présentait, elle serait à privilégier par l'aménageur. De même, un programme privé de loisirs (type salle d'escalade, all sport café), compatible et complémentaire avec le site pourra être étudié.

1.3.4. Programme d'aménagement prévisionnel

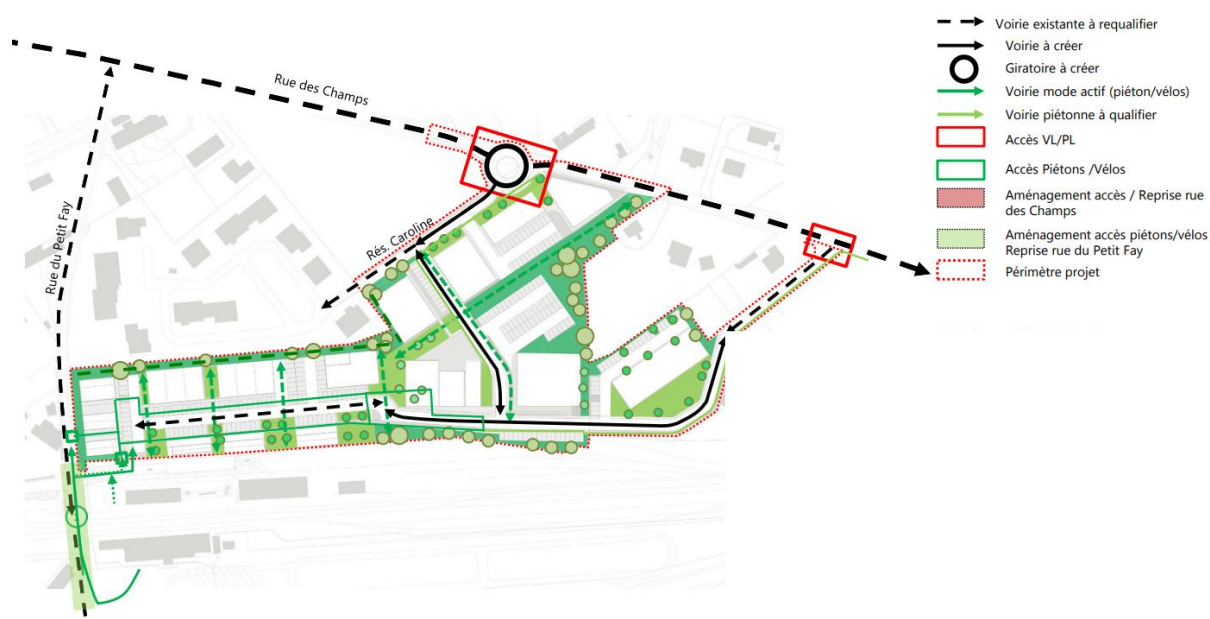
Pour assurer une bonne intégration dans son environnement, le projet d'aménagement est structuré par :

- Une trame verte structurante basée sur le traitement des franges du projet ainsi que la création d'une continuité paysagère interne, le tout formant un maillage complet support de biodiversité.
- Une trame bleue composée de noues de plein air, d'un bassin de rétention sur les espaces le permettant. Une attention particulière sera portée sur le traitement des zones impactées par une présomption de risque cavités souterraines (indice 258-275).
- Une trame viaire composée de :
 - Pour les véhicules, des voiries à double sens issues du réaménagement de voies existantes et de création de voies nouvelles. Les voiries permettront l'accueil ponctuel de poids lourds (livraison des artisans) et proposeront des bornes de recharges électriques.
 - Pour les modes actifs, un maillage de cheminements doux (piétons, cycles) complet pour les liaisons internes, et connecté à la gare.
 - Une reconfiguration des accès au futur quartier d'affaires :
 - La création d'un carrefour avec la rue des Champs, dont la configuration définitive reste à confirmer.
 - La requalification des rampes qui descende (Ville) ou remonte (SNCF) depuis la rue du Petit Fay pour les piétons/cyclos.
 - L'aménagement de l'accès correspondant à la parcelle AD242, actuellement en copropriété avec les riverains, sera à étudier et retravailler le cas échéant.
 - Des places de stationnement 2 roues aux abords de toutes les entrées du site.

Au sein du parc d'activités, la distribution interne reste simple et lisible. Les aménagements publics à réaliser représentent environ 0,53 ha.



Imagerie d'intention d'aménagement – non contractuelle



1.3.5. La question du stationnement privé

La proximité du futur Quartier d'Affaires aux gares ferroviaires et routières ouvre la possibilité d'une réflexion ambitieuse en matière de stationnement mutualisé. L'aménageur-concessionnaire devra déterminer les conditions juridiques, financières et les modalités de gestion de la future offre de stationnement mutualisé pour les entreprises qui s'implanteront.

1.3.6. Programme d'équipements publics

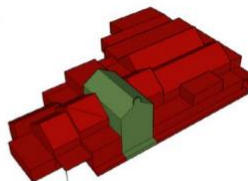
Sans objet.

1.3.7. Eléments patrimoniaux

Le bâtiment principal de la Moutardièrre est un témoin du passé industriel de la ville. Il a abrité des usages d'activités liées à l'industrie (pneus, moutarde, margarine...) et des zones de stockage de marchandises. Après la réalisation d'une étude de l'état du bâti, il a été décidé de ne conserver que la nef du bâtiment historique de la Moutardièrre (en vert sur le croquis).

La nef sera restructurée et réhabilitée pour accueillir un programme économique mixte, notamment à l'usage des futurs salariés du quartier d'affaires et proposant des services aux entreprises qui s'y implanteront, concourant à l'animation du lieu.

Eléments conservés : réhabilitation de la nef principale



1.4 Les principales parties prenantes en présence

1.4.1. La Communauté de Communes d'Yvetot Normandie

La CCYN intervient en tant qu'autorité concédante, au regard de sa compétence en matière de développement économique. Elle aura en charge le contrôle et le suivi de l'exécution de la concession d'aménagement. Elle donnera son avis sur les entreprises qui s'implanteront sur le site.

1.4.2. La ville d'Yvetot

La ville d'Yvetot interviendra au titre de sa compétence en matière d'autorisations d'urbanisme et de voiries et réseaux (connexion avec les VRD publiques).

1.4.3. L'Etablissement public foncier de Normandie

Dans le cadre de la réalisation du projet, CCYN a signé une convention avec l'EPF Normandie pour l'acquisition et le portage des terrains d'assiette de l'opération (annexe 9).

La convention prévoit un portage l'EPF d'une durée maximum de 5 années à partir de chaque acquisition par ce dernier.

En outre, la CCYN a mobilisé les fonds friches Etat et EPF/Région¹ pour réaliser les études de faisabilité, nécessaires à la préparation des travaux de reconversion du site. A cet effet, une convention a été signée fin 2021 pour définir le cadre de son intervention, remplacée depuis par la convention globale d'intervention de l'EPFN (annexe 9). Cette dernière comprend :

- Un diagnostic structurel de l'état du bâtiment principal pour apprécier la faisabilité et les coûts de réhabilitation, et vérifier sa conformité vis-à-vis des usages pré-fléchés par l'étude de marché / programmation réalisée par la Communauté de Commune.
- Les études préalables aux travaux de démolition des bâtiments non conservés.
- Les études pollution en lien avec le futur projet.

La CCYN entend également mobiliser le fond friche pour financer une partie de la réhabilitation du site. Néanmoins, l'intervention de l'EPF n'est pas actée à ce jour. Cette demande doit faire l'objet d'une présentation aux instances de l'EPF Normandie et de la Région Normandie en temps voulu, selon le calendrier de maîtrise foncière notamment. Pour rappel, le partenariat EPF/Région actuel couvre la période 2022/2026).

Autrement dit, 2 possibilités se présentent à ce stade de la consultation :

- **un scénario où les travaux de démolition/dépollution (pour partie (phase1) ou en totalité) et clos couvert de la Nef de la Moutardière relèveront de la maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie (hypothèse retenue dans le montage de l'opération). Un groupement de commande sera nécessaire pour assurer la coordination des travaux de la NEF, pour la maîtrise d'œuvre et les travaux. L'EPFN prend en charge le clos/couvert, et le concessionnaire l'aménagement intérieur et les extensions. Il est précisé que**

¹ Une convention Région Normandie / E.P.F. Normandie, l'E.P.F. Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics, notamment dans les secteurs gare.

l'intervention de l'EPFN permettra d'avoir 80% de subvention sur leur partie de travaux. Les 20% restant seront à intégrer par le concessionnaire dans l'opération.

- un scénario où lesdits travaux ne seraient pas pris en charge dans le cadre du fond friches EPFN/Région. Dans ce cas de figure, le concédant et le concessionnaire détermineront ensemble les conditions de poursuite ou non de l'opération d'aménagement.

1.5 Cadre juridique

La réalisation du Quartier d'Affaires de la gare d'Yvetot nécessite la création d'une opération d'aménagement afin de réaliser les opérations foncières, les travaux d'aménagement et espaces publics ainsi que la viabilisation des parcelles destinées aux nouvelles constructions. L'obtention d'un permis d'aménager au bénéfice de l'aménageur – concessionnaire sera donc nécessaire, la ZAC étant exclue.

- Synthèse des procédures réglementaires applicables au projet

Procédures réglementaires	Quartier d'Affaires de la Gare d'Yvetot	
	Applicable au projet	Observations
AUTORISATIONS ENVIRONNEMENTALES		
Evaluation environnementale	✗	Avis de l'AU du 15/02/24
Autorisation / déclaration au titre des IOTA (DLE)	✓	Déclaration
Dossier d'Autorisation Environnementale	✗	A déterminer par l'aménageur
Demande de dérogation à la réglementation relative aux espèces protégées	✗	Sans objet
Evaluation d'incidences Natura 2000	✗	Sans objet
Autorisation/déclaration/enregistrement au titre des ICPE	✗	Sans objet
Autorisation d'intervention dans le périmètre de visibilité d'un monument historique	✗	Sans objet
PROCEDURES FONCIERES		
Procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public	✗	
Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet (DUP)	✓	Procédure engagée _ EPF Normandie bénéficiaire
Enquête parcellaire	✓	Idem _ EPF Normandie sera l'expropriant
PROCEDURES & AUTORISATIONS D'URBANISME		
Adaptation du PLU	✓	Modification en cours
Archéologie préventive	✓	A gérer par l'aménageur le cas échéant
Permis de démolir	✓	A obtenir par l'EPF Normandie
Permis d'aménager	✓	A obtenir par le futur aménageur
Permis de construire	✓	A obtenir par l'aménageur et les futurs preneurs à bail
Déviation de réseaux	✗	A priori sans objet
Autorisation de défrichement	✗	A priori sans objet
PARTICIPATION DU PUBLIC		
Concertation obligatoire au sens du code de l'urbanisme	✓	Réalisée
Concertation préalable au sens du code de l'environnement	✗	Absence d'étude d'impact
Enquête publique environnementale	✗	Absence d'étude d'impact

Actuellement le site est classé en zone constructible (UA et UP). Une modification du PLUi est en cours de réalisation. Il est étudié dans ce cadre un classement de l'ensemble du site de projet dans une zone unique (UAm), cf annexe 11. L'Aménageur sera associé aux études relatives à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui pourraient être menées dans les années à venir par la Collectivité afin de faciliter la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, ce projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'une concertation préalable. Pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les

autres personnes concernées ont été associés.

1.6 Durée prévisionnelle de la concession d'aménagement

A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée au 2nd semestre 2026

La durée prévisionnelle de réalisation de l'opération est de **20 années**. Cette durée comprend une phase d'aménagement et de constructions (5-7 ans), puis une phase d'exploitation des opérations immobilières (12-15 ans) et de gestion des baux de longue durée consentis.

La réalisation de l'opération est envisagée en 2 tranches structurantes :

- 1 tranche correspondant à l'aménagement de l'ex-terrain Environnement & Forêt (accès, voiries, réseaux) pour permettre la création du 1^{er} bâtiment qui permettra de relocaliser une partie des entreprises actuellement présentes sur le site.
- 1 tranche correspondant à l'aménagement du quartier d'Affaires dans son ensemble au fur et à mesure de la libération des emprises, elle-même décomposée en plusieurs phases en fonction du rythme de commercialisation des terrains.

1.7 Bilan financier prévisionnel

L'estimation de la valeur de la concession d'aménagement est d'environ 23 M€ HT (valeur 2022), comprenant :

En dépenses :

- L'aménagement du site représentant une enveloppe financière prévisionnelle de 9,3 M€ HT environ.
- La réhabilitation d'une partie du bâtiment central dite la nef avec adjonction d'une partie neuve, le portage de cette opération représentant une enveloppe financière prévisionnelle de 5,8 M€ HT environ.
- La réalisation et le portage d'une opération (programme artisanal) représentant une enveloppe financière prévisionnelle de 3,3 M€ HT environ (option).
- La réalisation et le portage d'une opération (programme tertiaire) représentant une enveloppe financière prévisionnelle de 4,6 M€ HT environ (option).

En recettes :

- Les produits de la cession des droits réels immobiliers au moyen du versement de la redevance capitalisée à la signature du bail de longue durée,
- Les produits des redevances périodiques versées tout au long de la durée de la concession d'aménagement,
- Les produits de la vente de terrains
- Les produits des locations perçues pendant la durée de la concession d'aménagement,
- Les aides financières (subventions),
- La participation d'équilibre de la CCYN.

Cette valeur estimée ressort de l'établissement d'un bilan prévisionnel qui a été établi lors de l'étude de programmation en 2022-2023 et de la mise au point de la présente consultation, en tenant compte notamment des objectifs de l'opération d'aménagement.

Le bilan financier prévisionnel sera actualisé par les candidats dans l'offre à remettre.

1.8 Synthèse

Au vu des caractéristiques, des enjeux que représente ce futur quartier d'affaires et aussi au regard des moyens dont elle dispose, la CCYN a décidé de faire réaliser l'opération par un aménageur-concessionnaire dans le cadre d'un lotissement.

La future concession d'aménagement :

- Portera sur un périmètre d'environ 2,6 ha ;
- Visera à produire 10 lots constructibles minimum en vue de leur cession et/ou de leur location en longue durée ;
- Visera à faire construire et exploiter par le concessionnaire un ou plusieurs immeubles pendant la durée de la concession ;

- Se déroulera sur une durée prévisionnelle de 20 ans (aménagement + portage immobilier) ;
- Nécessitera un investissement d'environ 23 M€ HT.

Il s'agira pour l'aménageur de réaliser un quartier d'affaires innovant, ambitieux, économe en ressources, autrement dit exemplaire.

Le traité de concession d'aménagement (TCA) aura pour objet de définir les modalités des relations entre la Communauté de Communes Yvetot Normandie (autorité concédante) et l'aménageur (titulaire de la concession) en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement décrite ci-avant ainsi que les modalités d'exécution de cette dernière.

2 – DESCRIPTIF DES MISSIONS A EXECUTER

D'une manière générale, le concessionnaire aura pour missions :

- a) L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des accès, aménagements et constructions,
- b) La gestion immobilière et locative des bâtiments du site dès leur acquisition par l'EPFN jusqu'à leurs démolitions,
- c) La réalisation de travaux d'aménagement consistant notamment à :
 - o Mettre en état les sols,
 - o Amener les réseaux secondaires et tertiaires,
 - o Réaliser les voiries, circulations, stationnements, espaces verts et réseaux divers nécessaires à la viabilisation des terrains.
- d) La location des terrains viabilisés dans le cadre d'une dissociation du foncier et du bâti au moyen de baux à construction ou, à titre exceptionnel, la cession de lots à bâtir.
- e) Le recouvrement des redevances périodiques.
- f) La réhabilitation (hors clos couvert si pris en charge par l'EPFN) de la partie historique du bâtiment central conservée – la nef – avec adjonction d'une partie neuve et le portage de cette opération.
- g) La réalisation et le portage d'une opération (programme artisanal) (tranche optionnelle 1 portant sur le lot A).
- h) La réalisation et le portage d'une opération (programme tertiaire) (tranche optionnelle 2 portant sur le lot D).

2.1. Gouvernance de l'opération

A compter de la signature du traité de concession d'aménagement, l'aménageur retenu bénéficiera de plein droit du statut de maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement « Quartier d'Affaires de la gare d'Yvetot. Dans ce cadre, il devra mener à bien ces projets en partenariat étroit avec la CCYN, et en association avec la ville d'Yvetot et l'EPF Normandie. Il devra s'engager dans un travail collaboratif et participatif pendant toute la durée de la concession d'aménagement afin de permettre à la CCYN de conserver la maîtrise de la qualité et l'atteinte des objectifs des opérations.

Le candidat doit démontrer sa capacité à s'organiser et à travailler avec les différents acteurs de l'opération. Pour cela, il précisera et/ou complètera le mode d'organisation décrit ci-après pour garantir un suivi de l'opération en toute transparence (instances de pilotage politique, technique et de collaboration appréhendant un environnement de projet complexe et multi-acteurs).

Il présentera :

- Sa méthodologie de travail partenarial avec la CCYN (exemples d'outils de suivi, de tableaux de bords, de rapports à la collectivité, schémas de gouvernance, circuits de validation compte-tenu des caractéristiques du projet, présence sur le terrain, ...).
- Sa méthodologie pour la coconception du réaménagement des accès avec les riverains, les copropriétaires, et propriétaires concernés, ainsi qu'avec les partenaires que sont la Ville d'Yvetot, le département de la Seine Maritime et la SNCF.
- Sa démarche d'évaluation des objectifs qui lui sont conférés, en particulier les objectifs d'accueil des entreprises, de mise en œuvre d'un aménagement qualitatif et exemplaire en matière de développement durable et d'adaptation au changement climatique, de réalisation des immeubles.
- Le dispositif de coordination interne des parties prenantes qu'il compte mettre en place. Ce dispositif doit s'inscrire en parfaite continuité du mode de gouvernance décrit ci-après.

- Sa méthodologie en matière de participation du public et de communication envers les investisseurs et les entreprises.

2.1.1. Les modalités de coordination avec la CCYN

Le pilotage de la concession d'aménagement et le contrôle de sa bonne exécution seront assurés par la CCYN. Pour cela, la CCYN entend mettre en place une organisation adaptée à cette concession d'aménagement.

Les instances de pilotage et de coordination partenariale où le candidat retenu devra être partie prenante sont les suivantes :

- **Le comité de pilotage** (arbitrage politique).
 - Constitution : représentants de la CCYN, de l'EPF Normandie le temps de leur intervention, et de l'aménageur, auxquels pourront être associées d'autres instances institutionnelles et partenaires publics.
 - Objectif :
 - Valider les grandes orientations opérationnelles et financières de l'opération d'aménagement (synthèse des revues de projet)
 - Valider les grandes orientations en matière d'accueil des entreprises
 - Créer un lien pertinent entre les différents acteurs institutionnels et élus permettant la parfaite intégration des projets dans la politique de développement du territoire.
 - Initier toute action ou démarche auprès des instances décisionnaires pouvant faciliter la réalisation de l'opération
 - Périodicité : 2 fois / an
- **Le comité technique.**
 - Constitution : représentants des services de la CCYN, de l'EPF Normandie et de l'aménageur, élargi à d'autre(s) participant(s) en fonction de son ordre du jour et du (des) thème(s) abordé(s).
 - Objectif :
 - Etudier, anticiper et alerter sur les différentes sujétions techniques susceptibles d'intervenir tant en phase conception qu'en phase réalisation et leurs conséquences sur la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.
 - Examiner les dossiers techniques et de demandes d'autorisation administratives
 - Informations et discussions des cas de modifications mineures
 - Revue de projet. La revue de projet permet de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans la concession, de partager l'avancée des différents projets, de préciser leur calendrier d'exécution, d'identifier les éventuelles insuffisances ou blocages et de suivre le respect des engagements des parties prenantes.
 - Organisation des autres instances de pilotages techniques et politiques
 - Périodicité : 6 fois / an, étant entendu que ces réunions seront plus nombreuses au démarrage de la concession.
- **Le comité économique et stratégique (CES)**
 - Constitution : représentants de la CCYN et de l'aménageur, ainsi que toute personne tierce dont la participation est nécessaire.
 - Objectif :
 - Assurer les conditions de prospection et de sélection des entreprises susceptibles de s'implanter dans le quartier d'affaires
 - Assurer les conditions d'accueil des entreprises
 - Présenter une revue de l'occupation et de l'exploitation des immeubles portés par l'aménageur – concessionnaire
 - Informer et discuter des cas de modifications mineures
 - Périodicité : 3 fois / an à minima et autant de fois que nécessaire

Dans un souci de simplification, le comité économique et stratégique pourra fusionner avec le comité de pilotage quand la présence de l'EPFN ne sera plus/pas nécessaire.

L'aménageur retenu devra participer et produire l'ensemble des livrables nécessaires à la tenue de l'ensemble de ces instances, fournir l'ensemble des justificatifs et compléter tous les indicateurs de suivis demandés par la collectivité, à la fréquence qu'elle le demande. Dans le cadre de leur offre, les candidats ont la faculté d'être force de propositions en la matière.

Ces propositions pourront, le cas échéant, faire l'objet de négociations.

2.1.2. Les parties prenantes à l'opération

L'aménageur devra :

- Constituer une équipe pluridisciplinaire compétente pour mener à bien l'ensemble des missions nécessaires à la bonne réalisation des opérations et à sa bonne gestion technique, administrative et financière. L'aménageur devra faire évoluer cette équipe pluridisciplinaire en fonction des phases et des besoins de l'opération.
- Être accompagné d'un architecte – urbaniste coordonnateur, présent pendant toute la durée de la concession d'aménagement, pour assurer le contrôle de la cohérence globale du projet (édition d'un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagère, fiches de lots, avis sur les PC, ...), des opérations immobilières et de leurs éventuelles modifications pendant la durée de la concession.
- S'entourer de partenaires permettant de sécuriser la réalisation du programme projeté et d'atteindre les objectifs poursuivis en matière de développement durable et de sobriété énergétique pour chacune des opérations.

A cet effet, l'aménageur devra :

- Identifier les parties prenantes nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement et des opérations immobilières ;
- Intégrer ces parties prenantes le plus tôt possible afin de partager les objectifs de chaque opération et les conditions de leurs interventions respectives.
- Faire un état de leurs attentes et de leurs besoins, définir leurs modalités de participation à l'opération en accord avec la CCYN, pouvant déboucher sur des partenariats, et, le cas échéant, identifier les difficultés liées aux divergences d'intérêt pour mieux les gérer.
- Nouer un partenariat opérationnel et efficient avec l'EPF Normandie et les entreprises en présence.
- Assurer l'écoute en continu pouvant aboutir à une appropriation et une acceptation du projet et des objectifs poursuivis par tous.

Pour cela, l'aménageur :

- Produira un tableau identifiant les parties prenantes, leur rôle, leurs attentes et besoins, la nature du partenariat à nouer, qui devra être mis à jour périodiquement.
- Proposera un dispositif particulier, sans que cela n'alourdisse le mode de management du projet, pour associer la CCYN aux étapes de décisions ou d'avancements importantes (par exemple pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre ou des opérateurs immobiliers).

Ces propositions pourront, le cas échéant, faire l'objet de négociations.

2.1.3. Participation du public

L'aménageur devra :

- Favoriser l'appropriation et l'acceptation de l'opération par les habitants et usagers du quartier, les riverains et les publics concernés.
- Nouer un dialogue constructif avec les associations et riverains en présence.
- Etudier la pertinence ou non de l'implantation d'une maison du projet.
- Retenir un prestataire unique spécialisé en la matière.

A cet effet, le candidat devra proposer une stratégie et des actions de participation, de co-construction et d'information du public, des riverains, et usagers du site actuel, qui devront être arrêtées en lien avec la CCYN, en plus des actions obligatoires en matière de participation du public. Il en précisera les grandes étapes et les modalités de mise en œuvre.

Des actions de communication en cohérence avec les modalités de participations du public et de réalisation de l'opération seront à mettre en place. Des supports numériques et physiques (maquette, maquette 3D par exemple,

panneaux d'exposition) tout au long de la réalisation de l'opération seront à produire. Le candidat apportera une attention toute particulière à la qualité des supports de communication sur site (panneaux, fléchage, ...) et plus particulièrement sur les palissades de chantier (trompe l'œil, perspectives des bâtiments, ...).

2.2. Pilotage, suivi et évaluation de l'opération

L'aménageur devra assurer la gestion technique, administrative et financière de l'opération d'aménagement.

2.2.1 Gestion technique et administrative

L'aménageur doit définir et mettre en place un processus de suivi et d'évaluation tout au long de l'opération, afin de garantir que celle-ci s'inscrive à chaque phase et dans chacune de ses dimensions, dans un processus continu de prise en compte des objectifs poursuivis et de leurs atteintes. Pour cela, l'aménageur devra réaliser et suivre de manière périodique un tableau de bord contenant l'identification et le suivi :

- Des objectifs de l'opération ;
- Des actions associées aux objectifs ;
- Des indicateurs associés aux objectifs ou à ces actions opérationnelles.

Ce tableau de bord constitue la référence pour le suivi de l'opération jusqu'à sa clôture et doit être mis à jour de manière périodique, a minima semestriellement. Il doit comporter les justifications de l'atteinte ou non des objectifs/indicateurs.

L'aménageur doit, en outre, définir et tenir à jour une planification de l'opération faisant apparaître les différentes étapes, leur durée, leur enchaînement, les jalons à respecter, les chemins critiques, les tâches et responsabilités de chacun.

L'aménageur doit s'assurer de l'adéquation des objectifs et des moyens avec les exigences légales et réglementaires applicables à l'opération, ainsi que de leur faisabilité économique et technique et de leur acceptabilité.

2.2.2. Gestion documentaire

L'aménageur doit mettre en place ou proposer un système de maîtrise documentaire et de traçabilité. Il lui incombe de déterminer le degré de précision de ce système. L'aménageur doit fixer les modalités d'identification, d'approbation, de diffusion, de mise à jour et de conservation pour les documents réglementaires et contractuels, nécessaires à la maîtrise d'ouvrage et à la collaboration avec les autres intervenants sur l'opération.

2.3. Exécution de l'opération

2.3.1 La conduite des études

L'aménageur conduira les études nécessaires à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse des études rendues nécessaires pour la procédure de lotissement ou bien la conduite des procédures réglementaires auxquelles l'opération sera soumise, ou des études préalables à la réalisation des travaux et aménagements.

L'aménageur aura notamment comme missions de :

- Réaliser et piloter les différentes études opérationnelles et techniques nécessaires à la réalisation de l'opération en toute sécurité, notamment celles nécessaires à l'archéologie préventive, aux démolitions qui lui incombent, aménagements et constructions (diagnostic des bâtiments, études réseaux, dépollution, plan de gestion (sous réserve), plan de gestion, traitement des risques de cavités souterraines, sondages, décapages, comblement, adaptation du programme au périmètre de sécurité résiduel, étude ou complément d'étude sur l'aménagement des accès aux sites, y compris piéton/cyclo. Etc.).
- Reprendre les études déjà réalisées si cela s'avère nécessaire, notamment mettre à jour les études urbaines, architecturales, paysagères et techniques et l'étude de programmation économique.

- Réaliser et piloter toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Participer aux procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui pourraient être menées par la Collectivité afin de faciliter la mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;
- Constituer les documents relatifs au montage juridico-opérationnel retenu par le concédant, dont l'élaboration du dossier de demande de permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.
- Accomplir toutes autres démarches et procédures administratives et réglementaires obligatoires, notamment en ce qui concerne les diverses autorisations environnementales et la participation du public, en vue d'obtenir toutes les autorisations nécessaires préalablement à l'engagement des travaux d'aménagement et immobiliers.

	A la charge du concédant	A la charge du concessionnaire
Etudes	- Etudes relatives à la procédure d'expropriation. - Etudes relatives à l'évolution du PLUi.	- Toutes les autres études nécessaires

2.3.2. L'action foncière

L'opération implique une recomposition foncière, qui a pour objectif de restructurer les îlots, clarifier les unités de gestion, créer des voies nouvelles, des cheminements doux et aménager des espaces paysagers, afin de transformer durablement le site.

L'emprise de l'opération d'aménagement est située sur les sections cadastrales AD et AC. Sont à acquérir :

- En totalité, les terrains cadastrés : AD11, AD71, AD392, AD483, AD486, AD240, AD242, AD485 ;
- En partie, les terrains cadastrés : AD484, AD12.



Le projet se compose de 2 unités foncières mutables principales :

- L'ancienne Moutardière, d'une superficie de 2,2 ha, actuellement propriété de la SCI des Champs et occupée
N°2025-08-SH - Concession d'aménagement Quartier d'Affaires de la Gare d'Yvetot – p.20/36
Document - programme

par une vingtaine d'entreprises. Cette emprise comprend plusieurs bâtiments dont le principal constitue la mémoire historique du passé industriel du territoire, des friches bâties et des terrains nus. Des négociations amiables pour acquérir ce bien ont été menées par la CCYN et l'EPFN. Aucun accord amiable n'a été trouvé à ce jour. Une procédure de déclaration d'utilité publique est engagée par l'EPFN.

- Le site ex- Environnement Forêt, d'une superficie de 0,4 ha, propriété de l'EPF Normandie.

Une grande partie des terrains d'assiette de l'opération est ou sera propriété de l'EPF Normandie. Quelques propriétés privées pourront être acquises directement par l'aménageur concessionnaire (AD 484p, AD12p AD 485).

Yvetot Normandie a autorisé l'EPFN à acquérir par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'aménageur n'aura donc pas à user des prerogatives de puissance publique (DPU, DUP, expropriation) pour mener ses missions foncières.

L'action foncière de l'aménageur pour la réalisation de l'opération sera donc très circonscrite. Il devra :

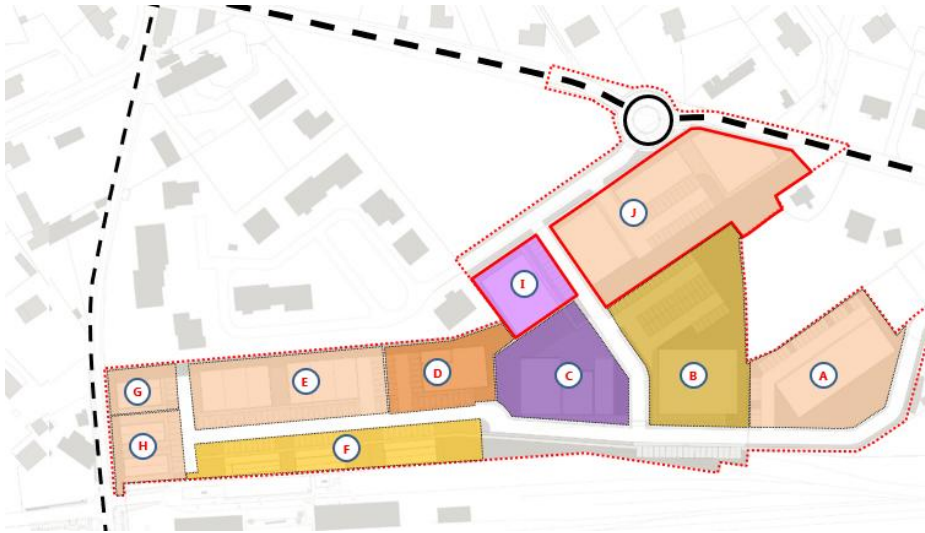
- Procéder à l'acquisition et à la gestion des terrains à acquérir auprès de l'hôpital (AD12), de la copropriété Résidence Caroline (AD485 et une partie de AD484) voir des indivis de la parcelle AD242. Les biens seront acquis en l'état, sauf accord entre les parties.
- Procéder à l'acquisition, au fur et à mesure des besoins, et à la gestion des terrains et bâtiment acquis par l'EPF Normandie, ce dernier conservant son rôle de portage foncier, de délégataire du droit de préemption urbain et d'expropriant, pendant toute la durée de la convention qui le lie à la CCYN. Les biens seront vendus pour partie occupés, pour partie démolis, à l'exception de la nef, et des bâtiments qui seront démolis dans une seconde phase, et dépollués par l'EPF Normandie, selon les limites de prestations convenues entre les parties.
- Intervenir sur le domaine public pour la réalisation des accès.

Gestion des biens propriété de l'EPF Normandie avant acquisition

L'aménageur-concessionnaire aura à gérer les biens acquis par l'EPF Normandie, en lieu et place de la CCYN.

Le propriétaire actuel du site n'a pas accepté de partager les informations sur la situation des biens (bail court ou long terme...). La situation précise d'occupation est donc inconnue (*).

	Occupation	Suites à donner par le concessionnaire avant rachat à l'EPFN
Lot A	Libre de toute occupation	▪ Entretien espace vert
Lot B	Loué à des entreprises, sera libre d'occupation lors du rachat par l'aménageur	▪ Gestion immobilière et locative avant démolition,
Lot C		
Lot D	Sera libre d'occupation lors du rachat par l'aménageur si l'on a pu reloger les entreprises locataires* et l'EPFN démolir	▪ Gestion immobilière et locative, s'il n'était pas démolir par l'EPFN, et dans tous les cas avant démolition
Lot E	Libre de toute occupation	▪ Entretien espace vert
Lot F	Loué à des entreprises*	▪ Ces bâtiments ne seront pas démolis au départ. Le concessionnaire devra assurer la gestion immobilière et locative
Lot G	Sera démolir, dépollué si on a pu reloger les entreprises*	▪ Entretien espace vert
Lot H	Sera démolir, dépollué si on a pu reloger les entreprises*	▪ Entretien espace vert
Lot I	Libre de toute occupation	▪ Entretien espace vert
Lot J	Libre de toute occupation	▪ Entretien espace vert



Gestion transitoire des espaces à aménager après acquisition

Dans le cadre du projet, l'Aménageur sera propriétaire de certains espaces en attendant qu'ils soient aménagés. Dans l'attente des travaux, l'aménageur devra assurer le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des sites (pose de barrières pour empêcher l'accès au site, nettoyage courant, etc.). Il pourra également mener des actions en faveur d'usages transitoires qui pourraient donner une image positive/attractive du site.

Libération des biens occupés

L'aménageur – concessionnaire devra contribuer à travers la production immobilière qu'il a à réaliser à la libération des biens, en étroite partenariat avec l'EPF Normandie.

Evolution du régime juridique des propriétés

Dans le cas où l'aménageur, et non l'EPF Normandie, acquière les parcelles AD 484p et AD 485, actuellement en copropriété, il mènera au frais de l'opération les études nécessaires à l'actualisation du régime juridique de la copropriété.

Synthèse

L'action foncière de l'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement sera donc très circonscrite. Il devra :

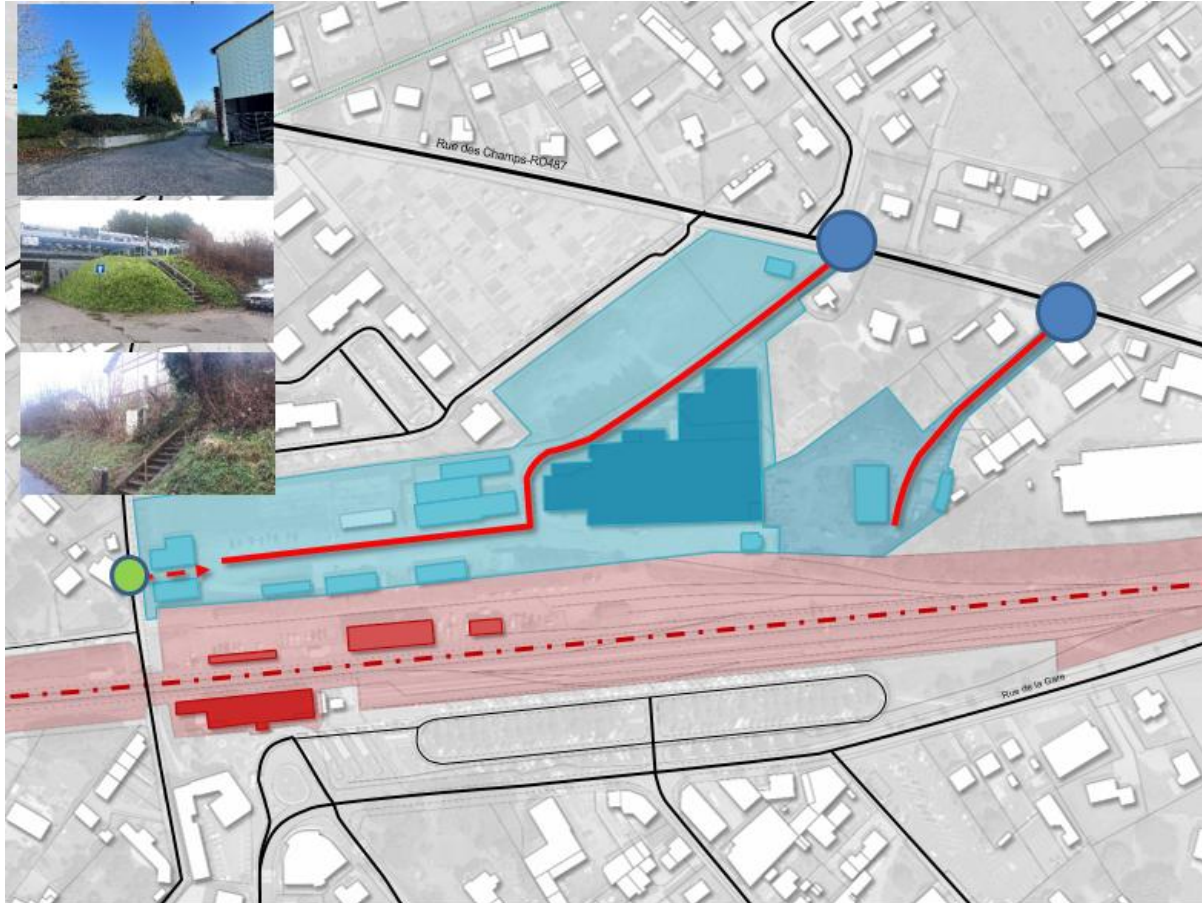
- Procéder à l'acquisition, au fur et à mesure des besoins, après démolition et dépollution pour partie d'entre eux, et à la gestion des terrains propriétés de l'EPF Normandie.
- Procéder à l'acquisition et à la gestion des terrains pour lesquels l'EPF Normandie n'intervient pas.
- Intervenir sur le domaine public, le cas échéant.

L'aménageur ne devrait donc pas avoir à user des prorogatives de puissance publique (DPU, DUP, expropriation) pour mener ses missions foncières. Néanmoins, sont à prévoir les diverses autorisations pour intervenir sur le domaine public.

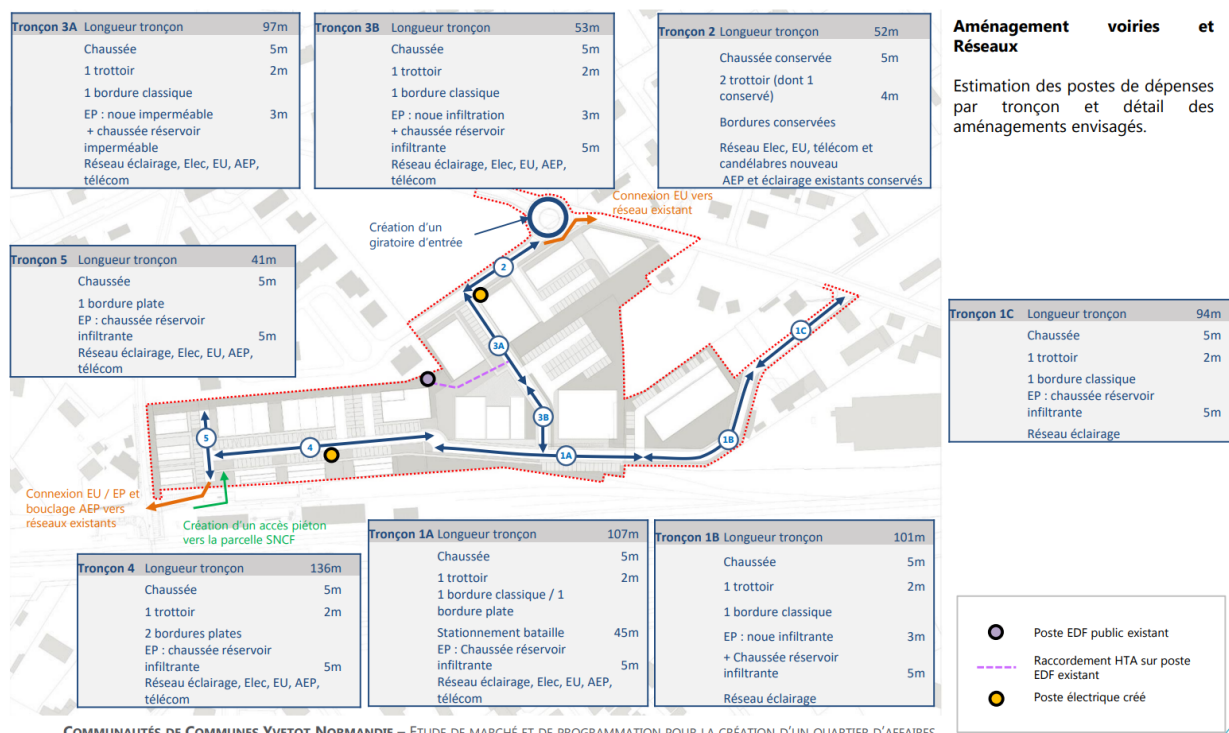
au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

Le site est actuellement desservi par la rue des Champs avec deux points d'accès dissociés fonctionnant en impasse. Implanté au Nord de la gare, il est bordé par de nombreux lotissements pavillonnaires. Le site est également accessible par les piétons depuis la gare via :

- La rue du Petit Fay avec un passage souterrain sous les voies SNCF et un escalier abrupt débouchant directement sur le site de la Moutardière,
- La rue de la Gare – RD37 puis rue des champs avec un passage en superstructure mieux dimensionné en surplomb des voies ferrées, mais des trottoirs étroits le long de la rue des champs, où la circulation est importante et à vive allure.



L'aménageur retenu aura en charge la réalisation de l'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de l'opération, conformément aux clauses du TCA. Il exécutera l'ensemble des missions correspondantes, en s'appuyant sur les compétences nécessaires au projet (maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux, etc.). Il s'agit d'une obligation de moyen et de résultat.



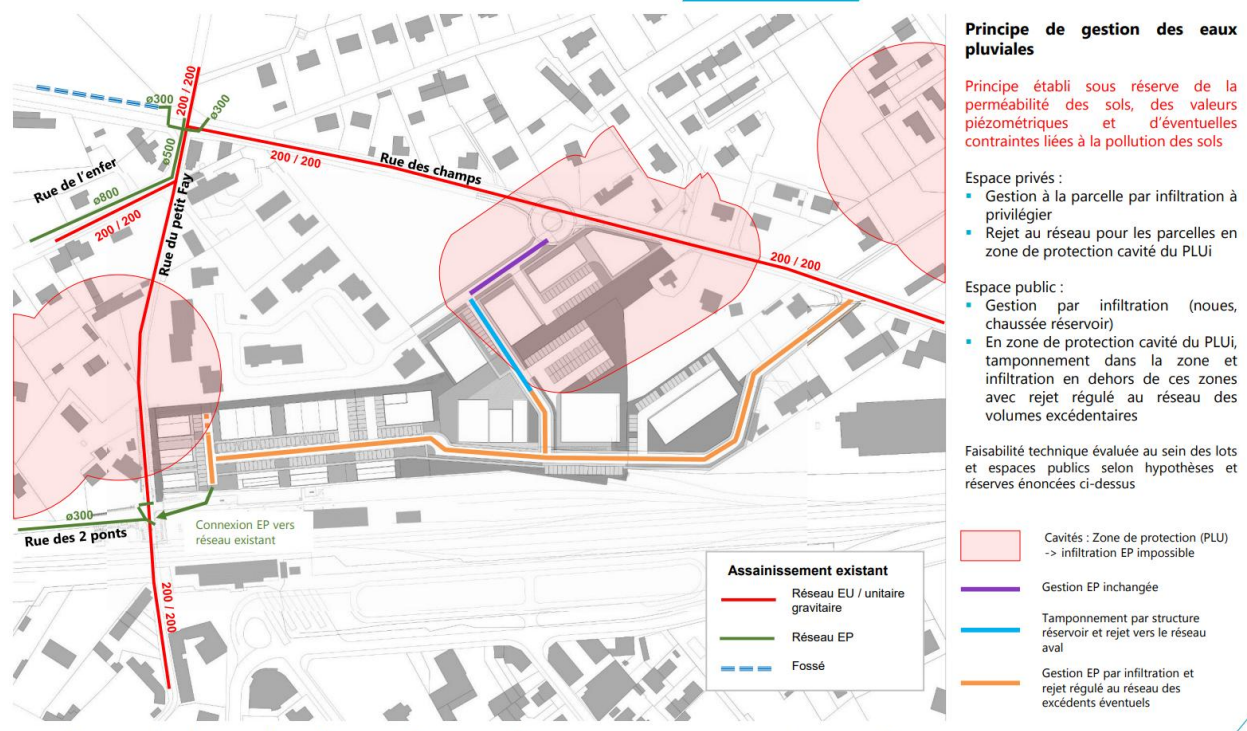
COMMUNAUTÉS DE COMMUNES YVETOT NORMANDIE – ETUDE DE MARCHÉ ET DE PROGRAMMATION POUR LA CRÉATION D'UN QUARTIER D'AFFAIRES

D'une manière générale, l'aménageur devra :

- Procéder à la mise en place d'aménagements provisoires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération afin de garantir, si nécessaire, la desserte et l'accès des usagers du site à l'ensemble des bâtiments ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux concourant à l'opération et figurant dans la concession d'aménagement. Ces travaux consistent en :
 - La création de nouvelles voiries et d'espaces paysagers ;
 - La requalification d'une partie des voiries et espaces paysagers existants.
 - La réalisation d'aires de stationnement mutualisé pour le site le cas échéant.
- Aménager les terrains et réaliser les VRD nécessaires aux futurs constructions et équipements.
- Entretenir et gérer les aménagements réalisés jusqu'à leur remise à la CCYN et/ou à la ville d'Yvetot.

Travaux d'assainissement

La maîtrise d'ouvrage des travaux d'assainissement sera assurée par l'aménageur retenu, après validation du SMEACC. Ils feront l'objet d'une rétrocession au SMEACC, compétent en matière d'assainissement sur ce territoire, selon les modalités définies contractuellement entre les parties.

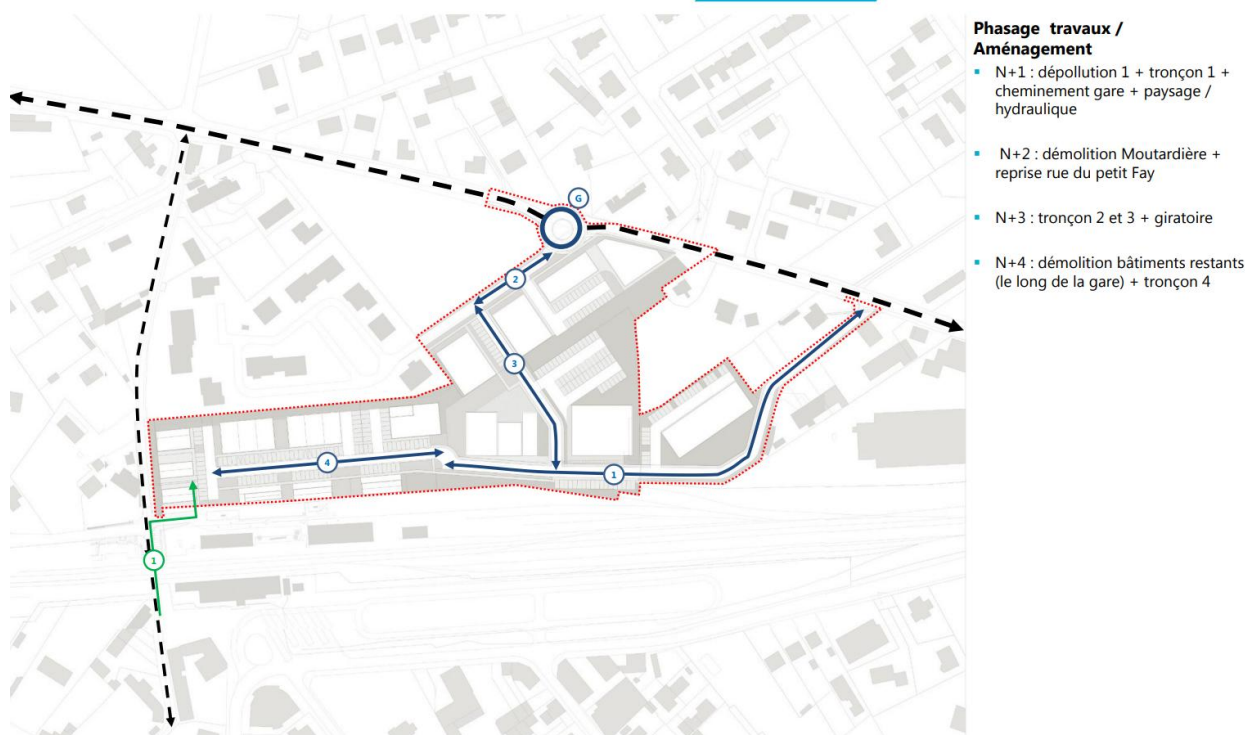


Organisation des chantiers

L'organisation du chantier devra perturber le moins possible le fonctionnement du site. Le concessionnaire devra définir dans sa proposition de phasage les mesures qu'il compte mettre en œuvre pour maintenir la desserte et l'accès aux bâtiments présents et occupés durant toute la phase chantier. Afin d'informer au mieux les riverains et les occupants, et au regard des caractéristiques stratégiques du site, le concessionnaire devra également prévoir la conception et la mise en œuvre de supports de communication sur site.

L'opération se situant en partie au sein d'un tissu urbain constitué, l'aménageur retenu devra prendre les mesures nécessaires pour limiter et réduire les nuisances occasionnées par les différents chantiers. L'aménageur devra :

- Edicter un règlement de chantier adapté à une intervention en site occupé ;
- Prévoir un plan d'accès des engins de chantier qui évite les parties déjà occupées ;
- Mettre en place une signalétique adaptée pour assurer la sécurité des personnes ;
- Maintenir, sauf impossibilité avérée, l'ensemble des accès et cheminements existants ;
- Assurer l'entretien du site à compter de la prise de possession des biens jusqu'à leur rétrocession à la collectivité.



2.3.4. La commercialisation, la location et la cession des lots

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'aménageur, feront l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit de constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. A cet effet, il revient à l'aménageur – concessionnaire de mettre en œuvre toutes les actions pour faciliter l'implantation d'entreprises sur le site. Pour cela, il devra :

- Engager une démarche de prospection en partenariat étroit avec les services de la CCYN pour identifier des entreprises et des porteurs de projets susceptibles de s'implanter au sein du quartier d'affaires, et correspondant à la cible définie. Cette démarche pourra s'effectuer de manière formalisée, à travers des appels à manifestation d'intérêt ou des appels à projets ouverts à des groupements d'opérateurs immobiliers, investisseurs et/ou utilisateurs, et/ou de manière non formalisée.
- Définir, en accord avec le concédant, des critères de sélection objectifs pour sélectionner les entreprises qui souhaitent s'implanter au sein du quartier d'affaires.
- Définir, en accord avec le concédant, une stratégie de commercialisation adaptée au contexte et aux objectifs poursuivis par la CCYN de conserver la maîtrise foncière via une dissociation du foncier et du bâti via la contractualisation de baux de longue durée. Il est rappelé que la CCYN privilégie la signature de baux à construction sur l'ensemble des terrains viabilisés. Les cessions ne sont pas privilégiées, mais pourront être étudiées au cas par cas.

Pour les locations de longue durée, la CCYN privilégie :

- La contractualisation de baux à construction, et non de baux emphytéotiques, d'une durée d'environ 50 ans.
- Le versement d'une redevance mixte : une partie capitalisée à la signature du BAC par acte authentique et une partie échelonnée durant toute la durée du bail.
- La durée du bail comme la forme de la redevance pourront varier sous réserve de l'accord préalable du concédant.
- L'aménageur assumera l'ensemble des missions qui lui incombent en tant que bailleur, et

notamment celle relative au recouvrement des redevances, pendant toute la durée de la concession. La gestion des baux pourra être confiée à un prestataire de services, le cas échéant.

- A l'achèvement de la concession d'aménagement, les biens loués seront cédés à la CCYN, qui deviendra alors le bailleur. Cette dévolution des terrains au profit de la CCYN sera prévue dès l'origine dans le bail à construction au moyen d'une clause de substitution de plein droit du concessionnaire au concédant au terme de la concession, ladite clause devant être rédigée dans les termes prévus en annexe 13.

A ce titre, le concessionnaire proposera :

- Les modalités de location via des baux de longue durée dont la nature juridique, la durée et les conditions financières seront définies avec la CCYN en fonction de chaque projet d'implantation,
- Les modalités de perception des redevances.
- Les conditions des développements immobiliers, et son éventuelle participation à travers par exemple de prises de participation dans des SCI.

- d. Préciser les moyens qu'il mettra en œuvre pour assurer la commercialisation des biens, ainsi que le rythme de commercialisation envisagé au regard du phasage prévisionnel de l'opération. Il devra mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles.



- e. Préciser le rôle qu'il compte avoir selon les lots :

- Simple aménageur et bailleur de terrain dans le cadre de baux de longue durée constitutifs de droits réels
- Promoteur ou copromoteur
- Investisseur ou co-investisseur
- Autres à préciser par le candidat.

Il est attendu que l'aménageur-concessionnaire use de toutes les facultés dont il dispose et recourt à des montages innovants pour faciliter l'accueil d'entreprises.

- f. Mener des actions de communications efficaces, en accord avec le concédant, sous la forme de publicité ou de participation à des salons dédiés. L'aménageur mettra en place et gèrera, si nécessaire, toute structure d'accueil et de conseils auprès des investisseurs potentiels et entreprises susceptibles de s'implanter.
- g. Rédiger un cahier des charges de location de terrains. Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux constructeurs seront définies par un cahier des charges indiquant

obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher minimum et maximum dont la construction est autorisée sur l'emprise foncière concernée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains devra en outre définir :

- les prescriptions imposées aux constructeurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non, à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précisera notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il devra être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation ;
 - les droits et obligations de l'aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments ;
 - les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre, notamment les exigences en matière d'éco-construction/aménagement, mutualisation d'usages, efficacité énergétique, énergie renouvelable...
- h. Organiser, dans le cas où l'entreprise ne serait pas elle-même maître d'ouvrage, des consultations d'opérateurs pour la location des terrains. Les modalités de mise en concurrence seront précisées par le candidat et retranscrites, après accord la CCYN, dans le traité de concession d'aménagement.

Préparer tous les actes juridiques nécessaires à la location, la cession et à l'implantation d'entreprises et signer ceux dont il est partie prenante

Le candidat devra proposer les modalités de coordination avec l'autorité concédante pour la commercialisation des terrains aménagés.

2.3.5. Construction, portage immobilier et gestion

Travaux de construction

L'aménageur-concessionnaire aura, sauf accord entre les parties, à construire de 1 à 3 immeubles et à le(s) exploiter pendant toute la durée de la concession d'aménagement.

- La réhabilitation de la nef d'environ 600 m² de SDP et ajout de bâtiments neufs d'environ 835 m² de SDP (minimum) pour former un ensemble architectural cohérent.
- La construction d'un bâtiment d'activités de 1 145 m² (minimum) de SDP en phase 1, destiné à la relocalisation d'une partie des entreprises présentes (tranche optionnelle 1 portant sur le lot A).
- La construction d'un bâtiment neuf à vocation tertiaire de 1 205 m² (minimum) de SDP en phase 2 (Tranche optionnelle 2 portant sur le lot D).

Conformément aux clauses du TCA, il exécutera l'ensemble des missions correspondantes, en s'appuyant sur les compétences nécessaires au projet (maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux, etc.). Il s'agit d'une obligation de moyen et de résultat.

Gestion immobilière et de l'animation des lieux

L'aménageur retenu assurera lui-même ou déléguera à un tiers spécialisé la gestion desdits immeubles, en accord avec le concédant.

Pour l'immeuble accueillant le tiers-lieu, le restaurant, l'espace de co-working et la pépinière d'entreprises, l'aménageur procédera à un appel à manifestation d'intérêt pour retenir un exploitant gestionnaire spécialisé en la matière.

Remise à la CCYN des biens de retour et des biens de reprise

A l'issue de la concession d'aménagement, les immeubles seront remis au concédant à titre gratuit ou à titre onéreux. Le cadre juridique de cette remise (biens de retour et ou biens de reprise) sera précisé par l'aménageur, dans l'intérêt des deux parties.

2.4. Missions restant à la charge de la CCYN

La CCYN exercera, les missions suivantes :

- Le recueil de l'accord des collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation à leur financement, sauf précision contraire dans le traité de concession ;
- La mise en œuvre des procédures réglementaires demeurant légalement de sa compétence nécessaire à la réalisation de l'opération, y compris la conduite des démarches de concertation ;
- La soumission à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, le nécessitant pour réaliser l'opération ;
- Le contrôle des procédures d'urbanisme et d'environnement mises en œuvre ;
- La cession à l'Aménageur des terrains dont elle deviendrait propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- La réalisation des équipements nécessaires à l'opération, mais non confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement ; l'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- En tant que de besoin, la mise en place des moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- Le contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;
- L'avis préalable sur les projets à tous les stades de leur avancement, dans le cadre des instances de gouvernance mises en place, conformément aux clauses du TCA ;
- L'agrément des conditions de vente ou de location des terrains, conformément aux clauses du TCA ;
- Le contrôle de la bonne exécution du contrat et la vérification de l'atteinte des objectifs poursuivis.
- La prononciation de la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

3 _ EXIGENCES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE DURABILITE

Dans un contexte de mutation sociétale, de transition écologique et énergétique qui voit tant la doctrine que l'opinion publique évoluer en profondeur concernant l'aménagement, l'espace, l'environnement autant que le rôle de la puissance publique, de l'entreprise et du citoyen, la Communauté de communes Yvetot Normandie se donne ici les objectifs qualitatifs suivants :

- Minimiser voire éviter les impacts de l'urbanisation sur les milieux via la requalification d'un secteur urbain sous-occupé et déqualifié,
- Assurer une bonne intégration paysagère, évitant ou réduisant les impacts sur l'environnement, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux futurs salariés,
- Favoriser les déplacements multimodaux en implantant un quartier économique à proximité immédiate du pôle gare,
- Favoriser les modes doux par le développement de voiries douces depuis la gare,
- Faire de ce projet, une vitrine exemplaire de constructions et aménagement durable (en termes de densification, d'efficacité énergétique des bâtiments, de production d'énergies renouvelables, de gestion de l'eau, d'éco-matériaux, de construction bio-climatique, ...), et surtout un projet adapté/adaptable aux changements climatiques.

3.1. Labellisation / certification

L'enjeu de développement durable et de préservation de l'environnement fait partie des préoccupations de la CCYN. Il est souhaité que le futur parc d'activités :

- soit labellisé « Bas Carbone ».
- soit certifié HQE Aménagement Durable par CERTIVEA (ou autre certification équivalente).
- Recourt à la marque « Végétal local » pour la traçabilité des végétaux qui seront plantés.

L'aménageur retenu devra donc contribuer et inscrire son action pour obtenir cette labellisation et cette certification ou celle(s) de son choix s'il fait une proposition alternative dans son offre.

Le concessionnaire devra également répondre à l'AMI du label Normandie ReSponsable pour les parcs d'activités, mis en place par la Région Normandie pour obtenir les subventions Région inscrites au contrat de territoire.

3.2. Objectifs et actions à mener par l'aménageur

Le tableau qui suit s'appuie sur le référentiel HQE-Aménagement Durable de CERTIVEA.

OBJECTIFS	ACTIONS	EXEMPLES
Contribuer à la promotion du territoire & respecter le contexte local	Transformation de l'image et connexion du quartier	
	Association des riverains & usagers	
	Démolition / dépollution / désamiantage	
Contribuer à la non-artificialisation des ENAF (Densité)	Densité bâtie	
	Densité entreprises	
	Densité emplois	
Favoriser les mobilités douces	Créer une liaison douce vers la gare	
	Sécuriser la circulation et le stationnement des vélos au sein du site	
Créer une identité architecturale & paysagère	Créer des perspectives paysagées	
	Valoriser la topographie et les milieux	
	Créer une identité architecturale	
Favoriser l'adaptabilité & évolutivité	Flexibilité foncière	
	Évolutivité des bâtiments	
	Variété des typologies de bâtiments	
Gérer l'eau de manière économe	Création d'un réseau d'assainissement	
	Limiter l'imperméabilisation	

	Limiter le débit de fuite	
	Limiter la pollution des eaux	
	Économiser l'eau	
	Réutiliser l'eau de pluie dans les sanitaires ou autres	
Réduire la consommation d'énergie	Optimiser l'enveloppe des bâtiments	
	Déployer les ENR	
	Réduire la consommation d'énergie (modification des usages)	
Recourir à des matériaux & équipements respectueux de l'environnement	Mettre en place une charte "chantier vert"	
	Optimiser les déblais / remblais	
	Optimiser le choix des matériaux	
	Valoriser l'économie circulaire	
Limiter la production de déchets et assurer leur gestion	Favoriser le tri des déchets	Mise en place de PAV et de composteurs collectifs (en lien avec les jardins familiaux riverains du site)
	Mettre en place une gestion des déchets par lot	
Favoriser les écosystèmes & la biodiversité	Valoriser la biodiversité	favoriser les pollinisateurs sauvages
	Réaliser des aménagements spécifiques (micro-habitat)	
	Optimiser le choix des essences végétales locales au regard du changement climatique	
	Assurer un suivi écologique	
Limiter les risques naturels et technologiques	Assurer la gestion des risques technologiques	
Promouvoir un urbanisme en faveur de la santé	Qualité sanitaire des espaces	
	Qualité sanitaire de l'eau	
	Niveau de nuisance sonore	
Promouvoir un projet économe	Inscrire le projet dans la dynamique locale	
	Phasage du projet	
	Coût global	
	plan de gestion différenciée des espaces verts	
Promouvoir la mixité et les usages	Accessibilité et utilisation des espaces communs	Création d'espaces mutualisés (stationnement, services...)
	Flexibilité de l'offre immobilière	
Produire des espaces publics de qualité et diversifiés	Assurer la sécurité du site	
	Valoriser les espaces communs	
Insérer, former et sensibiliser	Recours aux acteurs locaux de l'emploi	
	Sensibilisation des usagers au dvpt durable	
Renforcer l'attractivité, les dynamiques économiques & les filières locales	Favoriser l'implantation d'entreprises	
	Promouvoir les ressources locales	
	Compléter l'offre immobilière locale	
	Création d'emplois	

Le candidat présentera dans son offre les mesures envisagées, autant dans la conception que pendant la phase chantier pour assurer la qualité environnementale de l'opération en s'inscrivant dans une démarche de développement durable, et plus précisément :

- Les niveaux de performance à atteindre ;
- Les actions à mener et es ressources mobilisées pour les atteindre
- Les indicateurs et outils de suivi, tel que le Global Biodiversity Score (outil de mesure d'empreinte de la biodiversité)

- Les mesures correctives ou compensatoires éventuelles.

3.3. Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le candidat devra veiller à la prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans son projet global afin que celui-ci s'intègre au mieux dans la ville et de façon pérenne.

Il est attendu une conception architecturale harmonieuse inscrivant le quartier d'Affaires dans le 21^{ème} siècle tout en l'adaptant aux codes d'une architecture locale. Un soin tout particulier sera à apporter à la conception architecturale des opérations ainsi qu'à leur complémentarité.

A cet effet, un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) devra être proposé et soumis à la validation la CCYN préalablement à la cession des droits à construire. La collectivité souhaite qu'un architecte urbaniste coordonnateur puisse étudier les projets avant dépôt afin d'assurer une cohérence et une qualité urbaine et architecturale du quartier.

3.4. Innovation

La CCYN attend que cette opération apporte des innovations, en termes de lieu de travail, en lien avec la démarche de développement durable, tout en ne niant pas son passé industriel. L'aménageur retenu devra être force de propositions en matière d'innovation notamment sur la conception et la gestion des espaces publics, les services aux entreprises et aux salariés, ainsi promouvoir une telle démarche dans le cadre de la commercialisation des droits à construire et la conception des immeubles.

4 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

4.1. Pilotage financier de la concession d'aménagement

Les modalités prévisionnelles de financement approuvées de l'opération d'aménagement s'équilibrent en dépenses et en recettes, en tenant compte notamment de participations financières publiques.

L'Aménageur assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement sans transfert de risque économique au sens des dispositions des articles R*.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues au bilan financier prévisionnel établi.

L'aménageur retenu s'engage à mener une gestion financière et comptable transparente de la concession d'aménagement. Il lui appartient d'assurer l'équilibre de chaque opération en particulier et de la concession en général, notamment par le produit de vente des charges foncières et de location, l'obtention de subventions et la perception des participations financières qu'il réclamera à la CCYN.

L'aménageur retenu devra :

- Cadencer les investissements au regard des produits à percevoir afin de limiter le « stock ».
- Alerter le concédant en cas de non-obtention des subventions identifiées et proposer des actions correctives.
- Assurer lui-même le financement de chacune des opérations d'aménagement et immobilières concédées jusqu'à son achèvement. A cet effet, il pourra apporter des fonds propres, souscrire les emprunts nécessaires et/ou proposer une ligne de trésorerie cohérente et/ou demander des avances de trésorerie, prenant en compte un lissage annuel de la participation d'équilibre du concédant. D'une manière générale, il veillera à privilégier les financements limitant les frais financiers.
- Produire sans délais sur demande du concédant tous les justificatifs nécessaires au suivi financier et à l'exercice de son devoir de contrôle.

Il doit assurer l'équilibre de l'opération notamment par la perception des participations et subventions de la CCYN ainsi que des autres différents financeurs dans les conditions prévues entre les parties.

4.2. Rémunération de l'aménageur

L'aménageur percevra une rémunération pour l'exécution des missions qui lui incombent. Le montant et les modalités de perception de cette rémunération seront précisés et justifiés par le candidat au regard desdites missions. Sa rémunération devra être variable au regard des missions réellement exécutées.

Le concédant entend inclure une prime de performance au contrat dans le cas d'une bonne gestion permettant de réduire les coûts et, par voie de conséquence, de faire baisser la participation de la CCYN. Le candidat proposera à cette effet une rémunération au regard de l'économie réalisée.

4.3. Rechercher des subventions

L'aménageur retenu devra s'assurer de la bonne perception de l'ensemble des aides financières d'ores et déjà identifiées.

Il aura également en charge d'identifier des subventions supplémentaires dont pourra bénéficier l'opération d'aménagement. Il précisera lesquelles mobiliser, l'organisme payeur et indiquera les conditions d'attribution. Le choix des subventions à mobiliser sera arrêté d'un commun accord avec le concédant. Il constituera pour le compte de la CCYN le montage de dossier de demande de subvention tout au long de l'exécution de la concession.

4.4. Participation d'équilibre du concédant

Dans son offre l'aménageur fera des propositions sur la nature juridique de la participation, ses modalités de versements (forfaitaire et/ou variables), la fiscalité applicable (TVA ou non) et son inscription budgétaire.

4.5. TVA

L'aménageur devra porter une attention particulière sur la TVA applicable à l'opération d'aménagement et aux opérations immobilières, afin de limiter les impacts financiers d'une TVA non déductible et/ou non récupérable.

4.6. Financement de l'opération

Afin de couvrir les besoins en financement de l'opération, l'aménageur pourra recourir à tous les financements mobilisables :

- L'apport de fonds propres
- Les avances de trésorerie du concédant (sous réserve)
- Les emprunts avec la garantie d'emprunt du concédant.

L'aménageur devra gérer l'opération de manière optimale afin de recourir aux financements strictement nécessaires (type, montant, durée) et limitant aux mieux les frais financiers.

4.7. Suivi financier de la concession d'aménagement

L'aménageur devra produire, au moins une fois par an, un compte rendu financier annuel de la concession d'aménagement, décliné pour chacune des opérations immobilières, comprenant à minima :

- Un bilan financier prévisionnel actualisé par an (dépenses et recettes réalisées, dépenses et recettes restant à réaliser, constats des écarts) ;
- Un plan de trésorerie actualisé ;
- Un état des participations et des subventions versées ;
- Une liste des acquisitions réalisées ;
- Une liste des cessions réalisées ;
- Une note de conjoncture expliquant les évolutions et les mesures correctives mises en place pour réduire les écarts constatés et les incidences des risques survenus ;
- Un rapport spécial, le cas échéant, sur l'exécution des prérogatives de puissances publiques (préemption, expropriation).

Les opérations immobilières devront faire l'objet d'un suivi financier distinct.

Concession d'aménagement			
Bilan financier prévisionnel actualisé			
Plan de trésorerie actualisé			
Note de conjoncture			
Aménagement	Local d'activités	Tiers Lieu/pépinière/restaurant	Local de Bureaux
Sous-compte rendu financier	Sous-compte rendu financier d'exploitation	Sous-compte rendu financier d'exploitation	Sous-compte rendu financier d'exploitation
Note de conjoncture	Note de conjoncture	Note de conjoncture	Note de conjoncture

Ce compte rendu sera présenté par l'aménageur au conseil communautaire une fois par an. Au-delà du seul volet financier, il est primordial que ledit compte rendu :

- Trace les écarts identifiés et les explique ;
- Recense les décisions importantes (arbitrages stratégiques) ;
- Relate les actions de pilotage engagées par le concessionnaire et leur résultat.

En effet, dans toute opération d'aménagement, des écarts peuvent être constatés entre les objectifs initiaux et le résultat final. En ce sens, il est normal que le résultat final puisse différer de l'objectif initial. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire que soient portés à la connaissance du concédant les écarts identifiés et les raisons de leur survenance.

Plus qu'un compte rendu financier, il s'agira de produire un document de suivi opérationnel. Le cadre et le contenu de ce document seront convenus d'un commun accord avec le concédant, préalablement à la production du premier compte-rendu.

Ces modalités de contrôle seront décrites précisément dans le traité de concession d'aménagement.

ANNEXES

Annexes relatives au projet :

- Livrables des études préalables :
 - Annexe 1 : Etude d'urbanisme de requalification du quartier gare
 - Annexe 2 : Etude de marché et de programmation
 - Annexe 3 : Etudes pollution et structure EPFN (joindre toutes les convention EPFN/CCYN)
 - Annexe 4 : Plans bâtiments et notamment bâtiment principal et relevé topographique du site

Annexes relatives aux procédures

- Annexe 5 : Bilan de la concertation préalable
- Annexe 6 : Demande Cas par Cas et décision de dispense d'étude d'impact
- Annexe 7 : Délibération périmètre sursis à statuer
- Annexe 8 : Délibération DUP
- Annexe 9 : Délibération et convention EPFN global
- Annexe 10 : Délibération CCI – BAC + plan découpage
- Annexe 11 – Modification du PLUi

Annexes diverses

- Annexe 12 : Inventaire des zones d'activités
- Annexe 13 : Modèle de clause de substitution de plein droit du concédant en qualité de bailleur au terme de la concession