

Entretiens avec les Acteurs

Objectifs initiaux du projet et objectifs globaux

1. Quels étaient les objectifs initiaux lors de la création de la zone d'activités ? Les objectifs de la Collectivité, de l'Aménageur et de l'EPBS ?
 2. A quelles problématiques territoriales, ces objectifs répondaient-ils ?
 3. Les objectifs s'inscrivaient-ils dans une réflexion à une échelle territoriale élargie ?
 4. Les objectifs initiaux ont-ils connu une évolution au cours de la formalisation du projet ? Comment ont-ils évolué et sous l'impulsion de quel acteur, de quel phénomène ?
 5. Comment les objectifs ont-ils évolué au fil de la réalisation et de la commercialisation de la zone d'activité ?
 6. Pour vous, les objectifs initiaux ont-ils été atteints ? Nécessiteraient-ils d'être redéfinis ?
- ### Justification de l'intervention de l'EPBS
7. L'EPBS a-t-il contribué, de manière directe ou indirecte à atteindre les objectifs qui prévalaient à la réalisation de votre projet ? De quelle manière ?
 8. Pourquoi avez-vous eu recours à l'intervention de l'EPBS ?
 9. Quels furent, d'après vous, les critères d'intervention de l'EPBS sur cette opération ?
 10. Quelles sont vos attentes envers l'EPBS ? L'EPBS répond-t-il à ces attentes ?
 11. Quels sont, pour vous, les principaux avantages d'une intervention de l'EPBS ? Les inconvénients ?
 12. Quel est, pour vous, le rôle de l'EPBS lors de la création d'une zone ou d'un parc d'activité ?

L'intervention de l'EPBS

13. Pouvez-vous décrire les modalités d'intervention de l'EPBS sur la zone d'activité ? Cadre contractuel, durée et conditions financières du portage foncier ?
14. Comment s'est déroulé le choix de la formule de portage du foncier ? Selon vous est-il pertinent ?
15. Les outils et les ressources engagés dans l'action foncière en matière d'espaces économiques vous semblent-ils pertinents ?
16. Comment s'est déroulé le portage ? Le rachat des terrains lors de l'échéance du portage par l'EPBS ?
17. Avez-vous anticipé ou retardé la durée de ce portage ?
18. Pensez-vous que l'action de l'EPBS pourrait-être améliorée ? A quel niveau ?
19. Comment s'est déroulée la coordination de tous les acteurs, autres partenaires du projet (collectivités, institutions, opérateurs, partenaires privés...) ?

Enjeux d'une politique d'action foncière en matière d'espaces économiques

20. L'action foncière de l'EPBS, en matière d'espaces économiques, répond-t-elle, d'après vous, à des problématiques d'aménagement et de développement du territoire ?
21. Comment jugez-vous l'évolution, depuis 1997, des grandes orientations de l'action foncière de l'EPBS ?
22. Selon vous, l'EPBS a-t-il vocation à appuyer les orientations d'une politique nationale et/ou, régionale d'aménagement et de développement ?
23. Quelles pourraient être vos attentes vis-à-vis de cette démarche d'évaluation de l'action foncière de l'EPBS en matière d'espaces économiques ?

Acteurs rencontrés

Structure
Fonction
Compétence



Sommaire

de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités		1 et 2	Mise en contexte dans le paysage communal et intercommunal (proximité de centres urbains)
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités	Mise en contact	1	Intégration dans les projets de territoire (pays, bassin de vie)
	Descriptif de l'Offre Foncière	1	
	Développement des Activités	2	
	Enfouissement et Aménités	2	
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités	Services proposés	2	Localisation vis-à-vis des grandes infrastructures existantes ou en projet.
	3 et 4		
	Définition du projet	3	
	Conduite des actions foncières	4	
			Proximité d'entreprises et de secteurs d'activités.

Descriptif de l'Offre Foncière

- Superficies**
 - Surface brute :
 - Surface utile :
 - Surface aménagée disponible :
 - Surface dispo. à aménager :
 - Surface commercialisée :
 - Propriétés de la coll. (ou de l'aménageur) :
 - Surface propriété de l'EPBS :
- Nature de l'offre et Modalités de vente**
 - Terrains / Bâti
 - Vente / Location
 - Prix moyen au m² H.T (source/année)

Développement des Activités

Activités en présence

- Vocation fonctionnelle initiale et actuelle :
- Taux d'occupation actuel :
- Effectifs salariés totaux :
- Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA :

Nom de l'entreprise									
Nature de l'activité									
Effectifs salariés									
Année d'implantation									
Surface occupée									

Perspectives d'évolution (futures implantations)

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- **Desserte routière, autoroutière**
Proximité d'un échangeur périphérique à 2*2 voies ; proximité, raccordement et facilité d'accès à l'autoroute ; réseau de routes départementales.
- **Desserte maritime et/ou fluviale**
Proximité d'un port maritime ; importance et fréquence des liaisons maritimes (voyageurs et marchandises) ; chenaux existants (gabarits, entretien), ports et villes desservis, importance et fréquence du trafic fluvial.
- **Desserte ferroviaire**
Proximité d'une gare ferroviaire ; existence d'une ligne TGV ; embranchement fer de la zone d'activité.
- **Desserte aérienne**
Proximité d'un aéroport national et/ou régional (importance et fréquence des liaisons aériennes voyageurs et marchandises) ; proximité d'un aérodrome.

Aménagements et équipements

- **Description du réseau viaire**
Voies internes ; aires de stationnement ; espaces verts ; complémentarité avec autres réseaux ; sécurisation des différentes circulations (poids lourds, voitures, cyclistes, piétons).
- **Réseaux d'eau, d'assainissement**
Eau potable et eau brute industrielle ; taille des conduites et matériaux utilisés ; fournisseur et prix de l'eau ; nature de l'exploitant ; consommation en m³ ; négociabilité de contrats spécifiques. Réseau unitaire ou séparatif pour les eaux pluviales et usées ; raccordement à un équipement (bassin de rétention, de décantation, step, système de confinement des polluants accidentels).
- **Réseaux électrique, gaz**
Puissance des lignes (haute, moyenne, basse tensions) ; réseau électrique aérien ou souterrain ; fournisseur et prix de l'électricité ; nature de l'exploitant ; négociabilité de contrats spécifiques. Raccordements possibles et gazoducs existants ; fournisseur et prix du nature ; nature de l'exploitant.
- **Réseau de télécommunication**
Équipements téléphoniques et télématiques ; nature du ou des réseaux et niveau du débit ; fournisseur et tarifs ; nature de l'exploitant.
- **Traitement des espaces publics**
Espaces verts (végétaux et types de plantations) ; signalétiques internes et aux abords (harmonisée ou libre) ; mobilier urbain ; qualité paysagère ; prescriptions architecturales ; traitement des entrées de la zone d'activité.
- **Conception architecturale**
Organisation des parcelles (adapté aux besoins des entreprises) ; recommandations et prescriptions architecturales pour les bâtiments ; clôtures et abords des bâtiments ; qualité des enseignes.
- **Aspects environnementaux**
Système de Management Environnemental (Pratique de construction, d'adaptation, d'exploitation, de déconstruction) ; Norme environnementale (Eco conception HQE, écoconstruction, écogestion, confort et santé de l'environnement intérieur des entreprises)

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

- **Les services proposés aux entreprises**
Présence d'entreprises de services aux entreprises ; Hôtel d'entreprises ; ateliers relais ; pépinière d'entreprises (ciblée sur un secteur d'activité ou généraliste) ; incubateur ; salles de réunion...
- **Les services collectifs**
Collecte des déchets Industriels Banals (DIB) et Spéciaux (DIS) ; collecte des ordures ; step ; gardiennage ; sécurité incendie ; data center ; service postal ; coursiers...
- Qualité du cadre de vie et du cadre de travail**
Transports collectifs (niveau de desserte), complémentarité avec d'autres réseaux (routier, cyclable, piétonnier) ; Hôtellerie et restauration ; Installations sportives et de loisirs ; Services culturels ; Logements et habitats ; Services sociaux et de santé.
- **Les formations scolaires, universitaires et professionnelles**

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de la zone d’activités

- **La formalisation du projet de création de la zone d'activités**
Origines de la réflexion pour la création d'une ZA
Partenaires associés à la réflexion
Objectifs initiaux du projet de création d'une ZA
Date de création de la zone d'activité
- **La formalisation du programme d'actions foncières**
Axes stratégiques et objectifs visés
Définition d'actions d'organisation de la connaissance et d'actions foncières opérationnelles
Modalités de mise en œuvre et organisation des partenariats
- **Échelle territoriale de mise en œuvre des actions foncières**
Prise en compte d'une politique globale de développement économique (DTA, DocUP, SCoT, Charte de Pays, autres...). Définition d'une échelle territoriale d'intervention (Intercommunalité, Pays). Outils contractuels (Contrat de Plan, d'Agglomération, de Pays). Outils juridiques de l'intervention publique foncière (Statut de la Zone d'Activité). Outils fiscaux et financiers (TPU, ...)
- **Organisation de la maîtrise d'ouvrage**
Pilotage de la maîtrise d'ouvrage et animation de la maîtrise d'ouvrage
Coordination avec les autres partenaires du projet (collectivités, institutions, opérateurs, partenaires privés, ...)
Volonté politique et mobilisation forte des élus locaux, élu responsable du projet foncierConduite du projet foncier local, (régie, prestataire de services)

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- **Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière**
Niveau d'implication de l'EPBS dans le projet
- **L'intégration des différents temps de l'action foncière**
Traduction des objectifs de développement en besoins fonciers
En terme quantitatifs : estimation du rythme de production foncière
En terme qualitatifs : suivant la nature de l'opération envisagée
- **Prise en compte des contraintes foncières**
Connaissance du marché du foncier et perspectives d'évolution
Outil d'aide à la connaissance des enjeux du foncier (Observatoire du foncier, Référentiel foncier, diagnostic foncier, ...)
Anticipation des impacts fonciers (variation des prix et des volumes de transaction)
Suivi et inflexions du projet foncier
Évaluation de l'impact sur le territoire, sur le développement économique

▪ Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS :
Partenaires signataires de la convention :
Nature de la dotation EPBS :
Date de prise en charge par l'EPBS :
Périmètre d'intervention de l'EPBS :
Conditions d'acquisitions :
Durée du portage initialement conventionnée :
Nature des Avenants au contrat :

Partenaires :

-
-
-

Implication de l'EPBS lors de la réflexion préalable (Contrat d'Agglomération)

	Acquisitions			Échéances			Cessions		
Années									
Surfaces									
Surf Tot									
Montant									

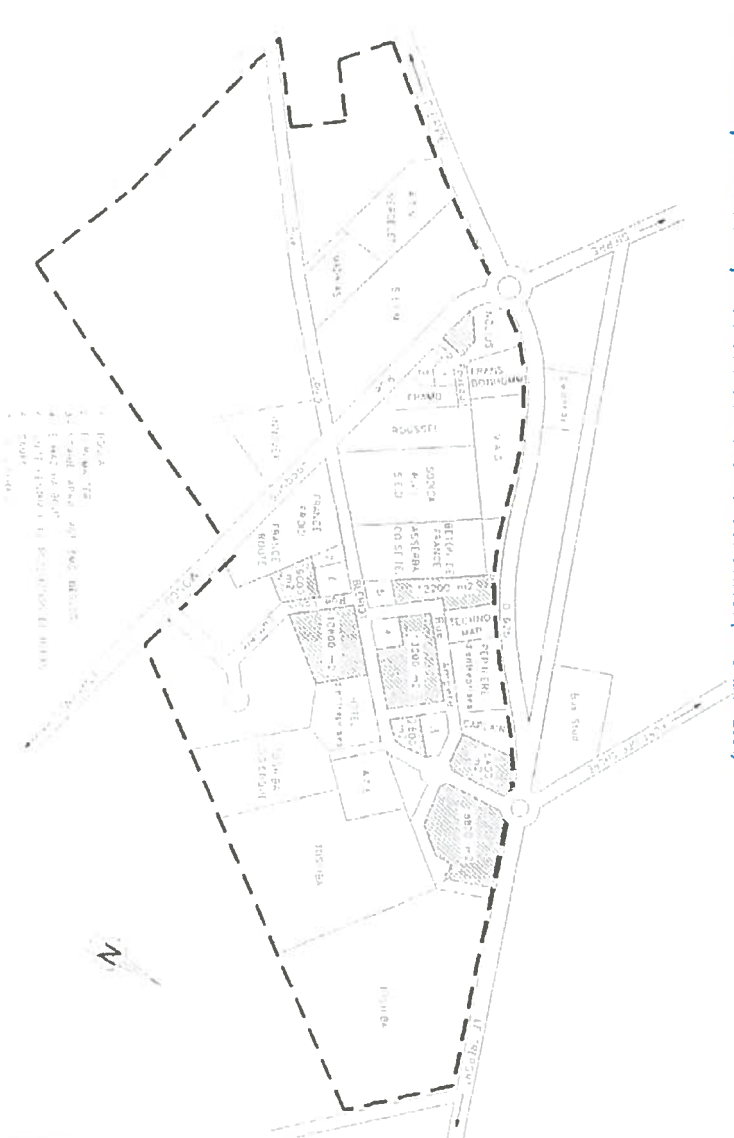
▪ Évolution du cadre d'intervention

Reports / anticipations de rachats :
Motivations des reports / anticipations de rachats :
Stock EPBS actuel :
Perspectives de rachats :

Descriptif du processus d'action foncière (suite)

Acquisitions						Échéances						
Années	1990	1991	1992	1993	2001	2002	1995	1996	1998	2003	2006	2007
Surfaces	74 024	101 634	4 836	25 389	9 899	123 610	74 024	101 634	20 477	4 912	9 899	123 610
Surf Tot	33 ha 93 a 92 ca						33 ha 45 a 56 ca					
Montant	946 301,55 €						946 301,55 €					
Cessions												
Années	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2002	
Surfaces	4 318	31 303	3 224	25 382	18 141	14 037	17 901	23 868	12 281	16 323	9 736	
Surf Tot	17 ha 65 a 14 ca											
Montant	482 360,87 € (2,7 € le m²)											

- Évolution du cadre d'intervention
- Report de rachats : Report de 5 ans (Durée de portage portée à 10 ans)
Motivations des reports de rachats : Difficultés de commercialisation des terrains
Stock EPBS actuel : 14 ha 19 a 58 ca
Perspectives de rachats : 2 ha 98 a 51 ca en 2004 et rachats par la CA Dieppe Maritime



Plan d'occupation de la partie sud du Parc Eurochannel (source EPBS 2004)

Acteurs rencontrés

- SEMAD
- Société d'Économie Mixte de l'Agglomération Dieppoise
- Aménageur AMO Commercialisation
- Martin Église
- SIPAPE
- Syndicat Intercommunal du Parc d'Activités du Port de l'Est
- Seine Maritime Expansion
- Agence de Développement Économique

Eurochannel

Syndicat Intercommunal du Parc d'Activités du Port de l'Est



Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire de la Fiche Opération

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

1 et 2

Mise en contacts

1

Descriptif de l'Offre Foncière

1

Développement des Activités

2

Environnement et Aménités

2

Services proposés

2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

3 et 4

Définition du projet

3

Conduite des actions foncières

4



Le Parc d'Activités Eurochannel est situé sur les plateaux au Nord-est de Dieppe à la toute proximité du terminal transmanche (sur les communes de Dieppe et Martin-Eglise) et à 3 km du centre ville de Dieppe, dont l'agglomération compte 50 000 habitants (troisième agglomération du département de la Seine Maritime, après Le Havre et Rouen). Eurochannel est labellisé "Parc Régional" destiné à accueillir de grandes entreprises. Il s'est constitué autour d'Innovex, de Toshiba et de son centre logistique européen pour toners, mais accueille également des PME/PMI qui souhaitent disposer d'une vitrine commerciale.

Descriptif de l'Offre Foncière

Superficies

- Surface brute : 78 ha
- Surface utile : 74 ha
- Surface aménagée disponible : 7 ha
- Surface dispo. à aménager : 23 ha 94 a 73 ca
- Surface commercialisée : 26 ha 01 a 07 ca (+ 22 ha 83 a 09 ca ZI Neuville)
- Propriétés de l'aménageur : 6 ha 37 a 26 ca
- Surface propriété de l'EPBS : 17 ha 57 a 47 ca

Nature de l'offre et Modalités de vente

Terrains vierges et viabilisés à vendre
Bureaux, locaux techniques et salles de réunions en location
Prix moyen des terrains au m² H.T (SEMAD/2004) : 19,70 € le m² (12,20 € bonifié pour les industries)
Prix moyen des locations au m² H.T (SEMAD/2004) : de 2,03 à 3,33 € le m²/mois

Développement des Activités

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Toutes activités industrielles et tertiaires
Taux d'occupation actuel : 50 %
Effectifs salariés totaux : environ 650 emplois (1000 avec la ZI de Neuville)
Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 43 entreprises (tableau suivant non exhaustif)

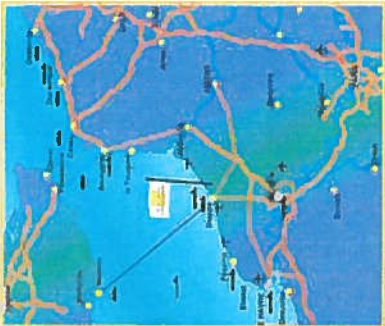
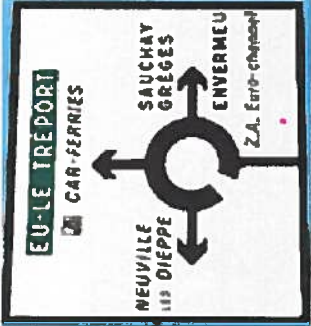


Vue aérienne du Parc Eurochannel

Nom de l'entreprise	ATS	AUDIS	INNOVEX	Levellard	SA Caplain	Tecnomap	Toshiba	Crustafrais	ELMAC	CAMFO	CFA BTP
Nature de l'activité	Compos	Boisson s	Injection plastique	Pneus	Imprimerie	Automobile	Photocopieurs	Cuisson crevettes	Location matériel	Affrétage	Formation BTP
Effectifs salariés	34	NC	50	NC	12	12	390	14	35	8	NC
Année d'implantation	1991	NC	1989	NC	1993	1994	1990	1996	1997	1994	NC
Surface occupée	9 001	5 925	18 700	5 500	4 128	4800	146 166	4 000	4 700	4 000	27 000

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

Perspectives de cessions à venir : environ 3 ha. Entreprises intéressées non précisées.
Perspectives d'extension de la zone (inscription de la zone au cours de la révision du PLU de Martin-Eglise).



Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
Liaison Dieppe-Rouen par la RN 27 en 30 min ; Proximité des autoroutes A 28, A 29 et A 13 (à 20 min)
- Desserte maritime et/ou fluviale
Desserte directe par le port extérieur, gare de fret et de voyageurs (ligne ferry Dieppe-New Haven, de 2 à 4 h)
- Desserte ferroviaire
Gare de Dieppe vers Paris/St Lazare via Rouen par TGV (2 h de Paris)
- Desserte aérienne
Aérodrome de Dieppe-St Aubin à 10 min ; Aéroport de Rouen-Boos à 1h ; Aéroport du Havre-Octeville vers Roissy-Orly à 1h.

Quelques distances : Paris à 180 km, Rouen à 60 km, Le Havre à 100 km, Évreux à 120 km et centre ville de Dieppe à 3 km.

Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
Traitement paysagé des entrées du parc d'activités avec l'aménagement de giratoires ; Stationnement : 1 place pour 50 m2 de surface H.O. (bâtiments industriels), 1 place pour 20 m2 de surface H.O. (construction à usage de bureaux) ; Grands panneaux de localisation à l'entrée
- Réseaux d'eau, d'assainissement
Eau potable (25 m3/j/ha) ; Assainissement séparatif (10 m3/j)
- Réseaux électrique, gaz
Electricité Basse et moyenne tension (90 MVA) garantie en quantité et en qualité par un partenariat avec EDF (Alimentation directe depuis la centrale nucléaire de Penly) ; Alimentation en gaz naturel
- Réseau de télécommunication
Téléphone, liaisons spécialisées, réseau de télécommunications RNIS
- Traitement des espaces publics
Minimum d'espaces verts de 20% de la superficie de la parcelle ; Enfouissement des réseaux électriques ; Signalétique harmonisée.

- Conception architecturale
COS=0,5 ; Hauteur des constructions maximum à 16 mètres à l'égout de toiture ; Unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le site et les constructions avoisinantes ; Implantation avec un recul de 7 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et aux limites séparatives.
- Aspects environnementaux
Surfaces imperméabilisées limitées à 70% de la superficie de la parcelle ; Relié à la station d'épuration biologique

Services proposés sur la Zone d'Activités

Services professionnels

- Les services proposés aux entreprises
Une pépinière d'entreprises (bureaux et ateliers de 220 à 375 m²) ; services d'appuis et services partagés pour les créateurs d'entreprise ; Un hôtel d'entreprises (6 modules de 347 à 710 m²) ; locations d'ateliers et de bureaux, locaux techniques et sanitaires ; Un centre d'affaires (bureaux de 20 à 400 m²) ; location de bureaux, de salles de réunions meublés ou non, avec standard téléphonique, atelier de reprographie...
- Les services collectifs
Desserte par le réseau de transport en commun ; Sécurité incendie.

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

- Avec son École Nationale de Musique et de Danse, son Centre Culturel, son Château musée, son golf, ses équipements éducatifs, sportifs et de loisirs, Dieppe, ville d'Art et d'Histoire et sa région, accueillent, dans un cadre de vie de qualité, les entreprises, les salariés et leurs familles.
- Les formations scolaires, universitaires et professionnelles
Centre de Formation et d'Apprentissage BTP ; Lycées classique et technique ; CES ; LEJ.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d'activités

- Échelle territoriale de mise en œuvre du projet
La réflexion pour la création du Parc d'Activités Eurochannel fut menée de concert par les communes de Dieppe et de Martin-Eglise réunies au sein du SIPAPE.
- La formalisation du projet de création de la zone d'activités
La réalisation du Parc d'Activités Eurochannel s'est inscrite dans un contexte d'intervention publique massive pour redynamiser le territoire économique dieppois largement sinistré. Ainsi, suite à la réalisation du nouveau port de Dieppe « Port de l'Est », au milieu des années 80, et à la réalisation d'une route pour desservir cette nouvelle infrastructure, les municipalités de Dieppe et de Martin Église se sont associées au sein du Syndicat Intercommunal du Parc d'Activités du Port de l'Est (SIPAPE) afin de mener à bien la réalisation d'un Parc d'Activités. Eurochannel se situera au débouché de la nouvelle route vers le Port de l'Est, en continuité de l'ancienne zone industrielle de Neuville-Les-Dieppe. Pour ce faire, une Zone d'Aménagement Différée est délimitée dans un premier temps sur le territoire communal de Martin-Eglise, puis est créée une Zone d'Aménagement Concerté, à cheval sur les territoires des deux communes (Dieppe et Martin-Eglise), pour la réalisation du projet. Ce parc d'activités accueillera rapidement deux grosses unités industrielles Innovex en 1988 et Toshiba en 1989.

- La formalisation de la stratégie d'actions foncières

Aux premières heures du projet, ce sont les communes de Martin-Eglise et de Dieppe, au travers du SIPAPE qui ont entamé les négociations foncières, puis rapidement confrontées à l'impossibilité de mobiliser le foncier dans des conditions satisfaisantes (Coûts et délais), le SIPAPE a fait appel à l'intervention de l'EPBS au début des années 90. A cette époque, le secteur de Dieppe n'est pas encore dans la zone de compétence (TSE) de l'EPBS, les interventions de l'EPBS ont donc été financées par le Conseil Général (Financement sur fonds d'avance)

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le statut de la zone d'activités est une Zone d'Aménagement Concertée dont la Maîtrise d'Ouvrage est à la charge Syndicat Intercommunal du Parc d'Activités du Port d'Est (SIPAPE). Cependant les aspects opérationnels de la maîtrise d'ouvrage (Aménagement, commercialisation) ont été concédés à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, en l'occurrence la Société d'Économie Mixte de l'Agglomération Dieppoise. Aujourd'hui, Eurochannel a été déclarée d'intérêt communautaire par la toute jeune Communauté d'Agglomération Dieppoise (Dieppe Maritime) qui dispose d'une Taxe Professionnelle Unique (ce qui n'était pas le cas du SIPAPE).

Conduite des actions foncières par l'EPBS

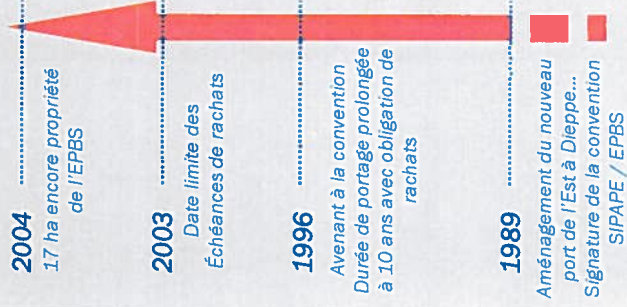
- Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

L'intervention de l'EPBS sur le parc Eurochannel a été un élément primordial de la stratégie du SIPAPE pour offrir, aux entreprises désireuses de s'implanter, les meilleures conditions en terme de délais de maîtrise du foncier et de coûts de ce foncier. Le rôle de l'EPBS a notamment été d'alléger le bilan de l'opération et grâce aux facilités de portage et à la souplesse de l'opérateur public, les budgets communaux n'ont pas été excédemment grevés par les difficultés de commercialisation recensées ces 5 dernières années (en 1994 : 2 ha commercialisés/an, 2000 : 0,8 ha/an et en 2004 : 0 ha/an). Malgré cela, on peut relever le fait que le rôle de l'EPBS à l'époque de la création d'Eurochannel était relativement limité (Difficulté de mettre en œuvre des actions foncières pluriannuelles lourdes dans le cadre du fonds d'avance du CG76), mais aujourd'hui, les élus locaux souhaitent pleinement « exploiter » toutes les facettes que recèle l'intervention de l'EPBS. Cela notamment grâce au partenariat qui s'engage entre la CA Dieppe Maritime et l'EPBS dans le cadre de la réflexion sur le volet foncier du Contrat d'Agglomération à laquelle est associé l'EPBS. Mais également dans le cadre de la révision du PLU de Martin-Eglise. Ces démarches montrent l'intérêt des collectivités pour un partenariat avec l'EPBS largement en amont de la phase opérationnelle.

- Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : SIPAPE (Commune de Dieppe / Commune de Martin Église)
Conseil Général de Seine Maritime et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 27/09/1989
Superficies portées par l'EPBS : environ 60 ha
Conditions d'acquisitions : Déclaration d'Utilité Publique, Négociations amiables
Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert EPBS)
Nature des Avenants au contrat : Avenant du 25/01/96 prévoit l'allongement de la durée de portage à 10 ans, avec obligation de rachat d 20 000 m²/an.

Chronologie de l'action foncière





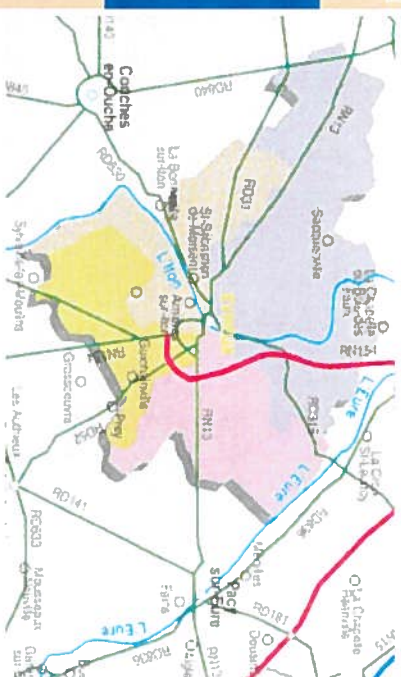
ZAC du Long Buisson

Communauté d'Agglomération d'Evreux

Sommaire de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités	1 et 2
Mise en contacts	1
Descriptif de l'Offre Foncière	1
Développement des Activités	2
Environnement et Aménités	2
Services proposés	2
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités	3
Définition du projet	3
Conduite des actions foncières	3



Évreux par son statut de préfecture de l'Eure, abrite tout un ensemble d'activités tertiaires et d'équipements au service du département, principalement concentrés en centre ville. Cependant, sa situation à une heure de Paris seulement ne lui permet pas de se positionner comme le seul pôle structurant du département. Dans un contexte national porteur, la Z.A.C du Long Buisson à Évreux, constitue un enjeu majeur pour relancer la dynamique au sud du département de l'Eure, et en particulier renforcer et diversifier l'activité de l'agglomération ébroïcienne. Cette dernière est organisée en Communauté d'Agglomération et compte 80 000 habitants (1999) pour un territoire qui s'étend sur 37 communes autour d'Évreux.

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et

Modalités de vente

Surface brute : 96 ha (A terme 130 ha)

Surface utile : 76 ha

Surface aménagée disponible : 70 ha

Surface dispo. à aménager : 0 ha

Surface commercialisée : NC

Propriétés de la coll. : -

Surface propriété de l'EPBS : 0 ha

Prix moyen au m² H.T (C3E/2003) : 15 à 27 €
le m²

Développement des Activités

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Cinq grands secteurs sont programmés pour la zone. Mêlant les vocations commerciales et tertiaires (long de la RN13), logistiques (au cœur), artisanales et industrielles (à l'ouest)

Taux d'occupation actuel : 55 % commercialisés (Sous promesses de vente ou vendus)

Effectifs salariés totaux : 2 000 emplois envisagés

Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 5 entreprises

Nom de l'entreprise	GalaxoSmithKline	Treuil	Ellipse	Polygone	Triangle
Nature de l'activité	Logistique	Construction Ingénierie	NC	NC	NC
Effectifs salariés	NC	NC	NC	NC	NC
Année d'implantation	1999	NC	NC	NC	NC
Surface occupée	26 000 m ²	NC	NC	NC	NC

Perspectives d'évolution (futures implantations)

20 Compromis de vente sont signés avec la Communauté d'Agglomération d'Évreux (Ex : Vert Village Imprimerie, Symphonie Pâtisseries surgelées, Normandie Manuvention, APF Centre d'Aide par le Travail, Siège 27 Électricité, Phone Avenir Centre d'Appel, etc...)

Desserte et accessibilité

▪ **Desserte routière, autoroutière**
Deux nationales en limite Nord et Est du site, la RN 13 (Axe majeur Est/Ouest Paris-Caen) avec un tracé parallèle à l'autoroute A 13, et la RN 154 (Axe majeur Nord/Sud) ; Echangeur entre RN 13 et RN 154 qui jouxte la limite Est du site ; Raccordement de la RN 154 au réseau routier départemental, correspondant à la nouvelle rocade Sud de l'agglomération ébroïcienne.

▪ **Desserte maritime et/ou fluviale**

Néant

▪ **Desserte ferroviaire**
Ligne SNCF Paris-Cherbourg dispose d'embranchements, notamment sur le Vieil Evreux et la zone industrielle de Nétreville.

▪ **Desserte aérienne**
Aérodrome de « la base militaire 105 » de capacité longs porteurs, où certaines lignes sont ponctuellement ouvertes à des prestations privées.

Aménagements et équipements

▪ **Description du réseau viaire**
Trame viaire organisée autour d'un axe majeur, d'une emprise de 40 à 50 m, traitée comme un mail central, hiérarchisation des voies ; 3 Giratoires aménagés et paysagés aux grands carrefours des voiries internes ; Cheminements piétonniers et pistes cyclables ; Stationnement réglementé.

▪ **Réseaux d'eau, d'assainissement**
Eau potable ; Assainissement eaux usées-eaux pluviales séparatif ; Vaste secteur naturel à l'Est du site affecté aux équipements hydrauliques de la zone, bassins publics d'infiltration des eaux pluviales

▪ **Réseaux électrique, gaz**
Électricité B.T, M.T et H.T ; Gaz naturel

▪ **Réseau de télécommunication**
Téléphone, Internet Haut débit ADSL ; Fibre optique ; Boucle locale radio

▪ **Traitement des espaces publics**
Réseaux électriques et téléphoniques devront être enterrés ; Équipements publics hydrauliques intégrés dans un cadre végétal de qualité ; Mise en scène de l'entrée sur la RN13 viendra ponctuer l'aménagement de l'axe central constitué de séquences végétales successives et donner ainsi une ambiance de mail végétal ; Au moins 1 arbre planté pour 100 m² non bâtis ; Notice des essences végétales à utiliser pour les haies, etc...

▪ **Conception architecturale**
Hauteur maximum des bâtiments comprise entre 9 m et 20 m suivant l'emplacement ; Conditions de traitement architectural (Couleurs et matériaux des toitures, façades et clôtures) des bâtiments ; COS entre 0,4 et 0,5

▪ **Aspects environnementaux**
Toute la qualité et l'attractivité du projet repose sur un aménagement paysager rigoureux. Le principe retenu vise à recréer un paysage végétal qui intégrera et minimisera l'impact des bâtiments industriels. La trame est conçue comme un mode de développement durable, qui donne une qualité pérenne au site.

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

▪ **Les services proposés aux entreprises**
Collecte des ordures ménagères ; Location de locaux (bureaux équipés)

▪ **Les services collectifs**

Sécurité incendie

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Évreux par son statut de préfecture de l'Eure qui compte 54 000 habitants et son agglomération qui regroupe 80 000 habitants, abrite tout un ensemble d'activités tertiaires et d'équipements au service du département, principalement concentrés en centre ville.

▪ **Les formations scolaires, universitaires et professionnelles**

Enseignement supérieur (1 université regroupant 477 étudiants), 1 IUT, 5 lycées, 7 collèges et écoles primaires et maternelles.



En bordure de la RN 13...



Traitement paysagé du mail central



Traitement paysager en cours de réalisation... Trottoir et piste cyclable



Immeuble Treuil (Location de bureaux)

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d’activités

▪ **Échelle territoriale de mise en œuvre du projet**
Initialement contractualisé avec le Syndicat Intercommunal, le portage du foncier et la réalisation du projet foncier local sera rapidement pris en charge par une échelle territoriale élargie, par la Communauté d'Agglomération d'Évreux. Une Taxe Professionnelle Unique est instituée sur le territoire de la communauté d'agglomération.

▪ **La formalisation du projet de création de la zone d'activités**
A la fin des années 90, constatant la faiblesse de l'offre foncière pour l'accueil d'entreprises dans l'agglomération ébroïcienne, la Commune du Vieil Evreux relayée par un syndicat intercommunal qui deviendra par la suite la Communauté d'Agglomération d'Evreux, a engagé l'aménagement d'un important parc d'Activités. Le parc d'activités du Long Buisson est situé à un important carrefour routier (RN13 et RN154) : sa vocation dominant est le développement d'activités logistiques. D'ores et déjà, GlaxoSmithKline, un important groupe pharmaceutique mondial et premier employeur privé de l'agglomération a implanté sur le site un centre logistique à vocation européenne.

▪ **La formalisation de la stratégie d'actions foncières**
Du fait de l'ampleur du projet, une réalisation par phases a été adoptée et les portages fonciers de l'EPBS ont été initialement programmés pour atteindre une durée maximale de 15 ans dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière. Les premières acquisitions ont été réalisées par l'EPBS en 1999, elles portaient sur une trentaine d'hectares appartenant au Ministère de la Défense situés sur les territoires de Vieil-Evreux et d'Évreux. Des cessions à la communauté d'Agglomération sont intervenues dès 2000 pour l'implantation du centre logistique de GlaxoSmithKline.

▪ Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage du parc d'activités du Long Buisson est réalisée par la Communauté d'Agglomération d'Évreux qui en a délégué la maîtrise foncière à l'EPBS dans le cadre d'une convention de Programme d'Action Foncière. Le périmètre sur lequel est intervenu l'EPBS, par délégation du Droit de Prémption Urbain, est classée en Zone d'Aménagement Différé, et fait l'objet pour certains secteurs d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Conduite des actions foncières par l'EPBS

▪ Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière sur la ZAC du Long Buisson a été très large, notamment au travers du co-financement (avec la DDE de l'Eure en 1998) pour la réalisation d'une étude de faisabilité d'une zone d'activités intercommunale. L'EPBS a également été un interlocuteur privilégié pour la négociation des terrains militaires nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Cependant, on peut relever la difficulté de maîtrise foncière de l'EPBS en raison du coût élevé du foncier. Ne pouvant intervenir au dessus des prix estimés par les Services du Domaine, l'EPBS n'a pu acquérir qu'une partie des terrains nécessaires à la réalisation de la zone d'activités. Selon l'avis des acteurs locaux ce phénomène a fait peser un « surcoût » mal anticipé sur la réalisation et donc indirectement sur la commercialisation du site. Ce phénomène de surcoût peut cependant être imputé à l'absence de stratégie foncière sur le long terme, à l'époque, et la non prise en compte des futurs projets dans les documents d'urbanisme.

▪ Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Programme d'Action Foncière PAF
Partenaires signataires de la convention : Communauté d'Agglomération d'Évreux et l'EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement d'Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 18/12/1997 (Signature du PAF : 14/12/2001)
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 130 ha
Conditions d'acquisitions : Délégation du Droit de Prémption Urbain à l'EPBS
Durée du portage initialement conventionnée : entre 5 et 15 ans
Nature des Avenants au contrat : 1 avenant ; Mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé Multi-Sites dont le détenteur du DPU est délégué à l'EPBS

Acquisitions		Échéances		Cessions	
Années	1999	2002	Entre 5 et 15 ans	2000	2001
Surfaces	334836	383249	-	46859	23000
Surf ToT	71 ha 80 a 85 ca		-	71 ha 80 a 72 ca	
Montant	3 429 388,48 €		-	3 429 388,48 € (4,7 € le m²)	

▪ Évolution du cadre d'intervention

Reports / Anticipations de rachats : -
Motivations des reports / Anticipations de rachats : -
Stock EPBS actuel : 0 ha

Acteurs rencontrés

Communauté

d'Agglomération d'Évreux

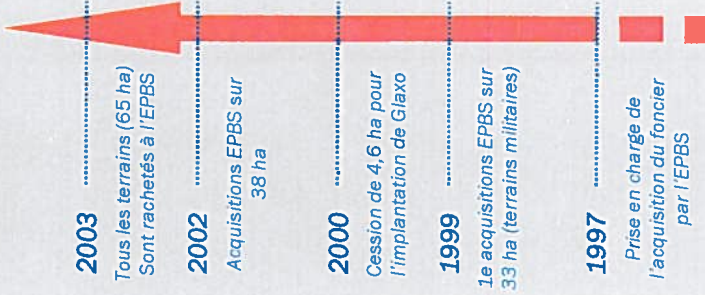
Maître d'Ouvrage

Commercialisation

CCI Eure et C3E

Développement Économique

Chronologie de l'action foncière



Partenaires :

- Communauté

d'Agglomération d'Évreux

- EPBS

(- Conseil Général de l'Eure

- Conseil Régional Haute

Normandie)

Descriptif du processus d'action foncière (suite)

• Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de réserve foncière n°2)

- Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
- Partenaires signataires de la convention : Communauté de communes du Moulin d'Ecalles et EPBS
- Nature de la dotation EPBS : Action foncière Diffuse
- Date de prise en charge par l'EPBS : 24/03/95
- Superficies portées par l'EPBS : 6 ha 61 a 28 ca
- Conditions d'acquisitions : Négociations de gré à gré
- Durée du portage conventionnée : délai maximum de 5 ans
- Nature des Avenants au contrat : -

	Acquisitions		Échéances		Cessions	
Années	1991	1995	1996	2000	1995	1999
Surfaces	38140	66128	38140	66128	38140	66128
Surf Tot	10 ha 43 a 22 ca	10 ha 43 a 22 ca	10 ha 43 a 22 ca		10 ha 43 a 22 ca	
Montant	78 396 €	78 396 €	78 396 €		78 396 € (0,75 € le m²)	

• Évolution du cadre d'intervention

- Reports de rachats : -
- Motivations des reports de rachats : -
- Stock EPBS actuel : 0 ha
- Perspectives de rachats : -
- Perspectives d'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une prise en charge de la compétence Développement Economique par le Pays entre Seine et Bray composé des Communautés de communes du Moulin d'Ecalles et du Plateau de Martainville.

Acteurs rencontrés

- Communauté de Communes du Moulin d'Ecalles
- Maître d'Ouvrage Commercialisation
- Seine Maritime Expansion
- Agence de Développement Économique



Le Parc d'Activités du Moulin d'Ecalles en bordure d l'Autoroute A 28 (Reliant Calais à Rouen)



Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Zone d'Activités du Moulin d'Ecalles

Communauté de Communes du Moulin d'Ecalles

Sommaire

de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

1 et 2

Mise en contexte

1

Descriptif de l'Offre Foncière

1

Développement des Activités

2

Environnement et Aménités

2

Services proposés

2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

3 et 4

Définition du projet

Conduite des actions foncières

4

Superficies

- Surface brute : 12 ha
- Surface utile : 10 ha 8 a
- Surface aménagée disponible : -
- Surface dispo. à aménager : 2 ha
- Surface commercialisée : 7 ha
- Propriétés de la collectivité : 3 ha 8 a
- Surface propriété de l'EPBS : 0 ha

Descriptif de l'Offre Foncière

- Nature de l'offre et Modalités de vente
- Terrains à vendre
- Location de 3 box de 330 m²
- Prix moyen au m² H.T (CC/2004) : 7,60 € le m²



La zone d'activités vue de l'autoroute A28

Activités en présence

- Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Zone Mixte
- Taux d'occupation actuel : 60 %
- Effectifs salariés totaux : 150 emplois ; à terme 400 emplois
- Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 10 entreprises (dont 3 en location en box hôtel d'entreprise)

Développement des Activités

Nom de l'entreprise	Sodimat Volvo	SEPPRA	LPE	LIFCO	A.C.R.N	FERMOBA	JMP COCAGNE	AGRIGEL	TPA Lunoir	Vérandahia
Nature de l'activité	Matériel TP	Automotisation	Électricité	Ingénierie matériaux	Matériel industrie	Fenêtres PVC	Traiteur	Transport surgelé	Tennis/piscines aménagement	Fabrication vérandas
Effectifs salariés	NC	35	NC	NC	9	NC	NC	NC	NC	NC
Année d'implantation	2000	19976	2003	NC	NC	NC	2002	2001	2003	2000
Surface occupée (m²)	11 000	6 000	2 000	330	330	2 000	26 700	3 600	2 000	3 900

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

7 entreprises envisagent de s'implanter sur la Zone d'Activités du Moulin d'Ecalles dans un avenir proche, avec différents niveaux dans les démarches d'implantation, allant de l'obtention du Permis de Construire à la promesse d'achat. Ainsi un PC est en cours d'instruction pour l'implantation d'une entreprise d'import/export. Septra envisage de développer son activité en réalisant une extension sur 3 000 m². Selon le Président de la communauté de communes du Moulin d'Ecalles la ZA devrait être entièrement commercialisée d'ici début 2005, permettant ainsi d'envisager une future extension...



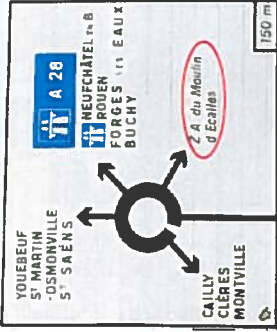
Entreprise JMP Cocagne

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
Sortie Forges les Eaux (de l'A28 vers ZA du Moulin d'Ecalles) à 500 m. Accès direct à l'A 28 par l'échangeur du Moulin d'Ecalles. Carrefour des RD 919 et RD 928.
- Desserte maritime et/ou fluviale
Néant
- Desserte ferroviaire
Gare sur la commune de Vieux Manoir.
- Desserte aérienne
Aéroport régional de Rouen-Boos.

Quelques distances : Paris à 125 Km, Rouen à 21 Km, Le Havre à 95 Km, Évreux à 70 Km et Dieppe à 48 Km...



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
Accès à la zone d'activités par un giratoire ; Espaces de retournement ; Signalétique harmonisée sur l'ensemble de la zone d'activités. Une signalétique générale pour la localisation des entreprises implantées sur le site et une signalétique secondaire individuelle pour la localisation fine de chaque entreprise.
- Réseaux d'eau, d'assainissement
Eau potable, réseau d'assainissement vanne vers la station d'épuration de Vieux-Manoir.
- Réseaux électrique, gaz
Électricité basse et moyenne tension.
- Réseau de télécommunication
Téléphone, Internet Haut débit (fin de l'année).
- Traitement des espaces publics
Plantation d'arbres et d'arbustes le long des chaussées intérieures, le long de l'autoroute A28 et de l'extrémité sud-ouest de la zone. Traitement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales à l'ouest de la zone. Enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques. Utilisation de matériaux locaux (briques) pour la signalétique.
- Conception architecturale
Pas de contraintes particulières imposées aux entreprises.

Services proposés sur la Zone d'Activités

Services professionnels

- Les services proposés aux entreprises
Location de 3 box, de 330 m² chacun) en hôtel d'entreprise intercommunal (d'une surface bâtie totale de 1000 m² sur une parcelle de 4 400 m²). Deux des box sont équipés d'un bureau et d'un sanitaire, et d'un sol traité au ciment durci. Quand au troisième box de 330 m², il contient plusieurs bureaux.
- Les services collectifs
Portail automatique à l'entrée du site (permet de sécuriser la zone d'activités la nuit)
Collecte des ordures. Citerne incendie enterrée et installation en cours de bornes incendie
Proximité de 3 restaurants dans un rayon de 5 Km autour du site.

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

- Au cœur de la communauté de communes du Moulin d'Ecalles qui regroupe à l'échelle de ses 25 communes, 10 720 habitants. Située à 15 minutes de l'agglomération rouennaise par l'autoroute A 28,
- Les formations scolaires, universitaires et professionnelles
École primaire.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d’activités

▪ **Échelle territoriale de mise en œuvre du projet**
Depuis son origine le projet de la zone d'activités du Moulin d'Ecalles est porté par la structure intercommunale (CC du Moulin d'Ecalles). Même si lors de la première convention, en 1991, la commune de La Rue St Pierre fut co-contractant pour la réalisation d'une première phase de la zone, dès 1995 la Communauté de Communes, officiellement compétente, racheta le terrain précédemment acquis par la commune et permit d'engager une deuxième phase de la réalisation de la zone d'activités. Sur cette zone d'activités l'intervention intercommunale fut déterminante notamment pour la réalisation de l'hôtel d'entreprises, qui accueillit l'entreprise SEPRA en attendant son implantation définitive sur le site. De plus, les budgets communaux n'auraient pas pu supporter la réalisation de la deuxième tranche aussi rapidement et donc voir l'implantation de l'usine JMP Cocagne qui occupe une surface de 3 ha sur la 2e tranche. La communauté de communes du Moulin d'Ecalles est en Taxe Professionnelle de Zone.

▪ **La formalisation du projet de création de la zone d'activités**
La réflexion pour la réalisation de la zone d'activités du Moulin d'Ecalles a vu le jour au début des années 90, suite à la réalisation de l'autoroute A28 reliant Rouen à Amiens. La réalisation de l'échangeur du « Moulin d'Ecalles » offrait un emplacement propice à la réalisation d'une zone d'activités à seulement 15 min de l'agglomération rouennaise. La vocation future du site restait ouverte et malgré la proximité de l'autoroute, souhaitait volontairement ne pas se restreindre aux activités de logistique, entre autre du fait de la proximité et de la concurrence sur ce créneau de l'agglomération rouennaise.

▪ La formalisation de la stratégie d'actions foncières

Initialement portée par la Commune de La Rue St Pierre, lors d'une première tranche (lancée en 1991) de 3 ha 80, la maîtrise d'ouvrage fut rapidement transférée à la Communauté de Communes du Moulin d'Ecalles qui permit l'extension de la zone d'activités, lors d'une seconde tranche (lancée en 1995), sur 6 ha 60.

▪ Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage fut au départ communale puis intercommunale, réalisée par la Communauté de Communes du Moulin d'Ecalles et la maîtrise foncière quand à elle fut déléguée à l'EPBS. Ce dernier est notamment intervenu pour l'acquisition et le portage d'une partie des stocks fonciers constitués par la SAFER pour la compensation des emprises publiques liées à la réalisation de l'A28.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

▪ Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

Selon la Communauté de Communes du Moulin d'Ecalles, qui fut une des premières Communauté de Communes du département de la Seine-Maritime, l'intervention de l'EPBS a permis d'optimiser les coûts et les délais de réalisation du parc d'activités du Moulin d'Ecalles, grâce à ses apports en terme d'ingénierie foncière et financières. Cette optimisation des coûts et des délais, à permis, aux dires le la CC de véritablement mettre en œuvre les conditions optimales pour répondre à toutes les demandes de foncier pour des implantations d'entreprises. A noter également l'importance du partenariat entre l'EPBS et la SAFER qui rendu possible l'optimisation des délais de maîtrise du foncier. La SAFER ayant cédé une partie de ses stocks de foncier, acquis dans le cadre des compensations liées aux emprises publiques, à l'EPBS.

▪ Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de réserve foncière n°1)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune de La Rue St Pierre et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Action foncière Diffuse
Date de prise en charge par l'EPBS : 30/08/91
Superficies portées par l'EPBS : 3 ha 81 a 40 ca
Conditions d'acquisitions : Négociations de gré à gré
Durée du portage conventionnée : délai maximum de 5 ans
Nature des Avenants au contrat : -

Chronologie de l'action foncière



Partenaires :

- Communauté de commune du Moulin d'Ecalles
- Commune de la Rue st Pierre
- EPBS
- (- SAFER)



Parcelles vouées à la construction

Descriptif du processus d'action foncière (suite)

- **Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de Réserve Foncière n°2)**

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune d'Ifs et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 18/04/1996
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 30 ha (sur 103 ha au total)
Conditions d'acquisitions : exercice du Droit de Prémption ou Amiable dans le cadre de la DUP
Durée du portage initialement conventionnée : délais maximum de 5 ans (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)
Nature des Avenants au contrat : -

- **Cadre d'intervention de l'EPBS (Programme d'Action Foncière PAF)**

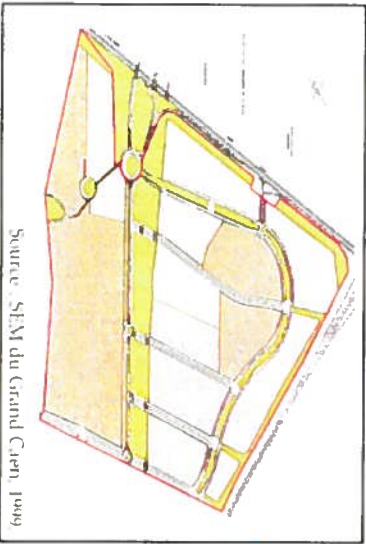
Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Programme d'Action Foncière
Partenaires signataires de la convention : Communauté d'Agglomération de Caen la Mer et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 23/06/1997
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 103 ha en 2 tranches (T1 (98-07) = 80 ha et T2 (08-12) = 23 ha)
Conditions d'acquisitions : Déclaration d'Utilité Publique au profit de la CA et de l'EPBS
Durée du portage initialement conventionnée : délais maximum de 15 ans (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)
Nature des Avenants au contrat : 2 avenants ; Acquisitions et rachat anticipé de 5,2 ha après un rachat anticipé en 98 sur 29,5 ha (2000) ; Reports d'acquisitions (2004)

Acquisitions							Échéances		Cessions		
Années	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	15 ans max.	1998	2001	2003
Surfaces	157490	120952	175307	46856	70496	215278	57238	-	293757	128582	129619
Surf Tot	84 ha 36 a 17 ca							-	55 ha 19 a 58 ca		
Montant	2 801 702,81 €							-	1 836 793,30 € (3,3 € le m²)		

- **Évolution du cadre d'intervention**

Reports ou anticipations de rachats : Anticipation de rachat et Reports d'acquisitions
Motivations des rachats : Aménagement en vue d'une commercialisation
Stock EPBS actuel : 29 ha 16 a 59 ca
Perspectives de rachats : 2011

Plan d'Aménagement de la zone d'activités
Objectifs Sud



Source : SEM du Grand Caen, 1989

Zones d'activités commerciales, tertiaires et de services
(surface maximale des parcelles 5 000 m²)
Zones d'activités mixtes
(surface minimale des parcelles 2 000 m²)
Zones d'activités pour grands établissements
(surface minimale des parcelles 5 000 m²)
Espaces verts aménagés
Périmètre de la ZAC

Acteurs rencontrés

Société d'Économie Mixte :
Normandie Aménagement
Aménageur de la ZAC /
Assistant à Maîtrise
d'Ouvrage
Commercialisation

Communauté
d'Agglomération du Grand
Caen
Service Développement
Économique
Service Action Foncière



Caen la Mer

Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Objectifs Sud

Communauté d'Agglomération de Caen la Mer

Sommaire

de la Fiche Opération

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

1 et 2

Mise en contacts

1

Descriptif de l'Offre Foncière

1

Développement des Activités

2

Environnement et Aménités

2

Services proposés

2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

3 et 4

Définition du projet

3

Candidature des actions foncières

4



Localisé sur l'axe Caen-Falaise et à proximité du périmètre sud de Caen, le parc d'activités Objectifs Sud bénéficie d'une position géographique stratégique. Situé au cœur du bassin d'emploi de Caen qui représente 486 000 habitants soit le tiers de la population et des emplois industriels bas-normands. De plus, Caen capitale bas-normande est également reconnue pour son dynamisme et s'impose comme pôle de recherche.

Le parc d'activités Objectifs Sud est déclaré d'intérêt communautaire et à ce titre est un projet dans lequel s'est engagée la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer (ancien District du Grand Caen). Forte de ses 29 communes et de ses 220 000 habitants, la CA est compétente en matière de développement économique.

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et Modalités de vente

Surfaces
Surface brute : 102 ha
Surface utile : NC
Surface aménagée disponible : -
Surface dispo. à aménager : 66 ha
Surface commercialisée : 11 ha 33 a 70 ca
Propriétés de l'aménageur : 46 ha 18 a 70 ca
Surface propriété de l'EPBS : 29 ha 16 a 59 ca

Terrains à vendre (Découpage à la carte de 2 500 m² à 10 ha en fonction de l'activité)
Prix moyen au m² H.T (SEM/2004) : entre 19 et 25 € le m²

Développement des Activités

Activités en présence



Entreprise Gringore

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Activités industrielles (5 000 m²), commerciales et tertiaires (2 500 m²), ainsi que les activités de recherche et de formation (5 000 m²)
Taux d'occupation actuel : 12 %
Effectifs salariés totaux : environ 200 emplois
Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 10 entreprises

Nom de l'entreprise	Sylco	DML	Pomona	Exland	GT Calvados	Gringore	SCI Lecau	Desjouis Demeco
Nature de l'activité	NC	Transport / Logistique	Distribution alimentaire	Transport / Logistique	Éclairage public	Transport / Logistique	NC	Transport / Logistique
Effectifs salariés	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Année d'implantation	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Surface occupée	5 500 m²	25 000 m²	9 700 m²	10 000 m²	5 800 m²	28 870 m²	3 000 m²	35 500 m²

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

Une dizaine de projets concernant l'implantation de nouvelles sociétés, qui développent leurs activités autour de l'énergie, du transport ou de l'hôtellerie, devraient prendre corps sur la ZAC Objectifs Sud. Dont un projet d'envergure autour de System U, sur 15 ha, qui est à l'étude pour implanter une plateforme logistique de 30 000 m² (avec une perspective de création de 100 emplois).

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
- Proximité immédiate d'un échangeur du périphérique sud de Caen (2x2 voies)
- Facilité d'accès aux autoroutes de Normandie A13 reliant Caen à Paris (environ 2 h), des Estuaires A84 en direction de Rennes (à 10 Km) et l'axe Calais-Bayonne A28(3) vers Le Mans-Tours à 3 h.
- Desserte maritime et/ou fluviale
- Du port de Caen-Ouistreham(à 20 min) Brittany Ferries assure 3 liaisons quotidiennes avec Portsmouth (Grande-Bretagne), Caen-Portsmouth : 5 h ; Liaison rapide avec P&O, Caen-Portsmouth : 3 h
- 3 millions de tonnes de marchandises transitent par Caen-Ouistreham, 6ème port d'intérêt national.
- Desserte ferroviaire
- Gare ferroviaire dans le centre de Caen avec 13 aller/retour quotidiens vers Paris à 1 h 50 (possibilité d'embranchement sur le site)
- Desserte aérienne
- Aéroport régional de Caen-Carpiquet à environ 11 Km (Caen-Lyon environ 1h) et Projets de liaisons avec la Grande Bretagne et l'Europe du Nord.



Périphérique Sud de Caen
(Zone Object'Ifs au fond)

Quelques distances : Paris à 220 km, Rouen à 120 km et Le Havre à 90 km, Rennes à 150 km et Nantes à 240 km par l'autoroute des estuaires (A84) et Tours à 250 km par la future A28(3) (Caen-Le Mans-Tours)



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
- En cours de réalisation ; Trottoirs enherbés et plantés de chaque côté de la voirie ; Axe central d'une largeur de 15 m avec un terre plein central planté, traité comme un mail paysagé ; Hiérarchisation des voies
- Réseaux d'eau, d'assainissement
- Eau potable, collecte et transfert des eaux usées
- Réseaux électrique, gaz
- Non limitée, possibilité de transformateurs, très grande qualité de celle-ci liée à la proximité du poste source à 200 m ; Gaz (pression 4/16/67 bars)
- Réseau de télécommunication
- Réseau téléphonique et réseau de télédistribution
- Traitement des espaces publics

Le traitement paysager et les espaces verts ont fait l'objet d'une attention particulière dans le but de garantir aux entreprises une image et qualité de vie. Cette attention se traduit notamment par l'enfouissement des réseaux électriques et la plantation de massifs ornementaux ou d'arbres sur les emprises EDF (ligne haute tension) ; Éclairage ; Enfouissement des réseaux

- Conception architecturale

Réalisation par la Société d'Économie Mixte Normandie Aménagement du bâtiment (3750 m²) accueillant les entrepôts et les services de l'entreprise Gringore

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

- Les services proposés aux entreprises
- Proximité de Caen et du centre commercial d'Ifs.
- Les services collectifs
- Ramassage des ordures ménagères ; Sécurité incendie

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Caen séduit par une population jeune et une vie sociale animée, facilitée par les nombreux services proposés aux habitants. Bibliothèques, crèches, clubs divers, centres d'animation, terrains de sports et espaces verts font l'agrément des quartiers. De plus, l'Université de Caen constitue un pôle scientifique majeur en Basse-Normandie. Avec le dynamisme qu'elle apporte à son environnement régional, c'est un acteur essentiel de développement.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d'activités

- Échelle territoriale de mise en œuvre du projet

Initialement contractualisé avec la commune d'Ifs, le portage du foncier et la réalisation du projet foncier local sera rapidement pris en charge par une échelle territoriale élargie, dans un premier temps par le district du Grand Caen, puis par la récente Communauté d'Agglomération de Caen La Mer.

Une Taxe Professionnelle Unique est désormais instituée sur le territoire de la communauté d'agglomération.

- La formalisation du projet de création de la zone d'activités

Le projet de création de la zone d'activités Object'Ifs Sud s'inscrit dans un contexte local difficile suite au choc engendré par la fermeture, courant des années 90, des usines de métallurgie SMN sur le site Normandial. Cependant, la réalisation du périphérique au sud de l'agglomération caennaise et la forte saturation des sites au nord (périphérique nord déjà réalisé en 1992) sont des déclencheurs de la réflexion pour la création de zones d'activités. Object'Ifs Sud serait un élément de redynamisation de l'agglomération par son développement au sud. Initialement ouvert à différentes activités, le parc Object'Ifs Sud deviendra au cours de sa commercialisation, débutée en 2002, un site orienté vers la logistique. Cette orientation étant permise par sa proximité avec le périphérique de Caen.

- La formalisation de la stratégie d'actions foncières

Les réserves foncières nécessaires à la réalisation d'Object'Ifs sud sont initialement réalisées dans le cadre de conventions de réserves foncières simples, portées sur 5 ans par l'EPBS. Puis en 1997, les réserves foncières ont désormais fait l'objet d'un Programme d'Action Foncière (PAF) permettant des portages à court (5 ans), moyen (10 ans) et long (15 ans) terme, et une réflexion élargie à l'ensemble des acquisitions sollicitées par la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer (Ancien District du Grand Caen). La réalisation des 103 ha de la zone d'activités avait fait l'objet en 1997 d'une programmation en 2 tranches, la première porte sur 80 ha réalisés entre 1997 et 2001, tandis que la deuxième tranche était programmée pour être réalisée entre 2003 et 2007.

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Statut juridique de la zone d'activités : Zone d'Aménagement Concertée

La maîtrise d'ouvrage du projet foncier local a été déléguée à l'EPBS, notamment par l'attribution à ce dernier du Droit de Préemption Urbain sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée. Puis par la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique pour que les démarches d'expropriation puissent être menées par l'EPBS afin d'obtenir la pleine maîtrise foncière du site.

La phase opérationnelle de l'aménagement a été délégué a un concessionnaire, la Société d'Économie Mixte Normandie Aménagement (Anciennement SEM du Grand Caen), qui rachète les terrains en direct auprès de l'EPBS.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

A l'échelle de l'agglomération Caennaise, l'EPBS est un partenaire primordial, véritable outil d'action foncière de l'agglomération (acquisitions et portages fonciers), mais également partenaire pour la réalisation, la véritable mise en œuvre, de la stratégie foncière (co-financement d'études dans le cadre du Volet foncier du Contrat d'Agglomération). En effet, le partenariat de l'EPBS et de la Communauté d'Agglomération Caen La Mer (Anciennement District du Grand Caen) ne se limite pas à des interventions au « coup par coup », mais intègre réellement une réflexion large (concernant les différents domaines de l'aménagement qui sont la compétence de l'agglomération), à l'échelle du territoire intercommunal (qui permet une cohérence entre les projets) et à vision prospective (avec une vision anticipatrice dans laquelle l'EPBS joue pleinement son rôle).

- Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de Réserve Foncière n° 1)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière

Partenaires signataires de la convention : Commune d'Ifs et EPBS

Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante

Date de prise en charge par l'EPBS : 21/07/95

Superficies portées par l'EPBS : 15 ha 74 a 90 ca

Conditions d'acquisitions : Négociations à l'amiable dans le cadre d'une DUP

Durée du portage initialement conventionnée : délais maximum de 5 ans (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)

Nature des Avenants au contrat : -



Entrée sur le périphérique Sud de Caen depuis 2x2 voies Caen-Falaise



Périphérique Sud de Caen
(Zone Object'Ifs au fond)



Traitement paysagé du Mail central

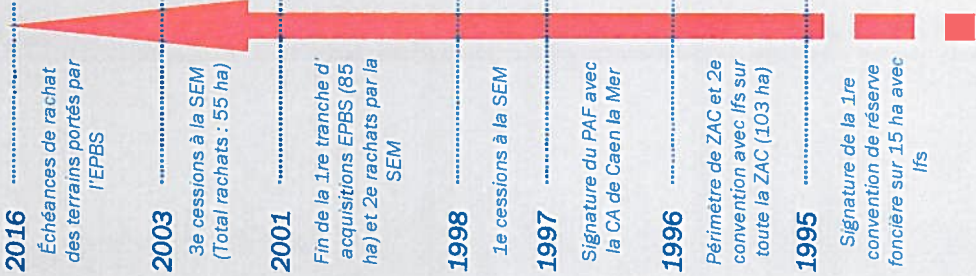


Entreprise GT Calvados (Aspect architectural)

Partenaires :

- Commune d'Ifs
- Communauté d'Agglomération Caen la Mer (District du Grand Caen)
- SEM Normandie Aménagement - EPBS

Chronologie de l'action foncière



Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

▪ **Desserte routière, autoroutière**
Deux axes principaux traversent la ville, la « route de la mer » Paris-Dieppe et la liaison Évreux-Amiens sur l'axe nord-sud. Les relations routières placent Gisors à 70 km de Paris (Cergy 41 km), 98 km de Dieppe, 154 km du Havre, 58 km de Rouen, 64 km d'Évreux (Vernon 33 km), 86 km d'Amiens (Beauvais 33 km). Grâce notamment à la proximité du réseau autoroutier formé des Autoroutes A 15 (Paris-Cergy) à 34 km / Autoroute A 16 (Paris-Boulogne) à 35 km

▪ **Desserte maritime et/ou fluviale**
Port de Rouen à 55 km / Port du Havre à 120 km

▪ **Desserte ferroviaire**
Desserte SNCF Paris Saint Lazare - Gisors (Dieppe), avec 19 liaisons quotidiennes dans les deux sens et des autocars vers Cergy - Pontoise

▪ **Desserte aérienne**
Only à 98 km / Roissy à 70 km



Aménagements et équipements

▪ **Description du réseau viaire**
Accès à la zone d'activités par un tourne à gauche ; Trottoirs d'un côté de la voirie ; Eclairage.

▪ **Réseaux d'eau, d'assainissement**
Eau potable ; Réseau d'assainissement séparatif ; Raccordement à la Station d'épuration de Gisors ; 1 bassin de rétention des eaux pluviales par rue.

▪ **Réseaux électrique, gaz**
Electricité Basse et Moyenne Tension ; Gaz naturel

▪ **Réseau de télécommunication**
Téléphone.

▪ **Traitement des espaces publics**
Enfouissement des réseaux lors de la réalisation de l'extension de la zone d'activités.

▪ **Conception architecturale**
Non précisé

▪ **Aspects environnementaux**
Non précisé

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

▪ **Les services proposés aux entreprises**
Non précisé.

▪ **Les services collectifs**
Sécurité incendie ; Présence à proximité immédiate de services collectifs, tels que des transports, de la restauration ou encore de l'hôtellerie.

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Un tissu économique actif avec 47 entreprises de plus de 10 salariés, qui représentent 1700 emplois, de grands groupes, Atoglas, Tréfimétaux, MTS, Organon, Czewo, Roon, STPEE, AFF, Derly..., la proximité immédiate de services collectifs, un gisement de main d'œuvre polyvalente, qualifiée et formée notamment aux impératifs de la cosmétique, des industries des constructions mécaniques et de plasturgie.

Gisors offre les infrastructures et services nécessaires tant au plan économique, que commercial, artisanal, touristique, culturel et sportif. Gisors compte de nombreux établissements d'enseignement, de l'école maternelle aux collèges jusqu'aux lycées, dont un lycée professionnel.



Aménagement de l'axe principal de la zone d'activités



Aménagement de la nouvelle extension de la zone d'activités

Descriptif du Projet

Définition du projet de création

▪ **Échelle territoriale de réflexion pour la mise en œuvre de la ZA**
L'échelle territoriale de la réflexion fut la ville de Gisors. Aujourd'hui cette échelle territoriale s'élargit avec la déclaration d'intérêt communautaire de la zone d'activités du Mont de Magny.

▪ **La formalisation du projet de création de la zone d'activités**
La commune de Gisors souhaitait développer les zones d'activités industrielles et artisanales pour favoriser la création d'emplois nouveaux. Pour ce faire, la commune prévoyait l'extension d'une zone d'activités déjà existante, proche de la route de Paris. Dans la perspective également de peut-être avoir l'opportunité d'accueillir une entreprise de cosmétique de renommée mondiale.

▪ **La formalisation de la stratégie d'actions foncières**
C'est pourquoi, la commune de Gisors a sollicité l'intervention de l'EPBS pour l'achat de terrains. Dans un premier temps, la commune prévoyait l'achat par l'EPBS de 1.1 ha. Puis au cours d'un premier avenant (01/02/99), la commune a souhaité élargir la demande d'achat à 19 ha puis 24 ha. L'opération initiale d'extension de la ZA est transformée en opération d'aménagement plus importante et fait désormais l'objet d'une procédure de type Zone d'Aménagement Concerté, ZAC dite « Mont de Magny » dont le concessionnaire est Eure Aménagement Développement (Société d'Économie Mixte de l'Eure, Anciennement SEMEDE).

▪ **Organisation de la maîtrise d'ouvrage du projet**
La maîtrise d'ouvrage, ainsi que la commercialisation, de la ZAC du Mont de Magny fut concédée à la Société d'Économie Mixte Eure Aménagement Développement EAD. La maîtrise foncière (Acquisition et portage du foncier) fut déléguée à l'EPBS.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

▪ **Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière**
La convention d'action foncière de la ville de Gisors a été élaborée au cours du second semestre de l'année 1997 par un travail commun de la ville et de l'EPBS, remplaçant les projets urbains de la commune à court et moyen terme dans le cadre méthodologique (CAF) proposé par l'EPBS.

Pour la commune de Gisors « le partenariat avec l'EPBS est très précieux », « si l'EPBS n'existait pas, il faudrait l'inventer » car grâce à ses compétences, l'EPBS permet d'optimiser les délais d'acquisition et de maîtrise du foncier. Or cette condition était la première priorité de la collectivité, lorsqu'en 1997 elle est retenue (avec d'autres localisations) pour accueillir une unité du groupe Clarens Cosmétique. La réactivité de l'opérateur foncier EPBS a été un véritable atout, malgré le fait que le site n'ait pas été retenu par Clarens.

Pour une commune comme Gisors qui subit l'influence de la région parisienne et ses implications (pression foncière), l'utilisation de l'outil EPBS, dans le cadre d'une Convention d'Action Foncière à long terme (jusqu'à 15 ans), est un vecteur indéniable et indispensable de la réalisation des projets de la collectivité, malgré (ou grâce ?) son incapacité à intervenir au dessus du prix estimé par les domaines.

▪ Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention d'Action Foncière 1997 - 2007
Partenaires signataires de la convention : Commune de Gisors / EPBS
Nature de la dotation EPBS : Maillage Urbain
Date de prise en charge par l'EPBS : 18/12/97
Durée du portage initialement conventionnée : 5 à 10 ans
Conditions des acquisitions : Négociations amiables dans le cadre d'une DUP (1 expropriation)
Plafond global de la CAF : 12 MF en 1997, porté à 14 MF en 1999
Échéances et montants de rachats initialement prévus : 30 500 € (en 2000, 2002 et 2003)
Nature des avenants au contrat : 4 avenants de modifications des échéances et des flux de cessions.

Acquisitions			Échéances				Cessions				
Années	1998	1999	2000	1999	2002	2005	2008	1999	2000	2001	2003
Surfaces	54448	128002	27581	9170	116220	81978	2663	9170	11731	46761	32527
Surf ToT	21 ha 00 a 31 ca			21 ha 00 a 31 ca				9 ha 61 a 89 ca			
Montant	750 527,51 €			-				269 362,34 € (2,8 € le m²)			

▪ Évolution du cadre d'intervention

Reports / Anticipations de rachats : 3 modifications de flux de cessions (reports d'achats)
Motivations des reports / anticipations de rachats : Le rythme de commercialisation étant moins soutenu que celui prévu, l'échéancier est revu et ajusté au rythme de commercialisation, plus lent, prévu par EAD.

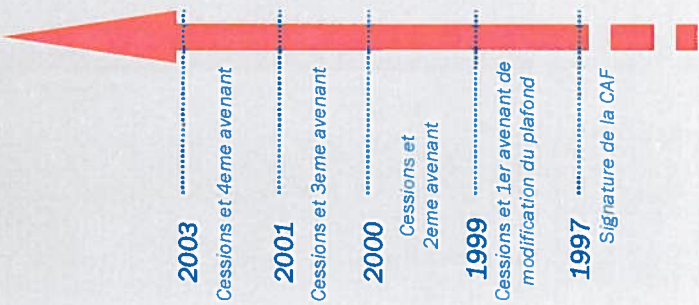
Stock EPBS actuel : 11 ha 36 a 60 ca
Perspectives de rachats : Non précisé

Acteurs rencontrés

- Ville de Gisors
Maître d'Ouvrage
- EAD
- Aménageur AMO
Commercialisation
- CCI de l'Eure
C3E
- Agence de Développement
Économique de l'Eure

Partenariat affirmé,
entre l'EPBS et la ville,
lors de la
programmation de la

Chronologie de l'action foncière



Partenaires :
- Ville de Gisors
- EPBS
- EAD

Parc d'Activités de Fleury sur Orne

Descriptif du processus d'action foncière (suite)

• Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de Réserve Foncière n2)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune de Fleury sur Orne et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 14/03/94
Superficies portées par l'EPBS : Superficie de la ZAD (80 ha)
Conditions d'acquisitions : Droit de préemption dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé et négociations amiables
Durée du portage initialement conventionnée : délais de 5 ans maximum (à partir du transfert d propriété à l'EPBS).
Nature des Avenants au contrat : -

• Cadre d'intervention de l'EPBS (Programme d'Action Foncière PAF)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Programme d'Action Foncière
Partenaires signataires de la convention : Communauté d'Agglomération de Caen la Mer et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 23/06/97
Durée du portage initialement conventionnée : délais de 5 à 10 ans (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 66 ha
Conditions d'acquisitions : Zone d'Aménagement Différé et Déclaration d'Utilité Publique au profit de la commune de Fleury sur Orne et de l'EPBS sur les 66 ha de la ZAC non encore maîtrisées
Nature des Avenants au contrat : 2 avenants ;Poursuite des acquisitions et anticipation de rachats sur 37 ha (2000) ;Acquisitions et rachats (2004)

Acquisitions				Échéances	Cessions	
Années	1995	1998	1999	2000	5 à 10 ans	2000
Surfaces	104 155	10 980	589 958	56169	-	241 919
Surf Tot	76 ha 12 a 62 ca				-	33 ha 65 a 91 ca
Montant	2 799 491,36 €				-	1 342 617,77 € (4 € le m²)

• Évolution du cadre d'intervention

Reports ou anticipations de rachats : Anticipation de rachats
Motivations des rachats : Aménagement en vue d'une commercialisation
Stock EPBS actuel : 42 ha 46 a 71 ca
Perspectives de rachats : 2005, 2007, 2010, 2012 et 2013

Plan d'aménagement de la zone d'activités de Fleury sur Orne



- Zone à dominante d'activités pour Grandes installations
- Zone d'occupation mixte tertiaire
- Zone à dominante commerciale
- Zone à dominante tertiaire
- Espaces verts aménagés
- Périmètre de la Z.A.C.



Zone en cours de commercialisation...



Acteurs rencontrés

- Société d'Économie Mixte : Normandie Aménagement
- Aménageur de la ZAC/ Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Commercialisation
- Communauté d'Agglomération du Grand Caen
- Service Développement Économique
- Service Action Foncière

Parc d'Activités de Fleury/Orne

Communauté d'Agglomération de Caen La Mer



Évaluation de l'Action Foncière de l'Établissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

1 et 2

Mise en contexte

- 1 Descriptif de l'Offre Foncière
- 2 Développement des Activités
- 2 Entretien et Aménités
- 2 Services proposés

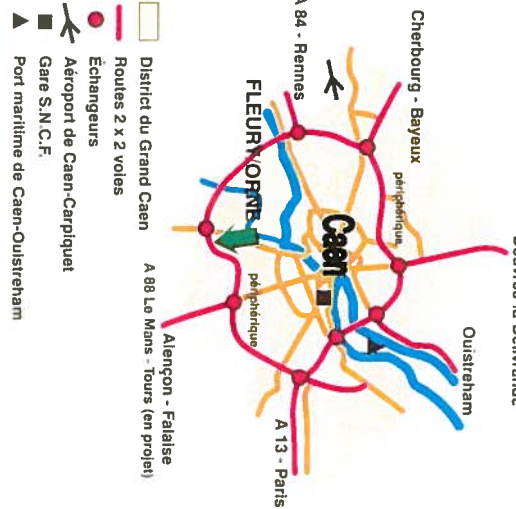
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

3 et 4

Définition du projet

Conduite des actions foncières

3



Sur la ZAC de Fleury sur Orne, le Parc d'Activités est implanté en bordure du périmètre Sud, à proximité immédiate de l'échangeur de la Suisse-Normande et de la future 2X2 voies entre Caen et Falaise. L'agglomération caennaise, Organisée en communauté d'agglomération « Caen la Mer » regroupe 29 communes pour une population de 220 000 habitants. Reconnue pour son dynamisme économique, la capitale bas-normande s'impose également comme pôle de recherche...
Par son slogan : « un parc d'activités au cœur d'un site paysager », le parc souhaite privilégier la qualité de vie, offrant un cadre propice au travail comme à la détente grâce à un aménagement paysagé particulièrement soigné.

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et Modalités de vente

Surface brute : 80 ha
Surface utile : -
Surface aménagée disponible : -
Surface dispo. à aménager : 55 ha
Surface commercialisée : 12 600 m²
Propriétés de l'aménageur : 39 ha 21 a 03 ca
Surface propriété de l'EPBS : 26 ha 53 a 64 ca
Terrains en vente de 2 500 m² à 5 ha
Vente / découpage à la demande
Prix moyen au m² H.T (SEM/2004) : 19 € à 25 € le m² suivant l'emplacement et la destination

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Activités tertiaires et commerciales, petites et moyennes entreprises
Taux d'occupation actuel : 2 %
Effectifs salariés totaux : -
Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 3 entreprises

Développement des Activités

Nom de l'entreprise	Maisons Février	Lallouet	Agénia	Débat	TECMA
Nature de l'activité	Promoteur Immobilier	Géomètre	Informatique / Formation	Travaux	Techniques automatiques et mécanismes
Effectifs salariés	-	NC	NC	-	-
Année d'implantation	2004 / 2005	2003	2003	2004	2004 / 2005
Surface occupée	3 000 m²	NC	NC	-	10 000 m²

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

La zone de fleury accueille actuellement les entreprises Lallouet et Agénia (Débat en cours de construction). Elles devraient être accompagnées par l'arrivée sur le site des sociétés Maisons Février, TECMA (courant 2005) et la jardinerie Soleil (Actuellement en Commission Nationale des Equipements Commerciaux suite à un refus en Commission Départementale).

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- **Desserte routière, autoroutière**
Proximité immédiate d'un échangeur du périphérique de Caen (2x2 voies).
Facilité d'accès aux autoroutes de Normandie A13 reliant Caen à Paris (environ 2 h), des Estuaires A84 en direction de Rennes (à 10 h) et l'axe Calais-Bayonne A28(3) vers Le Mans-Tours à 3 h.
- **Desserte maritime et/ou fluviale**
Du port de Caen-Ouistreham Brittany Ferries assure 3 liaisons quotidiennes avec Portsmouth (Grande-Bretagne), Caen-Portsmouth : 5 h ; Liaison rapide avec P&L, Caen-Portsmouth : 3 h.
3 millions de tonnes de marchandises transitent par Caen-Ouistreham, 6ème port d'intérêt national.
- **Desserte ferroviaire**
Gare ferroviaire dans le centre de Caen avec 13 aller/retour quotidiens vers Paris à 1 h 50
- **Desserte aérienne**
Aéroport régional de Caen-Carpiquet à environ 11 km (Caen-Lyon environ 1h) et Projets de liaisons avec la Grande Bretagne et l'Europe du Nord.

Quelques distances : Paris à 220 km, Rouen à 120 km et Le Havre à 90 km, Rennes à 150 km et Nantes à 240 km par l'autoroute des estuaires (A84) et Tours à 250 km par la future A28(3) (Caen-Le Mans-Tours)



Passage du périphérique Sud de Caen en limite de la zone (accès par échangeur)



Aménagements et équipements

- **Description du réseau viaire**
En cours de réalisation ; Entrée du site aménagé, giratoires et tourne à gauche ; Espaces de retournement aménagés en bout de parcelle.
- **Réseaux d'eau, d'assainissement**
Eau potable ; Collecte et traitement des eaux usées.
- **Réseaux électrique, gaz**
Électricité Basse et Moyenne tension ; Gaz haute et basse pression.
- **Réseau de télécommunication**
Téléphone ; réseaux spécifiques de communication.
- **Traitement des espaces publics**
Réalisation de noues et bassins de rétention des eaux pluviales dans un cadre paysager vallonné. Nombreuses plantations et boisements colorés jalonnent les voiries internes.
- **Conception architecturale**
En cours de réalisation.



Traitement paysagé de la voirie principale

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

- **Les services proposés aux entreprises**
Proximité de l'agglomération Caennaise.
- **Les services collectifs**
Sécurité incendie ; Collecte des ordures ménagères

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Caen séduit par une population jeune et une vie sociale animée, facilitée par les nombreux services proposés aux habitants. Bibliothèques, crèches, clubs divers, centres d'animation, terrains de sports et espaces verts font largement des quartiers. De plus, l'université de Caen constitue un pôle scientifique majeur en Basse-Normandie. Avec le dynamisme qu'elle apporte à son environnement régional, c'est un acteur essentiel de développement.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d'activités

- **Échelle territoriale de mise en œuvre du projet**
Initialement contractualisé avec la commune de Fleury sur Orne, le portage du foncier et la réalisation du projet foncier local sera rapidement pris en charge par une échelle territoriale élargie, dans un premier temps par le district du Grand Caen, puis par la récente Communauté d'Agglomération de Caen La Mer. Une Taxe Professionnelle Unique est instituée sur le Territoire de la Communauté d'Agglomération.
- Statut juridique d'aménagement de la zone d'activités : Zone d'Aménagement Différé puis Zone d'Aménagement Concerté
- **La formalisation du projet de création de la zone d'activités**

Le projet de création du Parc d'activités de Fleury sur Orne s'inscrit, comme la ZAC Object'ifs Sud, dans un contexte local difficile suite au choc engendré par la fermeture, au début des années 90, des usines de métallurgie SMN sur le site Normandial. Cependant, la réalisation du périphérique au sud de l'agglomération caennaise et la forte saturation des sites au nord (périphérique nord déjà réalisé en 1992) sont un déclencheur de la réflexion pour la création de zone d'activités. Le Parc d'Activités sur Orne serait également un élément de redynamisation de l'agglomération par son développement au sud. De part sa vocation tertiaire et commerciale, Fleury permettrait un développement complémentaire avec la zone Object'ifs Sud, davantage orientée logistique.

- **La formalisation de la stratégie d'actions foncières**

Les réserves foncières nécessaires à la réalisation du Parc d'Activités de Fleury sur Orne ont été initialement réalisées dans le cadre de conventions de réserves foncières simples, portées sur 5 ans par l'EPBS. Puis en 1997, les réserves foncières ont désormais fait l'objet d'un Programme d'Action Foncière (PAF) permettant des portages à court (5 ans), moyen (10 ans) et long (15 ans) terme, et une réflexion élargie à l'ensemble des acquisitions sollicitées par la communauté d'agglomération de Caen la Mer. Ainsi, au cours de la première convention de réserve foncière entre l'EPBS et la commune de Fleury sur Orne, 10 ha avaient été acquis par l'EPBS, puis entre 1998 et 2000 la totalité des acquisitions ont été réalisées par l'EPBS (anticipant sur la période envisagée par le PAF qui prévoyait d'échelonner les acquisitions entre 1998 et 2002).

- **Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage du projet foncier local a été déléguée à l'EPBS, notamment par l'attribution à ce dernier du Droit de Prémption sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée. Puis par la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique pour que les démarches d'expropriation puissent être menées par l'EPBS afin d'obtenir la pleine maîtrise foncière du site.

La phase opérationnelle de l'aménagement a été déléguée à un concessionnaire, la Société d'Économie Mixte Normandie Aménagement (Anciennement SEM du Grand Caen), qui rachète les terrains en direct auprès de l'EPBS.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- **Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière**

A l'échelle de l' agglomération Caennaise, l'EPBS est un partenaire primordial, véritable outil d'action foncière de l'agglomération (acquisitions et portages fonciers), mais également partenaire pour la réflexion et la mise en œuvre de la stratégie foncière. En effet, le partenariat de l'EPBS et de la Communauté d'Agglomération Caen La Mer (Anciennement District du Grand Caen) ne se limite pas à des interventions au « coup par coup », mais intègre réellement une réflexion large (concernant les différents domaines de l'aménagement qui sont la compétence de l'agglomération), à l'échelle du territoire intercommunal (qui permet une cohérence entre les projets) et une vision prospective (avec une vision anticipatrice dans la quelle l'EPBS joue pleinement son rôle).

- **Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de Réserve Foncière n1)**

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune de Fleury sur Orne et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 22/02/94
Superficies portées par l'EPBS : 9 ha 87 a 52 ca
Conditions d'acquisitions : ZAD et acquisitions amiables dans le cadre d'une DUP
Durée du portage initialement conventionnée : délais de 5 ans maximum (à partir du transfert d propriété à l'EPBS).
Nature des Avenants au contrat : -

Partenaires :

- Commune de Fleury sur Orne
- Communauté d'Agglomération Caen la Mer (District du Grand Caen)
- SEM
- Normandie Aménagement
- EPBS

Chronologie de l'action foncière





Zone d'Activités de la Fosse Douvres-la-Délivrande



Evaluation de l'Action Foncière de l'Établissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités	1 et 2
Mise en contacts	1
Descriptif de l'offre Foncière	1
Développement des Activités	2
Environnement et Aménités	2
Services proposés	2
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités	3

Chef-Lieu de canton, comptant 5 000 habitants, Douvres-La-Délivrande jouit d'une position géographique intéressante à 2 kilomètres de la Côte de Nacre et à 10 minutes seulement de Caen par la 4 voies. Ces atouts lui confère un certains dynamisme, à la fois démographique et économique. Concentrées sur deux sites, les activités économiques qui regroupent plus de 1 000 emplois assurent un environnement industriel, artisanal et technologique performant.

Définition du projet	3
Congrès des actions foncières	3
Superficies	<p>Surface brute : 24 ha (1e tranche 10 ha et 2e tranche 14 ha)</p> <p>Surface utile : NC</p> <p>Surface aménagée disponible : 12 ha (2e tranche)</p> <p>Surface dispo. à aménager : 2 ha (2e)</p> <p>Surface commercialisée : 10 ha (1e) et 2 ha (2e)</p> <p>Propriétés de la coll. (ou de l'aménageur) : 12 ha</p> <p>Surface propriété de l'EPBS : 0 ha</p>
Descriptif de l'Offre Foncière	<p>Nature de l'offre et Modalités de vente</p> <p>Terrains viabilisés à vendre (Surface minimale de 1 500 m²)</p> <p>Prix moyen au m² H.T (Douvres/2004) : 8,40 € le m²</p>

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : initialement à vocation plutôt artisanale, la zone d'activités accueille aujourd'hui de la même manière activités industrielles, artisanales et tertiaires.

Taux d'occupation actuel : 50 % (1e+2e) ; 100 % (1e) et 15 % (2e)

Effectifs salariés totaux : NC

Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 27 entreprises au total dont 23 (1e) et 4 (2e) (Tableau suivant non exhaustif)

Nom de l'entreprise	SOFAMEC	Charrier	Ets Lagriuel	Ets Letellier	Ets H.B.P	Sté G.RM	Trois CH	Fournil Normand
Nature de l'activité	Fabrication menuiserie	Fabrication plastiques	Machines outils	Travaux Publics	Magnèrie	NC	Toiletage animaux	Boulangerie industrielle
Effectifs salariés	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Année d'implantation	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Surface occupée	Au total 10 ha occupés				Au total 2 ha occupés			

Perspectives d'évolution (futures implantations)

Déclarée d'intérêt communautaire, les terrains de la zone d'activités de la Fossette appartenant à la commune de Douvres la Délivrante seront rachetés par la Communauté de Communes.

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
- Une double voie relie directement Douvres-la-Délivrande à Caen en 10 min. Et à partir de Caen, l'autoroute de Normandie (A13) permet de relier Paris en 2 h, mais aussi Rouen ou Le Havre. Facilité d'accès, par le périphérique de Caen, aux autoroutes des Estuaires A84 en direction de Rennes (à 10 km) et l'axe Calais-Bayonne A28(3) vers Le Mans-Tours à 3 h.
- Desserte maritime et/ou fluviale
- A 10 min de Douvres, le port de Caen-Ouistreham assure 3 liaisons quotidiennes avec Portsmouth (Grande-Bretagne), Caen-Portsmouth : 5 h ; Liaison rapide avec P&Q, Caen-Portsmouth : 3 h ; 3 millions de tonnes de marchandises transitent par Caen-Ouistreham, 6ème port dIntérêt national.
- Desserte ferroviaire
- Gare ferroviaire dans le centre de Caen avec 13 aller/retour quotidiens vers Paris à 1 h 50.
- Desserte aérienne
- Aéroport régional de Caen-Carpiquet à environ 20 min (Caen-Lyon environ 1h) et Projets de liaisons avec la Grande Bretagne et l'Europe du Nord.

Quelques distances : Paris à 220 km, Rouen à 120 km et Le Havre à 90 km, Rennes à 150 km et Nantes à 240 km, Tours à 250 km.



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
- Chaussée de 7 m de large avec de chaque côté un trottoir ;Espaces de retournement en fond de parcelle
- Réseaux d'eau, d'assainissement
- Eau potable ;Collecte des eaux usées et des eaux pluviales (type de réseau non précisé)
- Réseaux électrique, gaz
- Électricité Basse et Moyenne Tension ;Gaz naturel
- Réseau de télécommunication
- Téléphone
- Traitement des espaces publics
- Signalétique harmonisée sur l'ensemble de la zone d'activités ;Panneau de localisation générale à l'entrée de la zone d'activités et panneaux de localisation des entreprises aux différents carrefours ; Traitement paysagé du giratoire d'accès à la zone (et entrée de ville également) ;Éclairage
- Conception architecturale
- Non précisé

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

- Les services proposés aux entreprises
- Centre de courrier La Poste

- Les services collectifs
- Collecte des ordures ménagères (3 fois/sem)

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

La commune de Douvres-la-Délivrande offre une gamme complète de services. Plusieurs moyennes surfaces alimentaires, une rue commerçante, un marché, au total 120 commerces et services (médicaux, paramédicaux, PTT, banques, assurances). Un accueil scolaire public et privé de 3 000 élèves (de la maternelle au BTS), une vie associative très active (plus de 50 associations sportives et culturelles), des restaurants et bars, un cinéma, etc....



Voirie principale de la ZA



Signalétique de la ZA



Centre La Poste

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d’activités

- La formalisation du projet de création de la zone d’activités

En 1988, la zone d'activités de la Fossette vient d'être entièrement commercialisée (réalisation propre à la municipalité de Douvres). Au Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur, une zone d'une douzaine d'hectares avait été réservée pour son extension à l'Est. D'ores et déjà, Monsieur le Maire de l'époque mettait en exergue la nécessité de pouvoir rapidement à l'extension de la zone d'activités de la Fossette afin de maintenir la dynamique actuelle d'implantations artisanales, industrielles ou même tertiaires.

- La formalisation de la stratégie d’actions foncières

Dans un premier temps, la collectivité de Douvres eut recours à une étude d'aménagement et de phasage, qui permit notamment de définir la procédure juridique d'aménagement qui serait un lotissement. Puis dans un second temps, Douvres procède à l'acquisition de 3 ha en direct et fait appel ensuite à l'EPBS pour l'acquisition des 11 ha restant.

- Échelle territoriale de mise en œuvre du projet

L'extension de la zone d'activités de la Fossette s'inscrit dans une réflexion menée à l'échelle de l'ensemble de la Côte de Nacre, à travers notamment la réalisation du Schéma Directeur d'Aménagement de la Côte de Nacre. En 2004, la zone d'activités de la Fossette fut déclarée d'intérêt communautaire et les terrains sont en cours de rachat par la communauté de communes.

- Organisation de la maîtrise d’ouvrage

La commune de Douvres est maître d'Ouvrage pour la réalisation de l'extension de la zone d'activités de la Fossette et délègue en partie la maîtrise foncière à l'EPBS. La procédure juridique d'aménagement adoptée pour la réalisation du projet est un lotissement.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

L'EPBS est un partenaire régulier de la Commune de Douvres-la-Délivrande. Grâce à son expertise foncière, l'EPBS est en mesure d'offrir à la commune, dans les meilleurs conditions (Coûts et délais), une maîtrise foncière des sites qu'elle souhaite aménager.

- Cadre d’intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune de Douvres la Délivrande et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 24/02/1989
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 11 ha 04 a 66 ca
Conditions d'acquisitions : Soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation
Durée du portage initialement conventionnée : Délai maximum de 5 ans (à partir du transfert à l'EPBS)
Nature des Avenants au contrat : 2 avenants de report de rachats en 1995 et 1996

Acquisitions				Échéances				Cessions	
Années	1989	1990	1991	1994	1995	1996	1997	1995	1996
Surfaces	57 925	13 540	38 553	57 925	13 540	38 553	4 964	57 925	13 540
Surf Totale	11 ha 00 a 18 ca			11 ha 00 a 18 ca				11 ha 00 a 31 ca	
Montant	235 084,86 €			-				235 084,86 € (2,1 € le m²)	

- Évolution du cadre d'intervention

Reports de rachats : Report d'un an sur 1 ha 35 a 40 ca (1995) et report d'un an sur 3 ha 36 a 02 ca (1996)
Motivations des reports de rachats : Difficultés de commercialisation
Stock EPBS actuel : 0 ha
Perspectives de rachats : -

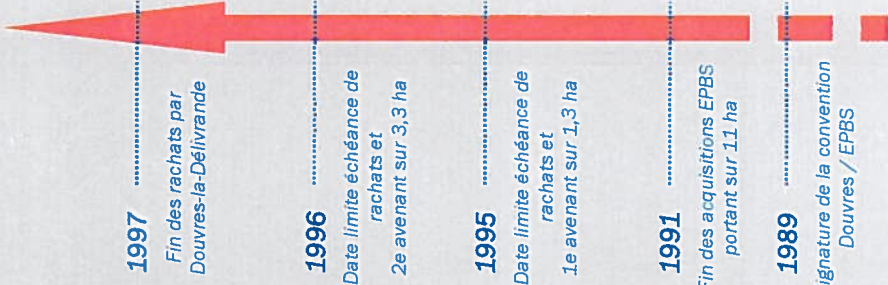
Partenaires :

- Commune de Douvres-La-Délivrande
- EPBS
- (- CG 14)

Acteurs rencontrés

- Commune de Douvres-la-Délivrande
- Service Urbanisme
- Maire d'Ouvrage
- Commercialisation

Chronologie de l'action foncière



Descriptif du processus d'action foncière (suite)

Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Département du Calvados et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement d'Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 29/03/2002 (Signature 27/05/2002)
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 40 ha 52 a 84 ca
Conditions d'acquisitions : Négociations avec le mandataire liquidateur
Durée du portage initialement conventionnée : 1/3 avant 5 ans, 1/3 avant 10 ans et surplus avant 15 ans
Nature des Avenants au contrat : -

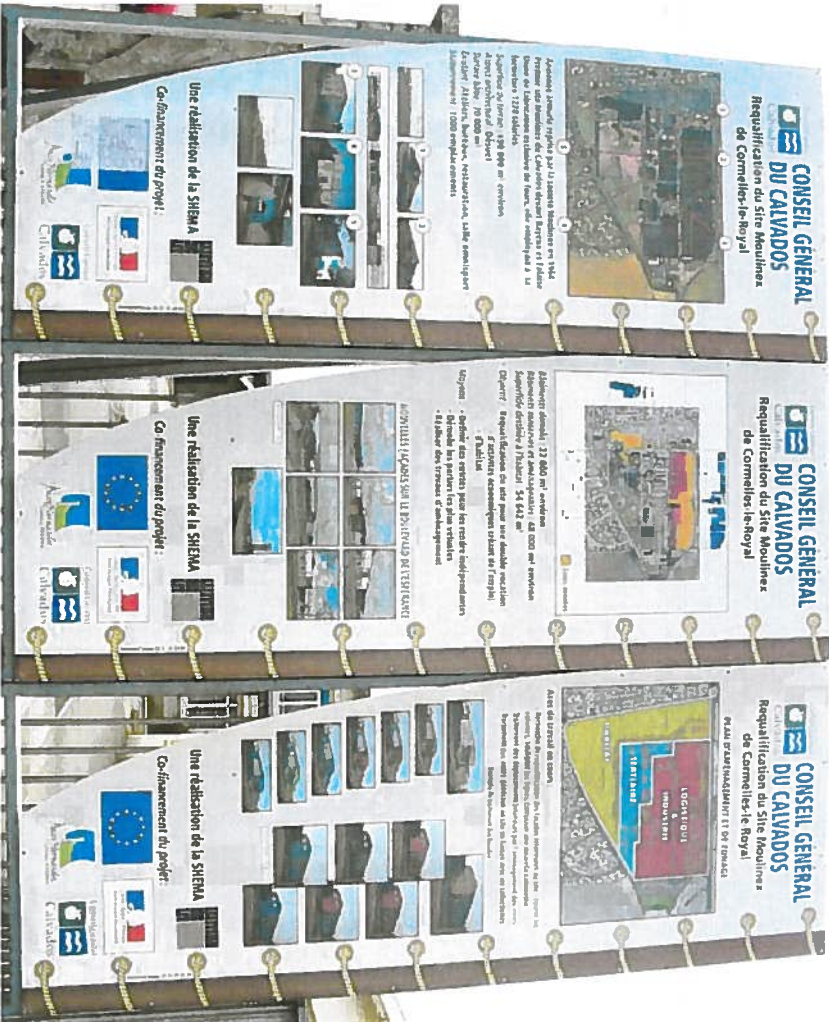
Acquisitions				Échéances				Cessions		
Années	2003	2003	2003	2018	2018	2008	2003	2003	2003	2003
Surfaces	116 506	50 000	238 778	116 506	50 000	238 778	116 506	50 000	193 376	
Surfaces Totale	40 ha 52 a 84 ca			40 ha 52 a 84 ca			35 ha 98 a 82 ca			
Montant	2 023 689,00 €						2 023 689,00 € (5,6 € le m²)			

- ☐ Bayeux
- ☐ Falaise
- ☐ Cormelles

☐ Bayeux☐ Falaise☐ Cormelles

Évolution du cadre d'intervention

Reports / Anticipations de rachats : Anticipations des rachats dès 2003
Motivations des reports de rachats : Nécessité de mettre en œuvre les projets élaborés par la SHEMA
et forte demande pour commercialiser les sites.
Stock EPBS actuel : 0 ha
Perspectives de rachats : -



Projet de réaménagement du Site Moulinex à Cormelles le Royal
Par le Conseil Général du Calvados et la SHEMA
(Panneau explicatif à l'entrée du site)

Acteurs rencontrés

Département du Calvados
Maître d'Ouvrage
SHEMA
Société Herouvillaise
d'Économie Mixte
d'Aménagement
Aménageur AMO
Commercialisation



Sites Moulinex
Conseil Général du Calvados



Évaluation de l'Action Foncière de l'Établissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

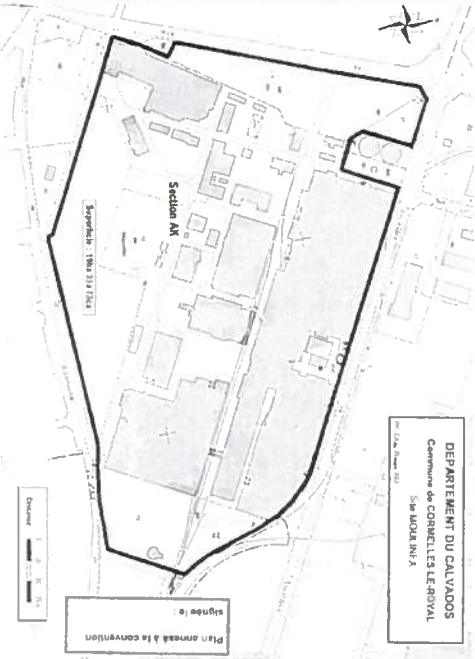
Sommaire
de la Fiche Opération
Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

- Mise en contexte1
- Descriptif de l'offre foncière1
- Développement des Activités2
- Environnement et Aménités2
- Services proposés2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

- Définition du projet3
- Conduite des actions foncières4



Le 7 septembre 2001, l'entreprise emblématique en Normandie Moulinex cède son activité au groupe SEB et les sites de Cormelles le Royal, Bayeux et Falaise ferment. La fermeture des unités industrielles, supprime un peu plus de 2 000 emplois. Au mois de Novembre, le Conseil Général du Calvados souligne déjà que le sinistre que vit le Département, et la Basse-Normandie toute entière, avec la disparition de l'entreprise Moulinex, ne doit pas faire oublier que « le Calvados a des atouts et a su manifester au cours des dernières années un dynamisme remarquable... »

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et Modalités de vente

Surfaces brutes :
11 ha 65 a 06 ca (Site Moulinex à Bayeux)
23 ha 87 a 78 ca (Site Moulinex à Cormelles le Royal)
5 ha (Site Moulinex à Falaise)
Surfaces couvertes :
15 000 m² site de Bayeux
45 000 m² site de Cormelles le Royal
19 000 m² site de Falaise
Propriétés de la coll. (ou de l'aménageur) : NC
Surface propriété de l'EPBS : -
Terrains viabilisés (Clôt et Couvert) en location sous Baux Précaires de 23 mois
Terrains viabilisés (Clôt et Couvert) à la vente
Location
Locaux et bureaux en location (Investisseur privé LETNA à Cormelles le Royal)
Prix moyen au m² H.T (SHEMA/2004) : de 86 à 203 € le m² suivant le site, l'emplacement et l'état du bâti.

Développement des Activités

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Anciennement présence d'activités industrielles liées à l'exploitation du site par l'entreprise Moulinex. Aujourd'hui reconversion du site et présence d'activités logistiques, tertiaires, artisanales et industrielles (et Habitat à Cormelles le Royal).
Taux d'occupation actuel : 100 % sur le site de Falaise, 0 % sur le site de Bayeux et 40 % sur le site de Cormelles le Royal (Moyenne des taux d'occupation = 50 % sur l'ensemble des 3 sites)
Nombre d'entreprises implantées : 28 entreprises sur le site de Cormelles le Royal et 2 entreprises sur le site de Falaise
Effectifs salariés totaux : environ 260 emplois sur le site de Cormelles le Royal et 53 sur le site de Falaise

Nom de l'entreprise	Cosmescap	V.P.I	LETNA	Art Cuir	Normandie Image	MSC	STAM System	France Alliance
Nature de l'activité	Cosmétique	Plastique	Logistique	Rénovation Cuir	Imagerie	Métal	Stores	Messagerie
Effectifs salariés	30	23	260	4	3	15	3	10
Année d'implantation	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003	2003
Surface occupée	12 000	7 000	15 000	NC	NC	NC	NC	NC

Perspectives d'évolution (futures implantations)

Deux entreprises sont promises à s'installer très prochainement (milieu 2005) sur le site de Bayeux. Les travaux de réhabilitation des anciens bâtiments sont en cours de réalisation. Une filiale du groupe Frial, déjà implantée sur la commune, s'installera dans les anciens locaux Moulinex rénovés, sur une surface de 7 500 m². Grâce à son activité de surgelés cette entreprise devrait créer 70 emplois. L'entreprise Matifas, fabricant de matériels médicaux, est également promise à s'installer sur le site de Bayeux courant 2005, sur une surface égale à Frial, c'est-à-dire 7 500 m². Cette seconde implantation devrait générer 110 emplois, pour un total sur le site de Bayeux de 180 emplois et un taux d'occupation proche de 100 %.

En ce qui concerne la commercialisation du site de Cornelles le Royal, 3 entreprises, Technomag (Menuiserie), SARL Jandon (Restaurant d'entreprises) et Mondial Protection (Sécurité, gardiennage), ont en leur possession un permis de construire et devraient prochainement s'implanter sur le site, portant ainsi le taux d'occupation à 55 %. 7 autres implantations d'entreprises sont actuellement à l'étude.



Entreprise Logistique LETNA (Site Moulinex à Cornelles le Royal)



Réhabilitation de la friche Moulinex (Cornelles)



Entreprise Normandie Image (Cornelles)



Entreprise STAM System (Stores, fenêtres,...) À Cornelles le Royal



Entreprise M.S.C dans un ancien atelier Moulinex

Environnement et aménités de la Zone d'Activités

Présentation de l'environnement de chaque site

- Site Moulinex à Cornelles-le-Royal (Caen)

Population de Caen et Cornelles : 114 007 et 4 600

Population active : 48580

Infrastructures et équipements :

Port de commerce, aéroport, CHU, Université, liaison maritime transmanche, centre de congrès, foire internationale

Entreprises : Electronique Bosch, Renault Véhicules Industriels, Groupe Bongrain, Papeteries Hamelin, Groupe Promodés Carrefour, Philips Composants, Citroën, Smitkline Beecham, Laboratoires Gilbert

- Site Moulinex à Bayeux

Population : 14961

Population active : 6593

Infrastructures et équipements :

Liaison SNCF directe Paris, Hôpital, tapisserie de Bayeux, Centre historique, musées.

Entreprises : Sagem, Frial, Logifroid, Sominex, Prodis Boissons, Lactel.

- Site Moulinex à Falaise

Population : 8434

Population active : 3662

Infrastructures et équipements :

Château de Falaise

Entreprises : Clips, Tartefrais, Zimaval, SMO, Formseal.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d'activités

- La formalisation du projet de création de la zone d'activités

Les objectifs du Département du Calvados sont de maintenir en bon état d'entretien et de sécurité, l'outil de travail auquel les personnels sont à juste titre attachés. Il faut éviter la dégradation des bâtiments et des sites ne serait-ce que pour attirer d'autres activités créatrices d'emplois. Mais également de réaliser les travaux de restructuration des bâtiments et des terrains annexes, tant en matière de desserte que de divisions des immeubles en lots indépendants afin de céder les lieux ou les louer à des entreprises nouvelles industrielles ou de services.

- La formalisation de la stratégie d'actions foncières

L'EPBS a acheté les bâtiments et les terrains annexes suite à une négociation avec l'administrateur judiciaire, ceci dans la limite de l'estimation du Service des Domaines (Corrigé de l'impact des différents travaux restant à réaliser : enlèvement des transformateurs, etc...). L'EPBS a ensuite mis les bâtiments à disposition du Département, lequel a sollicité l'intervention de la SHEMA (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement), dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, pour assurer l'entretien, la surveillance, la restructuration, la promotion et la commercialisation, pour chacun des sites. Lors du processus de maîtrise foncière par l'EPBS, aucun projet n'était encore envisagé pour les 3 sites, mais rapidement le Département assisté de la SHEMA mettront en œuvre des scénarios de reconversion (Voir panneau explicatif de Cornelles au dos).

- Échelle territoriale de mise en œuvre du projet

La mise en œuvre de la reconversion des anciens sites industriels Moulinex sinistrés a fait l'objet d'une association élargie des différents partenaires du développement économique en Basse-Normandie. Ainsi le Département du Calvados, la Région Basse-Normandie et les Collectivités locales ont mutualisé leurs moyens d'intervention en matière de développement économique pour les mettre au service de tout projet ou action visant à concourir à la ré industrialisation et à la création d'emplois durables. L'État a également arrêté un plan de reconversion des sites et des bassins d'emplois.

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La Maîtrise d'Ouvrage pour la reconversion des sites Moulinex du Calvados est assurée par le Département du Calvados. Le Département a fait appel à la SHEMA comme Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (Aménagement et commercialisation) pour la création et la réalisation d'un projet de réaménagement des sites. Dès 2003, la SHEMA va mettre en œuvre divers projets d'aménagement (Habitat et Activités économiques) et va répondre à une forte demande foncière de la part d'entreprises désireuses de s'implanter (Notamment grâce aux subventions du programme d'aide à la reconversion). En ce qui concerne la maîtrise foncière, négociations, rachats, portages fonciers des sites, elle fut menée par l'EPBS, ceci dans le cadre d'une convention de réserve foncière (Présentant les conditions de portage d'un Programme d'Action Foncière en terme de délais et de taux de d'actualisation).

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

Solliciter une intervention de l'EPBS dans un contexte aussi « difficile » que le rachat des emprises Moulinex à Cornelles le Royal, Falaise et Bayeux, est un réel atout pour des collectivités telles que le Conseil Général du Calvados. En effet ce dernier a souhaité, suite à la fermeture des usines de Moulinex, et au « sinistre » engendré, s'impliquer fortement dans la reconversion des sites, cela grâce aux différents projets de réaménagement des sites réalisés par la SHEMA.

Le premier avantage du partenariat avec l'EPBS dans le domaine foncier a été le savoir faire en terme de négociations avec le liquidateur judiciaire pour le rachat des anciens sites. En effet dans certains cas la limite d'intervention de l'EPBS dans une fourchette proche (+ 10 %) du prix estimé par le Service des Domaines a pu être critiquée, mais dans un cas comme celui de Moulinex il peut aussi être un réel avantage pour les négociations (pouvoir de négociation à relativement bas prix). Ce principe s'inscrit donc pleinement dans le cadre des prérogatives statutaires de l'EPBS, notamment celle de limitation des phénomènes de spéculation foncière).

Autre avantage d'un outil comme l'EPBS, sa capacité de portage du foncier, qui même si elle a été peu exploitée par le CG 14 (seulement quelques mois), est un véritable atout pour des opérations d'une telle envergure. De plus, l'EPBS, est capable de réagir avec grande rapidité comme ce fut le cas pour Moulinex.

Toutes ces actions prises en charge par l'opérateur public EPBS, sont autant de démarches économisées au maître d'ouvrage et son assistance, ce qui leur permet, dans des situations d'extrême urgence comme celle-ci, de se consacrer entièrement au devenir des sites après Moulinex dans les meilleures conditions (notamment financières) ...

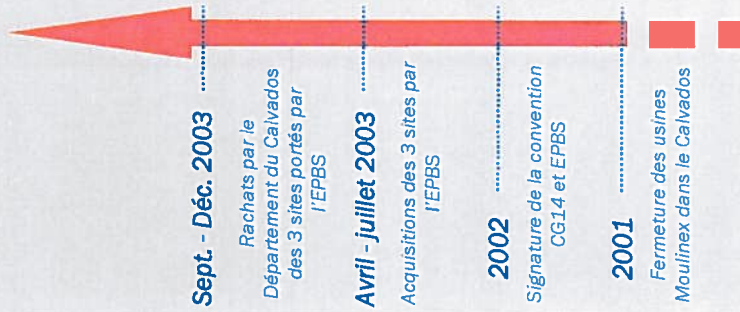
Comme le prouve la rapidité avec laquelle les sites ont été reconvertis et redéployés, l'intervention de l'EPBS a été un élément clé de la réussite de l'opération.

Partenaires :

- Département du Calvados (CG14)
- Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement (SHMA)
- EPBS

- Région Basse-Normandie
- État

Chronologie de l'action foncière



Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- **Desserte routière, autoroutière**
Autoroute de Normandie A13, Caen-Paris 2h ; Autoroute des estuaires A84 (liaison Europe du Nord/ Europe du sud), Caen-Rennes 2h et Caen-Nantes 3h ; Autoroute A28(3) (Axe Calais-Bayonne) Caen-Le Mans-Tours 3h.
- **Desserte maritime et/ou fluviale**
Du port de Caen-Ouistreham Brittany Ferries assure 3 liaisons quotidiennes avec Portsmouth (Grande-Bretagne), Caen-Portsmouth : 5 h ; Liaison rapide avec P&, Caen-Portsmouth : 3 h. 3 millions de tonnes de marchandises transitent par Caen-Ouistreham, 6ème port d'intérêt national.
- **Desserte ferroviaire**
Gare de Caen vers Paris St Lazare (1h50) 13 liaisons quotidiennes.
- **Desserte aérienne**
Aéroport régional de Caen-Carpiquet (à 11 km) Caen-Lyon (environ 1h) ; Projets de liaisons avec la Grande Bretagne et l'Europe du Nord.

Quelques distances : Paris à 220 km, Rouen à 120 km et Le Havre à 90 km, Rennes à 150 km et Nantes à 240 km par l'autoroute des estuaires (A84) et Tours à 250 km par la future A28(3) (Caen-Le Mans-Tours).



Aménagements et équipements

- **Description du réseau viaire**
Voirie d'une largeur de 7 m avec trottoirs de chaque côté ; Entrées du site par tourne à gauche
- **Réseaux d'eau, d'assainissement**
Eau potable ; Eau industrielle ; Réseau d'assainissement raccordé à la station d'épuration de Caen
- **Réseaux électrique, gaz**
Électricité B.T et M.T ; Gaz naturel
- **Réseau de télécommunication**
Téléphone ; Internet haut débit ADSL
- **Traitement des espaces publics**
Pas de traitement particulier
- **Conception architecturale**
Non précisé

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

- **Les services proposés aux entreprises**
Location de bureaux.

- **Les services collectifs**

Desserte par le tramway de Caen ; Collecte des ordures ménagères ; Sécurité incendie ; Gardiennage

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Caen séduit par une population jeune et une vie sociale animée, facilitée par les nombreux services proposés aux habitants. Bibliothèques, crèches, clubs divers, centres d'animation, terrains de sports et espaces verts font largement des quartiers. De plus, l'Université de Caen constitue un pôle scientifique majeur en Basse-Normandie. Avec le dynamisme qu'elle apporte à son environnement régional, c'est un acteur essentiel de développement.

- **Les formations scolaires, universitaires et professionnelles**
Université de Caen (24 000 étudiants) ; École Supérieure d'ingénieurs des Travaux de la Construction (ESITC) ; etc..

Acteurs rencontrés

- Ville de Caen
- Service Urbanisme
- Service Développement Économique
- Maître d’Ouvrage

Définition du projet de création de zone d’activités

- **Échelle territoriale de mise en œuvre du projet**
L'opération est menée par la Ville de Caen, la zone d'activités du Mont-Coco n'étant pas déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté d'Agglomération Caen La Mer.

- **La formalisation du projet de création de la zone d'activités**

Enserée par les axes routiers, la zone du Mont-Coco souffre du vieillissement de certaines de ses constructions et d'un déficit d'image qui compromet son développement. La volonté de requalifier cette zone d'activités a été énoncée dans le livre blanc de la ville de Caen (« Caen dessine son futur, *Projet de Ville 2000-2010* »). Il s'agit de renforcer l'attractivité du site notamment par un travail de revalorisation des espaces extérieurs et de revoir le fonctionnement du site pour y favoriser le développement d'activités dynamiques et créatrices d'emplois. L'objectif final étant de conforter un pôle d'excellence en micro-électronique. La mise en œuvre du projet en est encore à ses débuts.

- **La formalisation de la stratégie d'actions foncières**

Pour disposer de terrains permettant, soit la rénovation de la zone d'activités, soit plus radicalement une restructuration correspondant mieux à l'environnement et au marché local, la Ville de Caen a fait appel à l'EPBS, pour que ce dernier prenne en charge une délégation du droit de préemption urbain, afin d'acquérir certains immeubles qui feraient l'objet de déclarations d'intention d'aliéner.

- **Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

Statut de la zone lors de sa création : Lotissement
Maîtrise d'Ouvrage : Ville de Caen ; Maîtrise foncière déléguée à l'EPBS.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- **Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière**

Grâce aux outils mis en place par l'EPBS en 1997, notamment le Programme d'Action Foncière (PAF), la ville de Caen en partenariat avec l'EPBS mène une politique active de renouvellement urbain, de reconquête des zones déjà urbanisées, ce qui est le cas de la ZI Mont-Coco. En effet, la grande anticipation et la souplesse que permet la formule de portage proposée par le PAF est un outil primordial, d'après la ville de Caen. L'EPBS est ainsi un partenaire quotidien de la ville et mène « pour elle » l'application de sa politique foncière. Ce partenariat accru se matérialise également par des échanges réguliers avec l'EPBS sur les différents projets et leur faisabilité, ainsi l'EPBS intervient largement en amont de la phase opérationnelle, aussi bien comme outil d'aide à la réflexion, que comme outil de mobilisation du foncier (l'EPBS pouvant être délégataire du droit de préemption urbain). La convergence de ces moyens mis au service de la ville de Caen sont autant d'atouts pour mener une politique volontariste et dynamique en matière d'aménagement de l'espace urbain, mais également de développement économique.

- **Cadre d'intervention de l'EPBS**

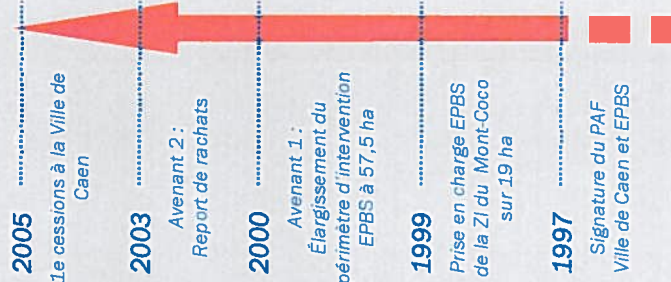
Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Programme d'Action Foncière
Partenaires signataires de la convention : Ville de Caen et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement d'Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 29/03/1999 (Date de signature du PAF : 01/07/1997)
Périmètre d'intervention de l'EPBS : Initialement conventionné 19 ha puis élargi à 57 ha 5 a en 2000
Conditions d'acquisitions : Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre de la zone
Durée du portage initialement conventionnée : entre 5 et 10 ans
Nature des Avenants au contrat : 3 avenants ; Élargissement du périmètre d'intervention et renforcement du DPU (2000) ; Acquisitions (2003), baisse des acquisitions et report de rachats (2004)

Acquisitions					Échéances		Cessions	
Années	1999	2000	2001	2002	2003	2010	2005	
Surfaces	15 849	2 025	7 246	895	2 064	-	-	
Surf ToT	2 ha 80 a 79 ca					-	-	
Montant	2 502 676,56 € (89,1 € le m²)					-	-	

- **Évolution du cadre d'intervention**

Reports de rachats : Report de rachats en 2005
Motivations des reports de rachats : -
Stock EPBS actuel : 2 ha 80 a 79 ca
Perspectives de rachats : A partir de 2005

Chronologie de l'action foncière



- Partenaires :
- Ville de Caen
 - EPBS

Entrée Est de la zone d'activités et entrée sur le périphérique Nord de Caen

Voirie centrale de la zone

Station de Tramway à proximité de la zone



ZAC les Vergers de Quicangrogne

Communauté de Communes du Roumois Nord

Sommaire de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

1 et 2

Mise en contacts

1

Descriptif de l'Offre Foncière

1

Développement des Activités

2

Environnement et Aménités

2

Services proposés

2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

3

Définition du projet

3

Conduite des actions foncières

3

De tradition rurale, le Pays du Roumois (Syndicat d'Aménagement du Roumois) avec ses 39 761 habitants, est soumis à des phénomènes de dépendance dus à la proximité de pôles urbains et constitue désormais une zone périurbaine type au sens de l'INSEE ; le constat alors mis en exergue par le contrat de Pays du Roumois regroupant les 3 Communautes de Communes : Amfreville-la-Campagne, Bourgheroude-Infreville et Roumois Nord) se résume ainsi :

« Le pays du Roumois n'est pas fondé sur un bassin économique bien identifié mais est noyé dans la zone d'emploi de l'agglomération Rouen-Elbeuf, dont il dépend fortement »

Superficies

Surface brute : 41 ha 7 a

Surface utile : -

Surface aménagée disponible : -

Surface dispo. à aménager : 4 ha 6 a

Surface commercialisée : 25 ha 4 a

Propriétés de la coll. (ou de l'aménageur) : 16 ha 3 a

Surface propriété de l'EPBS : 1 ha 27 a 40 ca

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et Modalités de vente

Terrains à vendre (Extension en 2005)

Prix moyen au m² H.T : Non précisé



Photo aérienne de la ZAC (entrepôt Lidl)

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Logistique

Taux d'occupation actuel : 85 % commercialisés et 100 % réservés

Effectifs salariés totaux : environ 250 personnes

Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 6

Activités en présence					
Développement des Activités					
Nom de l'entreprise	LIDL	OCP	St Gobain	SERNAM	Rouas Contrôle
Nature de l'activité	Centrale Alimentaire	Répartition Pharmaceutique	Dépôt canalisation	Transport / Logistique	Contrôle Technique Auto
Effectifs salariés	140	80 -90	NC	NC	1
Date d'implantation	NC	NC	NC	(2004)	NC
Surface occupée	8 ha	26 000 m²	4 000 m²	3 500 m²	1 000 m²
					1 500 m²



Implantation de la SERNAM

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

Le SBAF (Syndicat d'Aménagement du Roumois) a réalisé les études pour l'extension (60 ha à 200 ha) du parc d'activités des Vergers de Quicangrogne, qui grâce à la réalisation d'ici fin 2005 du tronçon Bourg-Achard-Alençon de l'autoroute des estuaires (A28), se trouvera à la jonction de l'A13 et de l'A28. Une convergence forte d'enjeux qui bénéficiera des effets liés à la présence de ces infrastructures, à laquelle viendra s'ajouter l'impact de la liaison 2x2 voies entre Vetot et Bourg-Achard. Ce parc devra entre autre accueillir les desserrement d'activités de l'agglomération rouennaise...

Environnement et Aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
L'autoroute de Normandie A13, reliant Paris au Havre et à Caen en passant par Rouen et la D 313 (future déviation de Bourg-Achard) ; Échangeur/Diffuseur entre l'A13 et la D313 à 500 m. ; RN 175 (Future A28 entre Bourg-Achard et Alençon, d'ici fin 2005, qui sera raccordée à l'A 13 par un échangeur).
- Desserte maritime et/ou fluviale
Néant ; Port du Havre à 40 min
- Desserte ferroviaire
Néant ; Gare de Rouen fret et voyageurs (TGV vers Paris St Lazare) à 30 min
- Desserte aérienne
Néant ; Aéroport de Rouen-Boos à 30 min

Quelques distances : Paris à 140 km, Rouen à 30 km, Le Havre à 60 km, Caen à 100 km et Évreux à 60 km.



Giratoire à l'entrée la zone d'activités (Au débouché de l'A13)

Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
L'accès à la zone d'activités depuis l'A13 et la D313 se fait par un giratoire ; Les voiries sont bordées par des trottoirs enherbés et plantés.
- Réseaux d'eau, d'assainissement
Eau potable ; Réseau d'assainissement raccordé à la station d'épuration de Bourg-Achard.
- Réseaux électrique, gaz
Electricité basse et moyenne tension ; Gaz naturel
- Réseau de télécommunication
Téléphone et Internet haut débit ADSL (Poste central à Bourg-Achard)
- Traitement des espaces publics
Les réseaux électriques sont enfouis ; Éclairage public sur l'ensemble du site ; Arbres d'alignement bordant les voiries
- Conception architecturale
Non précisé
- Aspects environnementaux
Non précisé

Services proposés sur la Zone d'Activités

- Les services proposés aux entreprises

▪ Les services collectifs
Sécurité incendie ; Collecte des ordures ménagères

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Proximité du pôle de services de Bourg-Achard ; Un territoire du Roumois à vocation principalement résidentielle aux portes de l'agglomération rouennaise.

- Les formations scolaires, universitaires et professionnelles

Descriptif du projet foncier local

Définition du projet de création de la zone d'activités

- Échelle territoriale de réflexion pour la mise en œuvre de la zone d'activités
Initialement réfléchie à l'échelle de la commune de Bourg-Achard, la zone d'activités de Quicangrogne a rapidement été l'objet d'une réflexion à une échelle territoriale élargie. Reprise dans un premier temps par l'échelle communautaire (Communauté de Communes du Roumois nord). Les réflexions désormais menées sur cet espace économique à forts enjeux (du fait de la réalisation de l'A28 et de son croisement avec l'A13) sont portées par le Pays du Roumois (ou Syndicat D'Aménagement du Roumois) intégrant les périmètres de la DTA et les orientations du SCoT du Roumois. Le Pays regroupe 3 communautés de Communes au nord ouest de l'agglomération rouennaise autour d'un contrat de pays 2002-2006 dont l'axe premier est d'ancrer et consolider le développement économique. (Sur le Pays du Roumois : Taxe Professionnelle de Zone notamment pour l'extension de Quicangrogne).
- La formalisation du projet de création de la zone d'activités

En 1987, la commune de Bourg-Achard fut à l'origine de la réflexion pour la création de la zone d'activités de Quicangrogne. Cette réflexion fut menée, dans le souhait de profiter de la proximité de l'échangeur/diffuseur de l'A13 afin de maintenir un développement économique endogène sur le territoire communal. En effet, la proximité de l'agglomération Rouen/Elbeuf implique une forte dépendance vis-à-vis de ces ensembles urbains et la création d'un phénomène de « cité dortoir » sur Bourg-Achard. Quicangrogne devait participer à l'enrayement de cette tendance.

- La formalisation de la stratégie d'action foncière

Dans un premier temps (1988), la commune de Bourg-Achard fit l'acquisition en direct des 7 premiers hectares de sur le site de Quicangrogne. Puis, en 1992, la maîtrise d'ouvrage de la zone d'activités fut transférée au Syndicat du Parc d'Activités du Roumois Nord (SIVU de Développement Économique « ancêtre » de la Communauté de communes du Roumois Nord) qui fit appel à l'EPBS pour maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de la zone d'activités.

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage, pour la réalisation du parc d'activités de Quicangrogne fut réalisée par la Communauté de communes du Roumois Nord (SPARN). La maîtrise foncière fut déléguée à l'EPBS pour le rachat et le portage d'une partie des stocks de fonciers constitués par la SAFER pour la compensation des emprises publiques liées à la réalisation de l'A13.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- Le rôle de l'EPBS dans la définition du projet

L'intervention de l'EPBS, conformément aux avis des acteurs du projet, a été un facteur complémentaire décisif dans la réalisation de la zone d'activités de Quicangrogne. En effet, l'EPBS a pleinement joué son rôle d'ingénierie foncière, en permettant la maîtrise du foncier à moindre coût dans des délais optimums, à travers les négociations auprès des propriétaires. De plus, les possibilités de portage avantageuses offertes par l'opérateur public qu'est l'EPBS, ont permis d'étaler et de diviser les rachats et ainsi de contribuer à la réalisation d'une zone d'activités compétitive. La maîtrise d'ouvrage communautaire a également été une garantie de cohérence du projet à une échelle élargie, confirmée aujourd'hui par la maîtrise d'ouvrage SDAR (Pays du Roumois), pour le projet d'extension de la zone (70 ha). Projet dans lequel l'EPBS s'est investi à travers la participation aux études de faisabilité.

- Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Syndicat du Parc d'Activités du Roumois Nord / EPBS
Nature de la dotation EPBS : Action foncière Diffuse
Date de prise en charge par l'EPBS : 04/06/1992 (Acquisitions de stock à la SAFER)
Durée du portage initialement conventionnée : Délais de rachat de sept années (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)
Nature des Avenants au contrat : -

	Acquisitions	Échéances	Cessions		
Années	1992	1999	1996	1997	2000
Surfaces	22 ha 92 a 88 ca	22 ha 92 a 88 ca	26689	109232	93403
Surf Tot	22 ha 92 a 88 ca	22 ha 92 a 88 ca	22 ha 93 a 24 ca		
Montant	302 171,37 €	-	302 171,37 € (1,3 € le m²)		

- Évolution du cadre d'intervention

Reports / Anticipations de rachats : Report de rachat d'un an sur 9 ha 34 a 03 ca
Motivations des reports / Anticipations de rachats : -
Stock EPBS actuel : 1 ha 27 a 40 ca (Stock d'une seconde convention)
Perspectives de rachats : NP

Terrains qui accueilleront la future extension au carrefour de l'A13 et de l'A28



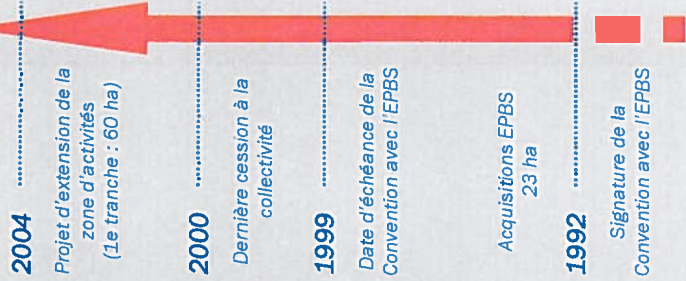
Aménagement de la voirie principale



Acteurs rencontrés

- Communauté de communes du Roumois Nord
- Maître d'Ouvrage
- Commercialisation
- Commune de Bourg-Achard
- ADEAR
- Agence de Développement Économique de l'Agglomération Rouennaise

Chronologie de l'action foncière



Partenaires :

- Communauté de communes du Roumois Nord
- SAFER
- EPBS
- Pays du Roumois (Syndicat d'Aménagement Du

Descriptif du processus d'action foncière (suite)

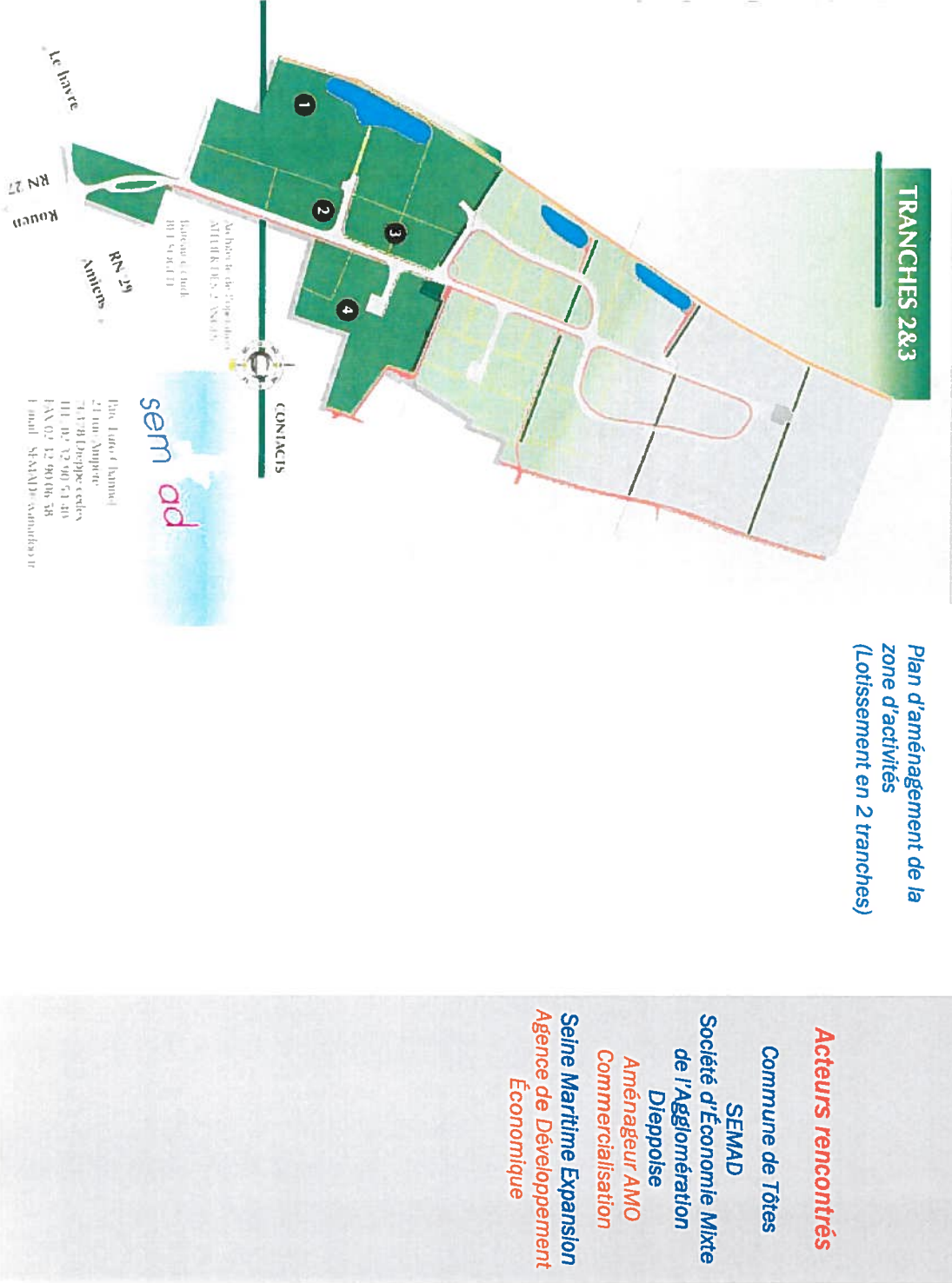
• Cadre d'intervention de l'EPBS (convention de réserve foncière n°2)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Syndicat d'Expansion Économique de Tôtes-Auffay et l'EPBS
Nature de la dotation EPBS : Action foncière diffuse
Date de prise en charge par l'EPBS : 1997
Superficies portées par l'EPBS : 9 ha 86 a 90 ca
Conditions d'acquisitions : Négociations de gré à gré
Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert à l'EPBS)
Nature des Avenants au contrat : -

	Acquisitions		Échéances		Cessions			
Années	1996	1997	2001	2002	1997	1999	2001	2004
Surfaces	15 98 30	9 86 90	15 98 30	9 86 90	2 17 75	1 63 13	81 10	7 47 13
Surf Tot	25 ha 85 a 20 ca		25 ha 85 a ca		12 ha 09 a 11 ca			
Montant	241 470,72 € (0,93 € le m²)		-		65 357,59 € (0,55 € le m²)			

• Évolution du cadre d'intervention

Report de rachats : avenant au contrat n°1 pour report de 2 ans
Motivations des reports de rachats : Pas de commercialisation
Stock EPBS actuel : 13 ha 80 a 55 ca
Perspectives de rachats : -



Acteurs rencontrés

Commune de Tôtes
SEMAD
Société d'Économie Mixte de l'Agglomération Dieppoise
Aménageur AMO Commercialisation
Seine Maritime Expansion
Agence de Développement Économique

Sommaire de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités



Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
- A proximité immédiate de la RN 27 (2x2 voies future A 159, Autoroute Rouen-Dieppe) et à 5 km de l'échangeur A29 de « Beautot » par la RN 27.
- Desserte maritime et/ou fluviale
- Néant
- Desserte ferroviaire
- Néant
- Desserte aérienne
- Néant



La RN 27 en bordure de la zone



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
- Circulation poids-lourds et véhicules légers réalisée sur la première tranche. Les ensembles de parkings de plus de 1 500 m² devront être plantés.
- Réseaux d'eau, d'assainissement
- Bassin de rétention d'eaux pluviales réalisé en bordure de la RN 27.
- Réseaux électrique, gaz
- Électricité Basse et Moyenne tension.
- Réseau de télécommunication
- Réseau téléphonique
- Traitement des espaces publics
- Panneau de d'accueil et de localisation des entreprises à l'entrée de la zone d'activités. Absence de signalétique harmonisée sur la zone d'activités signalétique propre à chaque entreprise. Dans un souci d'harmonie, les arbres devront être plantés à raison d'au moins un arbre pour 300 m² d'espace non-bâti.
- Conception architecturale
- L'aspect architectural et les matériaux devront être compatibles avec les constructions avoisinantes. Hauteur limitée des construction à 12 m à l'égout de toiture. COS €0,5.
- Aspects environnementaux
- Surfaces imperméabilisées limitées à 70 % de la surface totale de la parcelle.



Signalétique à l'entrée de la zone



Absence de commercialisation de la deuxième tranche



Atelier relais (Revendu à l'Entreprise Butagaz)

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
- A proximité immédiate de la RN 27 (2x2 voies future A 159, Autoroute Rouen-Dieppe) et à 5 km de l'échangeur A29 de « Beautot » par la RN 27.
- Desserte maritime et/ou fluviale
- Néant
- Desserte ferroviaire
- Néant
- Desserte aérienne
- Néant



La RN 27 en bordure de la zone



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
- Circulation poids-lourds et véhicules légers réalisée sur la première tranche. Les ensembles de parkings de plus de 1 500 m² devront être plantés.
- Réseaux d'eau, d'assainissement
- Bassin de rétention d'eaux pluviales réalisé en bordure de la RN 27.
- Réseaux électrique, gaz
- Électricité Basse et Moyenne tension.
- Réseau de télécommunication
- Réseau téléphonique
- Traitement des espaces publics
- Panneau de d'accueil et de localisation des entreprises à l'entrée de la zone d'activités. Absence de signalétique harmonisée sur la zone d'activités signalétique propre à chaque entreprise. Dans un souci d'harmonie, les arbres devront être plantés à raison d'au moins un arbre pour 300 m² d'espace non-bâti.
- Conception architecturale
- L'aspect architectural et les matériaux devront être compatibles avec les constructions avoisinantes. Hauteur limitée des construction à 12 m à l'égout de toiture. COS €0,5.
- Aspects environnementaux
- Surfaces imperméabilisées limitées à 70 % de la surface totale de la parcelle.



Signalétique à l'entrée de la zone



Absence de commercialisation de la deuxième tranche



Atelier relais (Revendu à l'Entreprise Butagaz)

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d'activités

- Échelle territoriale de mise en œuvre du projet

A l'origine, la première convention de réserve foncière (1996) avait été engagée avec la commune de Tôtes, puis dès l'année suivante (1997) la maîtrise d'ouvrage de l'opération a été transférée au Syndicat d'Expansion Économique de Tôtes-Auffay. Celui-ci regroupe les deux communes de Tôtes et d'Auffay pour une population totale de 3 300 habitants. La commune de Tôtes, aujourd'hui en grosse difficulté pour la commercialisation du site, a cédé à la Communauté de Communes des Trois Rivières (créée en 2002) une partie des terrains qu'elle a acquis (7 ha en 2004). Ceci afin que la Communauté de Communes, qui a déclaré la zone d'activités d'intérêt communautaire, relance un projet d'aménagement sur cette zone.

- La formalisation du projet de création de la zone d'activités

Issue de la volonté d'extension de la zone artisanale de Tôtes (créée en 1985 et déjà étendue en 1990), la création de l'Espace Entreprises de Tôtes-Auffay devait permettre aux communes de Tôtes et d'Auffay, réunies au sein du Syndicat d'Expansion Économique de Tôtes-Auffay (SEETA), de limiter l'effet « cité dortoir » engendré par la proximité des agglomérations rouennaise et dieppoise, en maintenant une activité économique sur le territoire de Tôtes. Cette zone d'activités devait profiter, notamment, de sa proximité (échangeur/diffuseur) avec la RN27 (2x2 voies) reliant Rouen à Dieppe (non loin du croisement avec l'A29). En raison des difficultés de commercialisation, la collectivité envisage la reconversion d'une partie du site en lotissement voué à l'habitat (Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en cours) et la cession d'une partie des terrains acquis à la Communauté de Commune des Trois Rivières (créée en 2002).

- La formalisation de la stratégie d'actions foncières

Durant les années 80, la zone artisanale de Tôtes (environ 5 hectares) a accueilli suffisamment d'entreprises, pour qu'en 1996, la commune de Tôtes (avec l'arrivée de l'A29 et son impact escompté) lance son extension sur une quinzaine d'hectares. Puis en 1997, le Syndicat d'Expansion Économique de Tôtes-Auffay, désormais maître d'Ouvrage du projet, continue l'extension de la zone d'activités sur 10 nouveaux hectares.

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le statut de la zone d'activités est un lotissement dont la Maîtrise d'Ouvrage est à la charge Syndicat d'Expansion Économique de Tôtes-Auffay (SEETA). Cependant les aspects opérationnels de la maîtrise d'ouvrage (Aménagement, commercialisation) ont été concédés à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, en l'occurrence la Société d'Économie Mixte de l'Agglomération Dieppoise. Aujourd'hui la Maîtrise d'Ouvrage va être transférée à la Communauté de Communes des Trois Rivières, qui a déclaré la zone d'activités de Tôtes comme étant d'intérêt communautaire.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

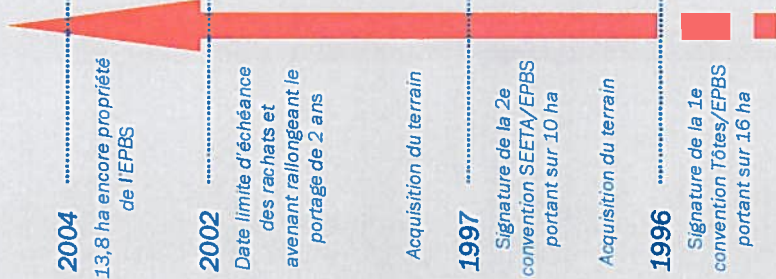
- Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

Au cours de la réalisation de la zone d'activités de Tôtes-Auffay, l'EPBS a été sollicité pour ses capacités de maîtrise foncière et son apport financier, car en effet sans une intervention de l'EPBS, le SEETA seul n'aurait pu acquérir l'ensemble des terrains. La commune de Tôtes a également souligné l'importance du rôle de conseiller que pouvait exercer l'EPBS auprès des collectivités locales de petites tailles qui ne disposent pas des structures spécialisées en action foncière.

- Cadre d'intervention de l'EPBS (convention de réserve foncière n°1)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune de Tôtes et l'EPBS
Nature de la dotation EPBS : Action foncière diffuse
Date de prise en charge par l'EPBS : 05/02/1996
Superficies portées par l'EPBS : 15 ha 98 a 30 ca
Conditions d'acquisitions : Négociations de gré à gré / Acquisition d'un stock de la SAFER
Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert à l'EPBS)
Nature des Avenants au contrat : Plusieurs reports dont 1 avenant en 2002 - Report de rachat d'une parcelle de 13 ha 80 a 55 ca (Durée de portage rallongée de 2 ans et portée ainsi à 7 années).

Chronologie de l'action foncière



Partenaires :

- Commune de Tôtes
- Syndicat d'Expansion économique de Tôtes-Auffay
- EPBS
- SEMAD



VERVILLE
Normandie



Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Zone d'Activités du Bois de l'Arc Yerville

Sommaire

de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités

1 et 2

Mise en contexte

1

Descriptif de l'Offre Foncière

1

Développement des Activités

2

Environnement et Aménités

2

Services proposés

2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités

3

Définition du projet

3

Conduite des actions foncières

3

Descriptif de l'Offre Foncière

Superficies

Surface brute : 51 ha 16 a 97 ca
Surface utile : 45 ha
Surface aménagée disponible : 10 ha
Surface dispo. à aménager : 20 ha
Surface commercialisée : 4 ha 8 a
Propriétés de la coll. : 31 ha 49 a 67 ca
Surface propriété de l'EPBS : 21 ha 12 a 13 ca

Nature de l'offre et modalités de cession

Terrains en vente
1 bâtiment communal en location (Atelier relais)
Prix moyen au m² (Yerville/2000) : 12 € le m²

Développement des Activités

Activités en présence

Vocation fonctionnelle actuelle : Accueil d'entreprises de logistique PMI et PME
Taux d'occupation actuel : 9 %
Effectifs salariés totaux : environ 45 emplois
Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 4 entreprises (et 4 autres déjà présentes sur le site)

Nom de l'entreprise	GalvaCaux	Citroën	Eléphant bleu	C3E
Nature de l'activité	Galvanisation	Garage	Lavage Auto	Électricité
Effectifs salariés	35	4-5	0	4-5
Date d'implantation	2000	1999	2000	2000
Surface occupée	21 630	3 128	1 630	1 500



Photo aérienne de la zone avant début de commercialisation

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

Accueil d'une entreprise de logistique (3 000 m²) dans le courant de l'année 2004.



Usine GalvaCaux

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
Passage de l'A 29 au sud de la ZA. Échangeur autoroutier A 29 à 5 Km. A 15 min de l'A 28.
Traversée par la RN 29.
- Desserte ferroviaire
Plate-forme de fret ferroviaire à la Gare de Motteville, ligne Paris-Rouen-Le Havre, à 7 km.
- Desserte aérienne
Aéroports régionaux du Havre et de Rouen à 35 min.



Passage de l'A29 au sud de la Zone d'Activité, et échangeur à 5 Km.



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire
Une voirie réalisée et une autre traitée à la chaux (jusqu'à l'autoroute) ; Giratoire aménagé à l'entrée de la Zone d'Activité ; Création d'une piste cyclable en site propre permettant un accès direct entre le bourg et la zone d'activités.



Une piste cyclable permet de relier directement le bourg et la zone d'activités.

- Réseaux d'eau, d'assainissement
Eau potable ; eau brute industrielle (canalisation de 200 mm) ; 3 bassins de rétention paysagés ; 1 puit filtrant (séparateur des eaux usées).
- Réseaux électrique, gaz
Electricité 250 kVa (réseau électrique souterrain) ; raccordements possibles au gazoduc existant ; gaz Haute pression.
- Réseau de télécommunication
Équipements téléphoniques ; réseau internet bas débit (haut débit fin 2004).
- Traitement des espaces publics et de la signalétique
Mobilier urbain harmonisé, Éclairage par candélabres rouges (entrées de ville de Érville) ; végétalisation le long de la RN 29 et de l'entrée de la zone d'activité (fleurissement du giratoire) ;Panneau (4x4) descriptif le long de la RN 29, à l'entrée de la zone d'activités (projet de remplacement par signalétique communautaire).
- Conception architecturale
Préconisations de la part de la municipalité : végétalisation de la périphérie des parcelles occupées (haie, plantation d'arbres et arbustes).

Services proposés sur la Zone d’Activités

Services professionnels

- Les services proposés aux entreprises
Existence d'un atelier relais communal et projet intercommunal de création d'un hôtel d'entreprises.
- Les services collectifs
Collecte des ordures ; gardiennage prévu lors de l'implantation d'une grosse unité ; bornes incendie.

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Maternelle et collège à Érville. Lycées à 10 Km avec ra massage scolaire. Commerces en centre ville(boulangier, boucher, supérette, restaurant, quincaillerie, bar tabac, banque, etc).. Activités sportives : Centre Régional Jeunesse et Sport « Athlétisme » (golf, tennis, basket, football, etc)..Activités culturelles : Peinture, Danse, Bibliothèque, Associations.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de la zone d’activités

- Échelle territoriale de réflexion pour la mise en œuvre de la zone d'activités
La demande, qui fut adressée à l'EPBS, en 1991, pour solliciter son intervention, émanait de la commune de Érville. La réflexion préalable à la création de la ZA fut donc menée par la commune de Érville. Et ce fut la commune de Érville qui contractualisa avec l'EPBS pour le portage foncier des terrains de la zone d'activités. Aujourd'hui, la Communauté de Communes Érville-Plateau de Caux, dont la création est toute récente (2003) et à laquelle Érville adhère, devrait prochainement racheter les derniers terrains encore portés par l'EPBS (au nord de la RN 29), dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. L'autre partie des terrains (au sud de la RN 29) devraient rester propriété de la commune.

- La formalisation du projet de création de la zone d'activités
L'idée de créer une zone d'activités sur la commune de Érville est née à la fin des années 80. Cette réflexion a vu le jour en parallèle de la réalisation de l'autoroute A 29 reliant par le nord les agglomérations du Havre, d'Amiens et de St Quentin. En effet, le remembrement des parcelles à l'extrémité sud du territoire communal, lié au passage de cette autoroute, fut l'occasion pour la collectivité, en partenariat avec l'EPBS, de mener une politique pour la maîtrise du foncier afin de créer une zone d'activités.

- La formalisation de la stratégie d'action foncière
Par la création d'une zone d'activités, l'objectif principal visé par la municipalité de Érville était de créer des emplois, ou du moins de maintenir ceux existants, sur le territoire communal. Afin, notamment d'enrayer un phénomène, à l'époque émergent, la mutation de Érville en « cité dortoir »provoquée du fait de sa proximité avec l'agglomération rouennaise.

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage
La maîtrise d'ouvrage pour la création du parc d'activités du Bois de l'Arc, fut réalisée en direct par la commune de Érville. Le statut de la zone est un lotissement. En ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage de l'action foncière, elle fut déléguée à l'EPBS.

La conduite des actions foncières menée par l'EPBS bénéficia d'une forte implication du premier adjoint de Érville de l'époque, qui était également notaire sur la commune.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- Le rôle de l'EPBS dans la définition du projet

L'EPBS n'a pas été sollicité au cours de la réflexion en amont de la réalisation de la zone d'activité du Bois de l'Arc.

- Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Commune de Érville / EPBS
Nature de la dotation EPBS : Action Foncière Diffuse
Date de prise en charge par l'EPBS : 23/09/91
Durée du portage initialement conventionnée : Inférieure à 7 ans (à partir du transfert de propriété)
Conditions d'acquisitions : à l'amiable ou par voie d'expropriation (DUP)
Nature des Avenants au contrat : Premier Avenant en 2001, concernant un report d'échéance de rachat (prolongé d'un an) et second avenant en 2003, établissant un nouvel échéancier de rachat de 8 ha par an entre 2002 et 2006.

Acquisitions		Échéances					Cessions		
Années	1992	1994	1995	1997	1999	2001	2002	2003	2003
Surfaces	14503	260228	150869	100826	14503	63055	113935	334933	41253
Surf Tot	52 ha 64 a 26 ca		52 ha 64 a 26 ca		52 ha 64 a 26 ca		31 ha 49 a 67 ca		
Montant	373 713,28 €		-		212 713,46 € (0,67 € le m²)				

- Évolution du cadre d'intervention

Reports / anticipations de rachats : Reports de 1 an (sur 23 ha en 2001) et modification du rythme de rachat (8 ha/an)

Motivations des reports / anticipations de rachats :
Stock EPBS actuel : 21 ha 12 a 13 ca
Perspectives de rachats : 10 ha par la Commune et 10 ha par la Communauté de Commune (future déclaration d'intérêt communautaire de la ZA)

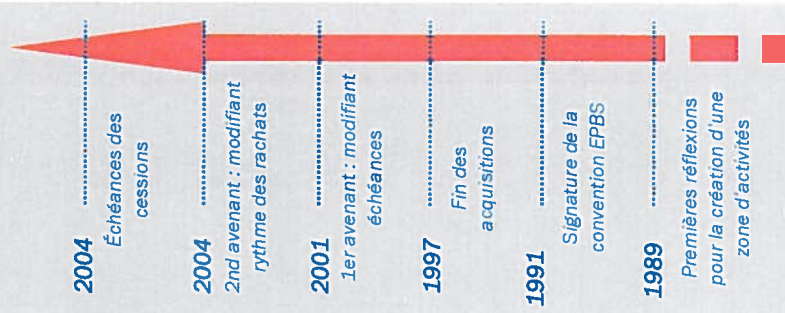
Partenaires :

- Commune de Yerville
- EPBS
- SAFER

Acteurs rencontrés
Commune de Yerville
Maître d'Ouvrage
Commercialisation

Seine Maritime Expansion
Agence de Développement
Économique

Chronologie de l'action foncière



Centre Artisanal des Saules

Saint Just (CAPE)

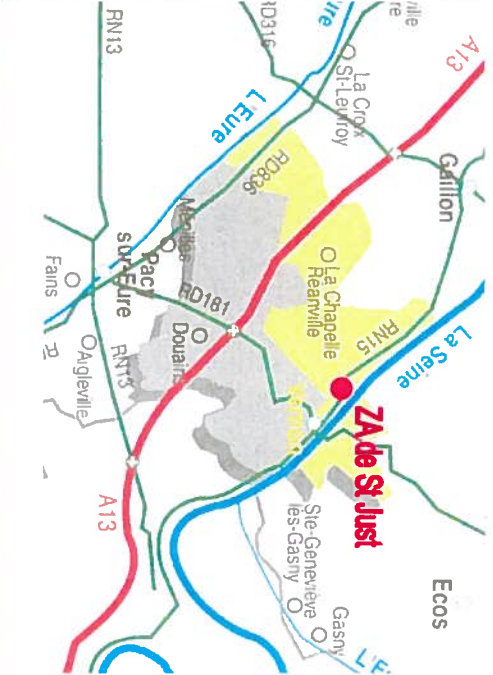


Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités	1 et 2	
Mise en contexte	1	
Descriptif de l'Offre Foncière	1	
Développement des Activités	2	
Enrichissement et Aménités	2	
Services proposés	2	
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités	3	
Définition du projet	3	
Conduite des actions foncières	3	
Descriptif de l'Offre Foncière		
Nature de l'offre (future) et Modalités de vente		
Développement des Activités		



Saint Just, est un village de 1 292 habitants (en croissance), au cœur de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. La CAPE correspond à un territoire composé de 40 communes et habité par plus de 55 000 personnes. Sa situation géographique particulière, aux "portes de l'Île-de-France", lui confère des caractéristiques bien marquées : une croissance démographique soutenue, liée à "l'étalement" de la région parisienne, et une grande ouverture sur l'extérieur. L'économie locale, dynamique en matière d'emploi jusqu'au début des années 90, se caractérise par une densité particulièrement élevée d'emplois de haut niveau.

Superficies	
Surface brute : 10 ha	
Surface utile : 8 ha	
Surface aménagée disponible : 0 ha	Terrains viabilisés à vendre 10 à 16 lots de 2 000 m² à 15 000 m²
Surface dispo. à aménager : 0 ha	Prix moyen H.T au m² (St Just/2004) : 18 à 22 € le m² suivant l'emplacement
Surface commercialisée : 0 ha	
Propriétés de la coll. : 3 ha	
Surface propriété de l'EPBS : 7 ha 61 a 24 ca	

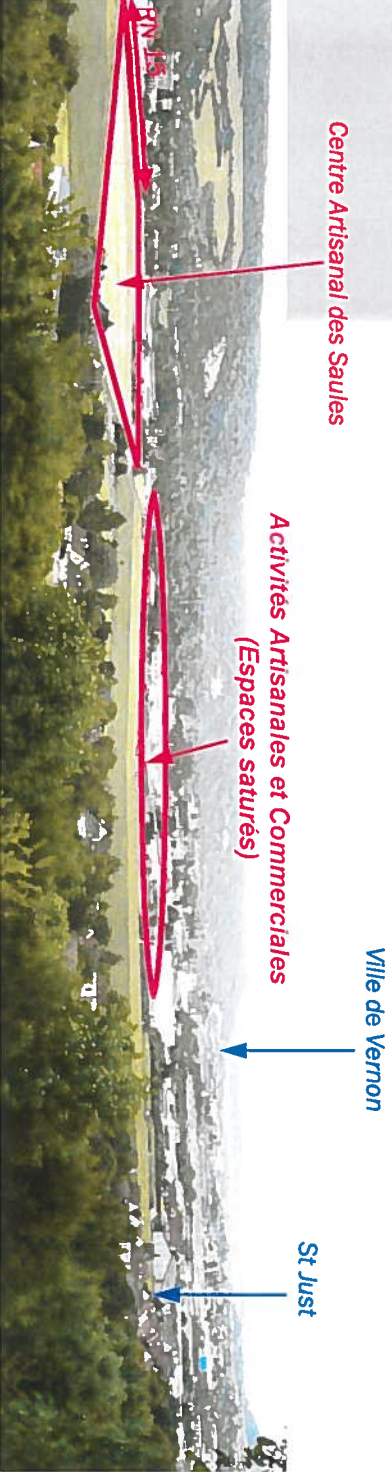
Activités en présence

Vocation fonctionnelle : Zone artisanale et commerciale.

Taux d'occupation actuel : 0 ha (pas encore commercialisable)

Effectifs salariés totaux : -

Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : Présence de quelques activités commerciales (garage, concessionnaire, pépiniériste) en front de RN 15, mais en dehors du périmètre de la future zone d'activités.



Desserte et accessibilité

▪ Desserte routière, autoroutière
Liaison avec Paris, à 70 km, par l'Autoroute A13, so rties 14 (Bonnnières) et 16 (Douains).Carrefour de l'Ouest du bassin parisien avec l'intersection de la RN.15 et de la RD.181 Evreux-Beauvais.
La zone artisanale est desservie par le réseau de transport urbain vernonnais.
▪ Desserte maritime et/ou fluviale
L'aménagement des bords de Seine (à Vernon notamment) permet aux transporteurs maritimes, assurant la liaison Paris / Le Havre, de faire escale.
▪ Desserte ferroviaire
La gare de Vernon, située sur la ligne Paris / Rouen / Le Havre permet d'atteindre la gare Saint-Lazare en 45 minutes et Rouen en 35 minutes.

RN 15 longeant le futur Centre artisanal des Saules



Aménagements et équipements

▪ Description du réseau viaire
Une voirie assurera la desserte de tous les lots, composée d'une voie centrale et d'une voie en sans issue et d'une placette de retournement. Des trottoirs seront aménagés de chaque côté de la chaussée. Des sentes communales seront aménagés pour faire le lien entre la voirie communale et la route nationale 15.
▪ Réseaux d'eau, d'assainissement
Lots desservis en eau potable. Réseau séparatif, eaux usées, eaux pluviales. Réseau connecté au réseau existant et traité par la station d'épuration des Services intercommunaux d'assainissement. Ouvrages calibrés pour la prise d'une pluie décennale et tiendront compte de l'infiltration calculée sur le site. Les eaux pluviales des parcelles seront traitées par rétention et infiltration. Pour les eaux des parkings, déboucheurs/déshuileurs.
▪ Réseaux électrique, gaz
Moyenne tension (HTA) et basse tension. Canalisations gaz de France.
▪ Réseau de télécommunication
Téléphone.

▪ Traitement des espaces publics
Les réseaux seront enterrés sous les trottoirs. Les espaces verts seront plantés avec des arbres, arbustes, plantes hélophytes et herbacées. Signalétique harmonisée. Règlement pour l'implantation des enseignes commerciales.
▪ Conception architecturale
C.O.S -0,3 ; Hauteur des constructions limitée à 12 m jusqu'à l'égout de toiture. Prise en compte de l'aspect extérieur des constructions (enduits, toitures). Clôtures végétalisées obligatoires.

Services proposés sur la Zone d'Activités

Services professionnels

▪ Les services proposés aux entreprises
Non précisé.
▪ Les services collectifs
La zone d'activités sera équipée en poteaux de sécurité incendie ; Desservie en transport collectif.

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

ZA desservie en Transports collectifs. Proximité du Centre de St Just et de l'agglomération de Vernon.
▪ Les formations scolaires, universitaires et professionnelles
Formations disponibles sur l'Agglomération de vernon.

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de la zone d'activités

▪ Échelle territoriale de mise en œuvre de la zone d'activités
Initialement, la mise en oeuvre de la zone d'activités de Saint Just, s'est déroulée à l'échelle de la commune de Saint Just (Acquisitions EPBS pour le compte de la commune). Depuis le 1er janvier 2003, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE), ayant pour compétence le développement économique, a déclaré la zone d'activités de St Just d'intérêt communautaire. Ainsi l'échelle territoriale de réflexion et de mise en œuvre de la zone d'activités artisanales et commerciales de st Just s'est vue élargie au territoire de la CAPE. Cet élargissement a notamment permis la mise en place d'une politique foncière communautaire concertée à l'échelle de l'agglomération. La CAPE peut créer des réserves foncières sur son territoire, afin d'anticiper et de mieux gérer l'étalement urbain et de conserver ainsi un cadre de vie agréable. La maîtrise d'ouvrage de cette politique d'action foncière de la CAPE a été déléguée à l'EPBS. Une Taxe Professionnelle unique a été instituée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure.
▪ La formalisation du projet de création de la zone d'activités
La réflexion pour la création du parc d'activités de Saint Just a vu le jour, au milieu des années 90, suite à la saturation des sites d'accueil d'activités commerciales et artisanales sur l'agglomération de Vernon.
▪ La formalisation de la stratégie d'action foncière
Aux origines de la création de la zone d'activités de St Just avait seule définie son programme d'action foncière. Suite à la création, au 1er janvier 2003, de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE), la politique foncière en matière d'espaces économiques déclarés d'intérêt communautaire est définie de manière collective et concertée à l'échelle du territoire de la CAPE.
▪ Organisation de la maîtrise d'ouvrage
Statut juridique d'aménagement de la zone d'activités : Lotissement.
A l'origine de la création de la zone d'activités, la maîtrise d'ouvrage était communale. Prochainement la maîtrise d'ouvrage devrait se voir transférer à la CAPE.
Programation : Commune à l'origine prévoyait 3 tranches successives (3 lotissements) ; CAPE prévoit la réalisation de la zone d'activités en une seule tranche.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

▪ Le rôle de l'EPBS dans la réalisation du projet
L'EPBS n'a pas été associé à la réflexion préalable à la réalisation de la zone d'activités menée par la commune de Saint Just et le bureau d'étude Soderef. En ce qui concerne les acquisitions , la collectivité n'avait pas les moyens financiers et humains pour maîtriser le foncier, elles ont donc été déléguées à l'EPBS qui par son expertise en matière de foncier a notamment contribué à une maîtrise rapide du site, et cela dans des conditions favorables (Pas d'expropriations). Cependant cette rapidité de maîtrise a été contrebalancée par des délais allongés par la réalisation de fouilles archéologiques et des exigences de sécurité routière à l'entrée du site. A noter qu'en l'absence d'échelonnement de rachats des parcelles permis par les financements de l'EPBS, la collectivité n'aurait pas pu supporter les surcoûts liés aux retards de mise en commercialisation.

▪ Cadre d'intervention de l'EPBS

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : Saint Just / EPBS
Nature de la dotation EPBS : Maillage Urbain
Date de prise en charge par l'EPBS : 18 /12 /97
Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert à l'EPBS)
Déroulement des acquisitions : Négociations de gré à gré et Droit de Préemption Urbain
Nature des Avenants au contrat : Une modification du contrat est envisageable dans un avenir proche, au profit d'un nouveau partenaire, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)

	Acquisitions						Échéances				Cessions		
Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2002	-	-
Surfaces (m²)	16430	40756	14513	8693	1134	16430	40756	14513	8693	1134	5402	-	-
Surf Tot	8 ha 15 a 26 ca						8 ha 15 a 26 ca				54 a 02 ca		
Montant	278 367,08 €						278 367,08 €				17 083,58 € (3,2 € le m²)		

▪ Évolution du cadre d'intervention

Reports / Anticipations de rachats : Anticipation de rachat sur 5 402 m²
Motivations des reports / anticipations de rachats : -
Stock EPBS actuel : 7 ha 61 a 24 ca
Perspectives de cessions : Transfert du stock dans le PAF de la CAPE

Partenaires :

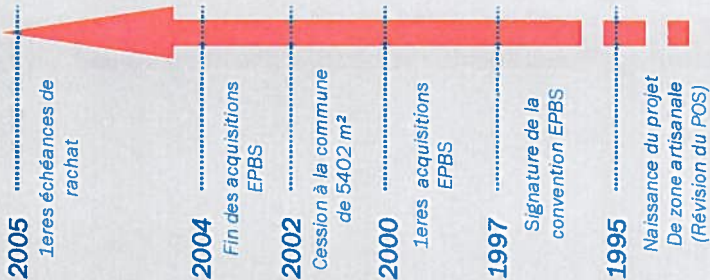
- Commune de St Just - EPBS
- Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

Acteurs rencontrés
Commune de St Just

Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
Maître d'Ouvrage Commercialisation

C3E
Agence de Développement Economique

Chronologie de l'action foncière



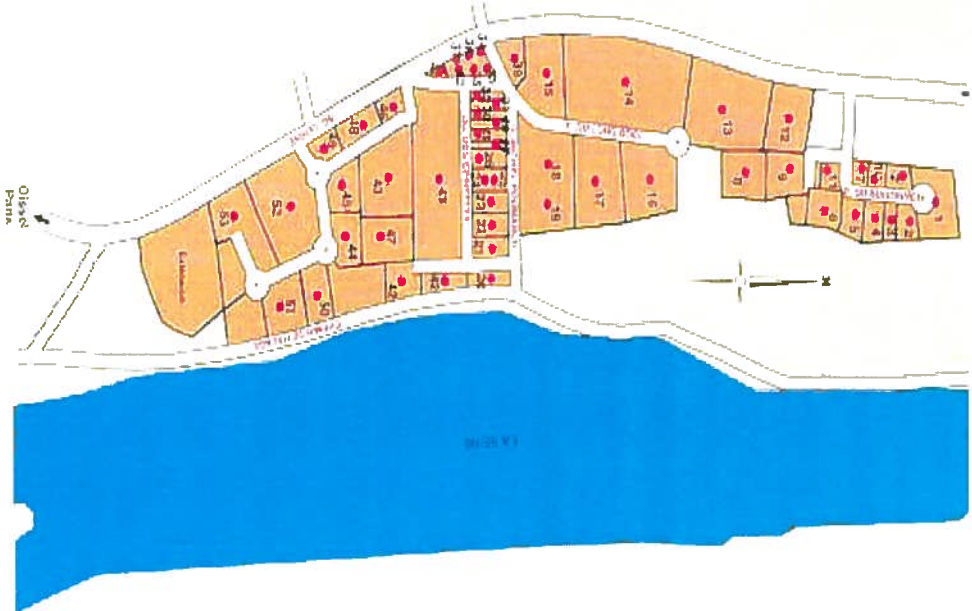
Descriptif du processus d'action foncière (suite)

• Cadre d'intervention de l'EPBS (convention de réserve foncière n°2)

- Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
- Partenaires signataires de la convention : CCIR et EPBS
- Nature de la dotation EPBS : Développement d'Agglomération Structurante
- Date de prise en charge par l'EPBS : 16/12/93
- Superficies portées par l'EPBS : 20 ha
- Conditions d'acquisitions : DUP dans le cadre d'une ZAD
- Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert EPBS)
- Nature des Avenants au contrat :-

• Évolution du cadre d'intervention

- Reports de rachats :-
- Motivations des reports de rachats :-
- Stock EPBS actuel : 0 ha
- Perspectives de rachats :-



Plan parcellaire du Centre Multimarchandises à Rouen

Acteurs rencontrés

- Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen
- Maître d'Ouvrage
- Aménageur
- Commercialisation
- ADEAR
- Agence de Développement Économique de l'Agglomération Rouennaise



CCI de Rouen

Centre Multimarchandises
CCI de Rouen



Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire
de la Fiche Opération
Mise en contexte de la Zone d'Activité

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activité

1 et 2

Mise en contacts

1

Descriptif de l'Offre Foncière

1

Développement des Activités

2

Environnement et Aménités

2

Services proposés

2

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activité

3 et 4

Définition du projet

3

Conduite des actions foncières

4

Arriens

Cergy
Pontoise
Paris
Boos

Petit
Quevilly
Quincy
Quevilly

Rouen

Caen
Lisieux

Paris

Le Centre Multimarchandises, réalisé à la fin des années 80, par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, est situé sur le territoire communal de Saint-Etienne-du-Rouvray. En tant que 3e ville de l'agglomération, la ville de St-Etienne-du-Rouvray , compte 29 092 habitants et est enserrée entre la Seine et la forêt domaniale du Rouvray. Disposant d'un tissu économique riche et diversifié, St Etienne du Rouvray s'affirme comme un pôle de développement au sud de Rouen. La fonction dominante du site dans les transports et la proximité de l'autoroute A13 en font une zone d'activités clé dans l'agglomération rouennaise. Celle-ci située à mi-chemin entre la région parisienne et la Manche, forte de ses 391 000 habitants, jouit d'une position géographique stratégique renforcée par la présence d'infrastructures lourdes que constituent les autoroutes A 13 et A28.

Superficies

Surface brute : 45 ha
Surface utile : 40 ha
Surface aménagée disponible : 1 ha 16 a
Surface dispo. à aménager : 0 ha
Surface commercialisée : 38 ha
Propriétés de la coll. (ou de l'aménageur) :-
Surface propriété de l'EPBS : 0 ha

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et Modalités de vente
Terrains viabilisés à vendre
Location de bureaux et locaux avec quai
Prix moyen vente au m² H.T (CCI /1997) : entre 27 € et 30 € le m²
Prix moyen location au m² H.T (CCI/1997) : entre 30 et 91 € le m²

Développement des Activités

Panneau d'entrée du Centre Multimodal de Rouen

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Site dédié aux activités logistiques
Taux d'occupation actuel : 100 % (CCI)
Effectifs salariés totaux : environ 1000 emplois
Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : 53 entreprises

Nom de l'entreprise	Moy Team	Calberson	Ziegler	GEODIS	F.D.S	D.A.F Rouen	DHL International
Nature de l'activité	Logistique	Logistique	Logistique	Logistique	Logistique	Véhicules Industriels	Messagerie
Effectifs salariés	115	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Année d'implantation	1989	1991	1996	NC	1992	1997	NC
Surface occupée	4 500 m²	7 250 m²	6 663 m²	NC	2 120	3 930	NC

Tableau non exhaustif

Perspectives d'évolution (futurs implantations)
Non précisé.

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
Autoroute A 13 à 4 Km, RN 840 (Boulevard de l’Industrie), CD 18E
- Desserte maritime et/ou fluviale
Voie fluviale et port en lourd (3 000 T)
- Desserte ferroviaire
Proximité de la gare de triage : Gare de Rouen vers Paris/St Lazare
- Desserte aérienne
Aérodrome à Boos à 12 Km

Quelques distances : Paris à 131 Km, Centre de Rouen à 6 Km, Le Havre à 88 Km et Évreux à 56 Km.



Vues sur le Centre Multimarchandises depuis la rive opposée de la seine



Signalétique sur le Parc



Entrepôts logistique



Garage Véhicules Industriels (Services aux entreprises)

Descriptif du processus d’action foncière

Définition du projet de création

- **Échelle territoriale de mise en œuvre de l'action foncière**
Le Centre Multimarchandises fut réalisé par la CCIR, avec une prise en compte des opportunités de développement à l'échelle de l'agglomération rouennaise.
- **La formalisation du projet de création de la ZA**

En 1987, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen (CCIR), en partenariat avec le Conseil Général de la Seine Maritime et le Conseil Régional de Haute Normandie, souhaite que Rouen, par son activité portuaire et industrielle devienne le lieu géographique prioritaire des opérations de traitement des marchandises. En effet, au regard de l'évolution, durant les années 80, des conditions de transport et de traitement des marchandises, qui multiplient les opérations de groupage, dégroupage, entreposage et conditionnement.

Suite à des études et enquêtes préalables, ayant montré l'intérêt des milieux professionnels, la CCIR souhaitait créer un site privilégié qui pourrait regrouper l'ensemble des opérations de traitement des marchandises sur une seule aire géographique. Ainsi, par leur juxtaposition, les opérations seraient facilitées et apporteraient une importante contribution à la productivité de ces services.

- **La formalisation du programme d'actions foncières**

Suite à un inventaire (CCIR) des sites disponibles dans l'espace de l'agglomération rouennaise, la CCIR avait mis en avant l'acquisition des terrains appartenant à la Société Saint-Gobain, sur les anciens emplacements des usines Everitube et Fonderie Lorraine à Saint-Etienne-du-Rouvray en bordure du Boulevard Industriel.

- **Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

Statut juridique d'aménagement : 3 lotissements successifs
Maîtrise d'ouvrage : Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen ; La maîtrise foncière fut partagée entre la CCIR sur 20 ha et l'EPBS sur 25 ha.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- **Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière**

Selon la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, l'intérêt d'une intervention foncière en partenariat avec l'EPBS est triple. Il concerne dans un premier temps **la capacité de portage de l'opérateur public**, qui s'avère être un intérêt majeur lors d'une réalisation de l'envergure de la plateforme multimodale de Rouen (au même titre que les aides des différents partenaires associés). Dans un second temps, l'ingénierie foncière des services de l'EPBS est un atout qui a permis à la CCIR de réaliser le centre de Rouen en 3 étapes (lotissements) successifs, avec une **maîtrise du foncier adaptée à ces différents temps de l'action économique**. Ce phasage réalisé grâce à l'EPBS a permis de « sécuriser » l'ensemble du développement de la zone d'activités. Enfin, dans un troisième et dernier temps, la **réactivité de l'opérateur foncier** qu'est l'EPBS a semblé être un point clé de la réussite du Centre Rouen Multimarchandises. En effet, bien que la nécessité de phaser dans le temps l'action foncière soit avérée, l'EPBS doit aussi faire preuve d'une grande réactivité et souplesse d'action dans des domaines tels que le développement économique, particulièrement soumis aux fluctuations conjoncturelles de l'économie.

- **Cadre d'intervention de l'EPBS (convention de réserve foncière n°1)**

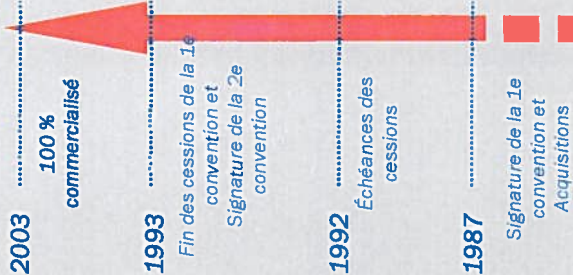
Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : CCIR et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Développement d'Agglomération Structurante
Date de prise en charge par l'EPBS : 29/09/87
Superficies portées par l'EPBS : 25 ha 30 a 85 ca
Conditions d'acquisitions : Négociations de gré à gré
Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert EPBS)
Nature des Avenants au contrat : -

	Acquisitions	Échéances	Cessions			
Années	1987	1992	1988	1989	1990	1992
Surfaces	25 ha 30 a 85 ca	25 ha 30 a 85 ca	41,8	57951	104250	47452
Surf Tot	25 ha 30 a 85 ca	-	25 ha 31 a 07 ca			
Montant	909 269,99 €	-	909 269,99 € (3,6 € le m²)			

- **Évolution du cadre d'intervention**

Reports de rachats : -
Motivations des reports de rachats : -
Stock EPBS actuel : 0 ha
Perspectives de rachats : -

Chronologie de l'action foncière



Partenaires :

- **Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen**
- **Conseil Général de Seine Maritime**
- **Région Haute Normandie**
- **EPBS**

Descriptif du processus d'action foncière (suite)

• Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention de réserve foncière)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière (Ecopôle I)
Partenaires signataires de la convention : Commune de Pont-Audemer et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Maillage Urbain
Date de prise en charge par l'EPBS : 01/02/1990
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 70 ha + 19,5 ha
Durée du portage initialement conventionnée : délai maximum de 5 ans (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)
Nature des avenants au contrat : En 1994, report de rachat sur 10 ha et intégration des terrains portés dans le nouveau cadre d'intervention : Convention d'Action Foncière

• Cadre d'intervention de l'EPBS (Convention d'Action Foncière)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention d'Action Foncière (Ecopôle II)
Partenaires signataires de la convention : Communauté de communes de Pont Audemer et EPBS
Nature de la dotation EPBS : Maillage Urbain
Date de prise en charge par l'EPBS : 09/02/1999 (Date de signature 1998)
Périmètre d'intervention de l'EPBS : Conventionnement du stock déjà existant hors contractualisation
Durée du portage initialement conventionnée : entre 5 et 10 ans (à partir du transfert de propriété à l'EPBS)

Acquisitions					Cessions											
Années	1978	1986	1992	1994	1981	82	84	85	87	88	89	1992	1994	1999	2003	2003
Surfaces	709569	55720	780	114365	109913	127178	16371	1982	309818	64985	31756	2266	8005	1310	76896	9519
Surf Tot	88 ha 04 a 34 ca				75 ha 99 a 99 ca											
Montant	877 665,17 € (1 € le m²)				644 521,18 € (0,85 € le m²)											

• Évolution du cadre d'intervention

Nature des Avenants au contrat : 3 avenants ; En 2001, modification de la vocation fonctionnelle de la zone d'activités (Eco-Industries) et report de rachats car délais supplémentaires pour les études (loi sur l'eau) ; En 2003 baisse du montant brut des rachats ; En 2004, cession du solde de la seconde tranche (Ecopôle II) prévue en 2005.
Reports de rachats : -
Motivations des reports de rachats : Retard en raison des études à appliquer en raison de la Loi sur l'Eau.
Stock EPBS actuel : 12 ha 04 a 35 ca
Perspectives de rachats : -



Plan d'occupation de la Zone d'Activités de Pont Audemer (Source : Pont Audemer 2004)

Acteurs rencontrés

- Commune de Pont-Audemer (Maître d'Ouvrage)
- Communauté de Communes de Pont-Audemer Maître d'Ouvrage
- SHEMA Société Hérouvillaise d'Économie Mixte d'Aménagement Aménageur AMO Commercialisation



Zone Industrielle de l'Eco-Pôle

Communauté de Communes de Pont Audemer



Evaluation de l'Action Foncière de l'Etablissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire

de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activité

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activité

Mise au contact

Descriptif de l'Offre Foncière

Développement des Activités

Environnement et Aménités

Services proposés

Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activité

Définition du projet

Conduite des actions foncières

1 et 2

1

1

2

2

2

3 et 4

3

4

Comme le traduit son nom, Pont-Audemer (9 360 habitants) située au Nord du département de l'Eure, est née là où la traversée de la rivière, la Risle, était la plus aisée. Aujourd'hui La commune s'étend dans la vallée sur 937 hectares. Ce point remarquable où les éléments propres au dynamisme économique étaient réunis est devenu un lieu de passage obligé, d'échanges, et d'installations artisanales. Avec ses 235 commerces et services, ses écoles, son hôpital, son marché... elle rayonne sur un bassin de vie de 45 000 habitants. Depuis 1995, Pont-Audemer est la ville centre de la Communauté de Communes de Pont-Audemer regroupant 14 communes et comptant, au 1er janvier 2003, 17 911 habitants. Pont-Audemer intègre également le périmètre du Pays de Risle Estuaire.

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre et Modalités de cession

Superficies

Surface brute : 76 ha 60 a 69 ca (Ecopôle I) et 15 ha (Ecopôle II)
Surface utile : NC
Surface aménagée disponible : 7 ha (II)
Surface dispo. à aménager : 6 ha (II)
Surface commercialisée : 2 ha (II) et 75 ha (I)
Propriétés de la coll. ou de l'aménageur : NC
Surface propriété de l'EPBS : 1 ha 81 a 28 ca (I) et 10 ha 48 a 30 ca (II)

Terrains viabilisés à vendre
Prix moyen au m² H.T : NC

Développement des Activités

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Initialement prévu pour accueillir des Industries, le parc Eco-Pôle est désormais destiné aux Industries et éco-industries.
Taux d'occupation actuel : 15 % (II) et 95 % (I)
Effectifs salariés totaux : NC
Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : environ 50 entreprises (Tableau non exhaustif)

Panneau d'information et de localisation à l'entrée de la zone d'activités

Nom de l'entreprise	Axalto	Barinar	Déchetterie	Bréval couverture	SA Serpico	M.G.I	DRIRE	Nor Stick
Nature de l'activité	Électronique	NC	Déchetterie	NC	NC	NC	Environnement	NC
Effectifs salariés	450	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Date d'implantation	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Surface occupée	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC

Perspectives d'évolution (futures implantations)

Non Précisé

Environnement et aménités de la Zone d’Activités

Desserte et accessibilité

- Desserte routière, autoroutière
- Desserte maritime et/ou fluviale
- Desserte ferroviaire
- Non précisé
- Desserte aérienne

Proximité de l'A 13 (10 Km) et traversée de la RN 75

A 30 min du port du Havre

Non précisé

- Desserte aérienne

Non précisé

Quelques distances : 50 Km de Rouen et du Havre, 70 Km de Caen.



Entrée Est de la zone d'activités



Aménagements et équipements

- Description du réseau viaire

Voirie d'une largeur de 7 m avec trottoirs de chaque côté ; Piste cyclable en « site propre » (plantation d'arbres pour la séparée de la chaussée) aménagée dans la seconde tranche de la zone d'activités ; Accès aux parcelles dimensionnés pour les poids-lourds ; Entrées de la zone d'activités aménagées avec un giratoire paysagé et des tourne à gauche

- Réseaux d'eau, d'assainissement

Eau potable et assainissement collectif ; Bassin de rétention paysagé

- Réseaux électrique, gaz

Électricité ; gaz

- Réseau de télécommunication

Téléphone ; Internet haut débit ADSL

- Traitement des espaces publics

Un soin particulier au paysage et aux plantations ornementales pour valoriser le site; Signalétique harmonisée et permettant un accès direct à la zone d'activités à partir de la RN 175

- Conception architecturale

Non précisé

- Aspects environnementaux

Un système innovant de collecte et de traitement des eaux pluviales privées.



Signalétique sur la zone D'activités

Descriptif du Projet Foncier Local

Définition du projet de création de zone d’activités

- Échelle territoriale de mise en œuvre du projet
- La formalisation du projet de création de la zone d'activités

Les études préalables à l'élaboration de la DTA ont mis en avant la forte articulation de Pont-Audemer avec l'estuaire, les développements industriels en rive droite de la Seine et l'enjeu de se positionner pour préparer l'accueil d'activités induites. De plus, Pont-Audemer se situe au cœur du Parc Naturel Régional (PNR) de Brotonne.

A la fin des années 70, dans le cadre de la réalisation des orientations approuvées au Schéma Directeur de la Basse Seine, l'EPBS a réalisé des acquisitions au lieu dit « Saint-Ulfrant », à l'entrée Est de Pont-Audemer. Ces acquisitions étaient destinées à l'extension de la zone d'habitation au nord et à la réalisation d'une zone industrielle au sud. Au milieu des années 90, une deuxième acquisition est réalisée en vue de l'agrandissement de la zone industrielle. Les études menées par la SHEMA (Société d'Economie Mixte Hérouvillaise) prévoient pour ce secteur l'aménagement d'un pôle d'activités liées à l'environnement baptisé Eco-pôle. En effet, depuis 10 ans, le poids économique de la filière écologique de valorisation des déchets a pris de l'importance. Ainsi ce projet propose un site étudié dans le respect de l'environnement pour faciliter l'accueil des activités soumises à déclaration ou à autorisation d'exploitation. Une situation géographique et géologique privilégiées, ainsi qu'un paysagement structurant, favorisent l'intégration des entreprises et valorisent leur implantation.

- La formalisation de la stratégie d'action foncière

Au cours des années 1978, 1979, 1980, l'EPBS a réalisé, sans cadre contractuel, des acquisitions portant sur 70 ha, pour le compte de la commune de Pont-Audemer. En 1989, la commune de Pont-Audemer et l'EPBS signent une convention prévoyant le rachat des 10 ha restant (sur 70 ha) en 2004. En 1994, les échéances de rachat de ces 10 ha sont allongées et intégrées en 1998, à la Convention d'Action Foncière signée entre la Communauté de Communes de Pont-Audemer et l'EPBS.

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Aux origines du projet de zone d'activités la maîtrise d'ouvrage était assurée en direct par la commune de Pont-Audemer. Depuis 1998, elle est désormais relayée par la Communauté de Communes de Pont-Audemer, qui a fait appel en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (Aménagement et commercialisation) à la SHEMA (Société Hérouvillaise d'Économie Mixte d'Aménagement). Quand à la maîtrise foncière, elle a toujours été prise en charge par l'EPBS.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- Le rôle de l'EPBS dans l'action foncière

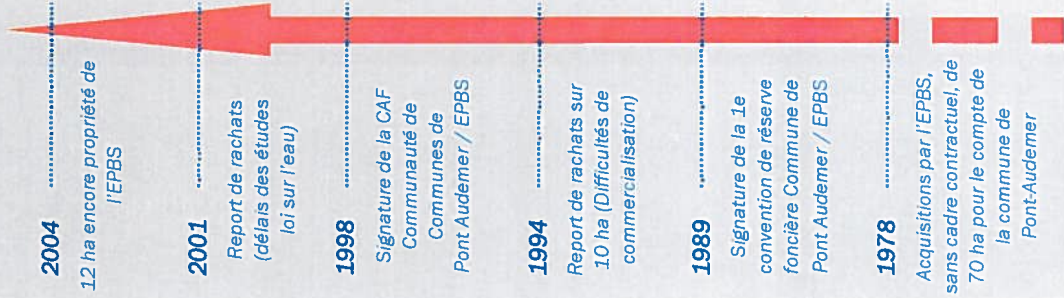
La commune de Pont-Audemer et l'EPBS ont une longue tradition de travail partenarial. Du point de vue de la municipalité de Pont-Audemer « l'EPBS est un véritable acteur du développement économique de la région Haute-Normandie ». En effet, l'opérateur public EPBS est un outil de financement privilégié pour la réalisation d'opérations à vocation économique (et autres) sur le territoire communal et intercommunal de Pont-Audemer. En effet, la collectivité n'aurait pas les moyens de mener des projets d'envergure sans un partenariat avec l'EPBS, ce dernier permettant entre autre un meilleur échelonnement des coûts et donc une limitation des risques pour la collectivité. Par ailleurs, le partenariat entre la collectivité et l'EPBS ne se limite pas au portage foncier strict, mais intègre également, dans le cadre de la Convention d'Action Foncière, une réflexion élargie sur la faisabilité des projets notamment au travers du rôle de conseil exercé par l'expertise foncière de l'EPBS. En d'autres termes et malgré certains aspects trop stricts de l'intervention de l'EPBS selon certains acteurs de la collectivité (comme par exemple la limitation à l'estimation du Service des Domaines), l'EPBS est informé et associé aux projets et reste un partenaire important au service des ambitions de la commune et de la Communauté de Communes de Pont-Audemer.

- Cadre d'intervention de l'EPBS (Pas de convention)

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Pas de convention
Partenaires : Commune de Pont-Audemer et EPBS
Nature de la dotation EPBS : -
Date de prise en charge par l'EPBS : 21/02/1978 (dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement de la Basse Seine)
Conditions d'acquisitions : Déclaration d'Utilité Publique du projet
Durée du portage initialement conventionnée : Pas de durée conventionnée
Périmètre d'intervention de l'EPBS : 70 ha

Partenaires :
- Commune de Pont-Audemer
- Communauté de Communes de Pont Audemer
- EPBS

Chronologie de l'action foncière



Descriptif du processus d'action foncière (suite)

• Cadre d'intervention de l'EPBS sur le Parc du Hode II

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière
Partenaires signataires de la convention : CCI du Havre / EPBS
Date de prise en charge par l'EPBS : 18/12/97

Nature de la dotation EPBS : Développement Agglomération Structurante
Superficies portées : 12 ha 26 a 82 ca
Durée du portage initialement conventionnée : n'excédant pas 5 ans
Nature des Avenants au contrat : Pas d'avenant
Stock actuel de l'EPBS : 0 ha

HODE II	Acquisitions	Échéances	Cessions	
Années	2001	2006	2002	2004
Surfaces	12 ha 26 a 82 ca (1 terrain)	12 ha 26 a 82 ca	65 a 29 ca	11 ha 61 a 53 ca
Surf Tot	12 ha 26 a 82 ca	-	12 ha 26 a 82 ca	
Montant	527 216,07 €	-	527 216,07 € (4,3 € le m²)	

• Évolution du cadre des interventions

Reports de rachats : Non
Motivations des reports de rachats : -

Acteurs rencontrés

Chambre de Commerce et d'Industrie du Havre
Maître d'Ouvrage Commercialisation
Seine Maritime Expansion
Agence de développement Économique



Construction des dernières parcelles du Parc du Hode I



Parc du HODE
CCI du Havre



Evaluation de l'Action Foncière de l'Établissement Public de la Basse-Seine en matière d'espaces économiques

Sommaire

de la Fiche Opération

Mise en contexte de la Zone d'Activités

Caractéristiques et niveau de développement de la Zone d'Activités	1 et 2
Mise en contacts	1
Descriptif de l'Offre Foncière	1
Développement des Activités	2
Environnement et Aménités	2
Services proposés	2
Descriptif de l'Opération d'Aménagement de la Zone d'Activités	3 et 4
Définition du projet	3
Conduite des actions foncières	4



Le Parc du Hode est situé dans la plaine alluviale du Nord de l'estuaire de la Seine. Il a été réalisé sur le patrimoine foncier du Port Autonome du Havre, au cœur de la Zone d'Activités Portuaire (Cinquième port européen, premier port français pour le commerce extérieur et le trafic de conteneurs et deuxième port pétrolier français). De plus, la ville du Havre, sous-préfecture de Seine-Maritime et deuxième zone d'emploi, compte 193 259 habitants (RGF1999), répartis sur un territoire organisé en Communauté d'Agglomération (la CODAH), qui avec, 17 communes, représente 250 694 habitants. Grâce à sa position géographique stratégique, l'estuaire du Havre s'impose comme une plate-forme logistique rayonnant sur tous les grands pôles économiques européens.

Descriptif de l'Offre Foncière

Nature de l'offre
et modalités de cession

Superficies
Surface brute : 115 ha 77 a 38 ca
Surface utile : 82 ha
Surface aménagée disponible : entre 20 et 30 ha
Surface dispo. à aménager : 0
Surface commercialisée : Totalité du Hode (fin 2004)
Propriétés de la CCI : NC
Surface propriété de l'EPBS : 11 ha 61 a 53 ca

Prix moyen m² H.T (CCI/1996) : 16 € le m²

Développement des Activités

Activités en présence

Vocation fonctionnelle initiale et actuelle : Initialement, le Parc du Hode était destiné à des implantations industrielles et de distribution, puis l'essor des activités de transport combiné à l'implacement stratégique du Hode l'ont désormais voué à la logistique. Ainsi le Hode II (tranche nouvellement commercialisée) est destiné à l'accueil des entreprises de logistique et de transport.

Taux d'occupation actuel : 100 % (Fin 2004)
Effectifs salariés totaux : NC

Nombre d'entreprises implantées depuis la création de la ZA : environ 25 entreprises

Nom de l'entreprise	Prologis	GEFCO	XP Log	GEODIS	Pronier	Giraud Logistics	M.A.N	BTP
Nature de l'activité	Location entrepôts logistique	Logistique / Transport	Logistique / Transport	Logistique / Transport	Logistique / Transport	Logistique / Transport	Véhicules Industriels	Traitement déchets BTP
Effectifs salariés	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Date d'implantation	1992	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Surface en utilisation	126 000 m²	32 000 m²	16 000 m²	23 000 m²	20 000 m²	25 000 m²	6 000 m²	34 034m²

Perspectives d'évolution (futurs implantations)

Sur les 16 ha du parc du Hode II, 11 ha font l'objet de promesses de vente et les 5 derniers sont déjà réservés. Une promesse de vente portant sur 3 487 m² a été signé sur le Hode I et plusieurs études de clients sont en cours sur la dernière parcelle disponible, d'une surface de 5 000 m².

Environnement et Aménités de la Zone d'Activités

Desserte et accessibilité

- **Desserte maritime et fluviale**, le Parc du Hode est situé au cœur de la Zone Industriolo-Portuaire du Havre (250 lignes maritimes) et est bordé au nord par le Canal du Havre à Tancarville.
- **Desserte routière**, le Hode est également très bien desservi par la route, grâce à la proximité du nœud autoroutier constitué de l'échangeur de l'A13 Paris-Le Havre (à 2 Km) et par l'échangeur de l'A29 (Belgique-Espagne), qui est à 4 Km de la Zone d'Activités.
- **Desserte ferroviaire**, en ce qui concerne le transport ferroviaire, le Parc du Hode possède des possibilités d'embranchement au fer (les entrepôts ProLogis possède cet embranchement au fer, avec 150 départs par semaine). De plus, la gare SNCF du Havre est à 15 Km et est relié à Lille, Lyon, Metz et Milan par des trains-navettes .
- **Desserte aérienne**, l'aéroport du Havre-Octeville est à 25 min. du Havre et l'aéroport international de Paris est à 2 heures.

Quelques distances : Le Havre 13 Km, Caen 70 Km, Rouen 80 Km, Paris 200km, Bordeaux 610 Km et Bruxelles 360 Km.

Aménagements et équipements

- **Description du réseau viaire**

Circulation hors gel, gros porteur ; Aménagement de giratoires plantés ; trottoirs de chaque côté de la voirie

- **Réseaux d'eau, d'assainissement**

Eau potable disponible (10 000 m3/j) ; Eau industrielle disponible (90 000 m3/j) ; Rejet des eaux en milieu naturel après traitement.

- **Réseaux électrique, gaz**

Puissance des lignes : basse et haute tension (90 KV) ; réseau électrique souterrain. Raccordements possibles et gazoducs existants (16 bars).

- **Réseau de télécommunication**

Réseau national et informatique.

- **Traitement des espaces publics**

Signalétique propre au Parc d'activités et signalétique particulière pour certaines entreprises. Traitement paysager des axes de circulation et des parcelles occupées (COS défini dans le règlement du lotissement, avec obligation de planter des haies paysagères).

Services proposés sur la Zone d'Activités

Services professionnels

- **Les services proposés aux entreprises**

Présence de l'entreprise ProLogis qui propose 126 000 m² d'entrepôts pour la logistique en location. Présence de services industriels liés aux activités de transport et de logistique (Ex : entretien de véhicules industriels M.A.N).

- **Les services collectifs**

Collecte des ordures ; gardiennage ; sécurité incendie.

Qualité du cadre de vie et du cadre de travail

Offre élargie de services sur l'agglomération havraise.

- **Les formations scolaires, universitaires et professionnelles**

Lycées classiques, I.EP, C.E.S, Institut Universitaire Technologique, École supérieure de Commerce, École sup. de la Marine Marchande, Unité Enseignement Recherche de sciences et techniques.

Descriptif du Projet foncier Local

Définition du projet de création de la Zone d'Activités

- **Echelle territoriale et formalisation du projet de création de la zone d'activités**

En 1991, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Havre (CCH), entreprend la réalisation de la zone d'activités du « Parc du Hode ». D'une superficie totale d'environ 115 ha, situés sur le territoire de la commune de St Vigor d'Ymonville, le Parc du Hode devra accueillir des activités industrielles et de distribution. La Société Garonor (immobilier logistique) programait notamment de venir s'implanter sur le site dès le rachat des terrains (propriété du Port Autonome du Havre) par la CCIH.

- **La formalisation de la stratégie d'action foncière**

La CCI du Havre, afin d'obtenir la maîtrise foncière du site destiné à l'accueil du parc d'activités, passe une convention avec le Port Autonome du Havre (PAH). Cette convention, entre la CCIH et le PAH, comportera 2 tranches de rachats progressifs des terrains par la CCIH au PAH. Une première tranche de 85 ha 77 a 38 ca sera racheté, en 1992, en partie en direct par la CCIH (sur 60 ha) et c'est pour le rachat des 25 ha restant que la CCIH fera appel à l'intervention de l'EPBS.

La CCIH a revendu immédiatement 50 ha, des 60 qu'elle avait acquis, à la Société Garonor, pour la réalisation d'un programme immobilier avec services associés susceptible d'accueillir des activités logistiques « promises à un fort développement dans la région havraise ».

Enfin, la CCIH a racheté progressivement les terrains portés par l'EPBS, en anticipant sur la durée de portage initialement conventionnée. La CCIH a aménagé et commercialisé cet ensemble de 35 ha (25 ha rachetés EPBS + 10 ha propre).

Puis, en 2001, la CCIH constatant l'incapacité, de la Société Garonor, à réaliser l'intégralité du programme immobilier projeté, envisage de se porter acquéreuse des terrains Garonor par l'intermédiaire d'une intervention de l'EPBS.

- **Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage fut réalisée par la CCI du Havre. La maîtrise foncière déléguée à l'EPBS.

Conduite des actions foncières par l'EPBS

- **Le rôle de l'EPBS dans la définition du projet**

L'intervention de l'EPBS pour la réalisation de la zone d'activités du « parc du Hode » s'est réalisée en deux étapes. En 1992, sur demande de la CCIH, l'EPBS est intervenu pour l'achat au Port Autonome du Havre d'un ensemble de terrains représentant une superficie totale de 25 ha. Lors d'une seconde intervention, en 2001, l'EPBS a racheté à la société Garonor 12 ha.

L'EPBS a été peu associé à la réflexion en amont de la réalisation du projet.

Les négociations pour la maîtrise foncière se sont fait avec le Port Autonome du Havre et ont été efficaces en terme de délais et de coûts. On peut également noter l'intérêt de l'utilisation d'un opérateur foncier comme l'EPBS lors d'une opération d'une telle envergure. De par son apport financier, l'EPBS permet la réalisation du projet, sans pénaliser le budget et donc les autres interventions de la CCI grâce à un lissage des coûts dans le temps. L'intervention de l'EPBS peut également être l'outil d'une « reconversion » des sites délaissés par le privé, afin de concourir à une densification économique de la zone d'activités (ce qui fut le cas le cas lors de la seconde intervention de l'EPBS sur les propriétés Garonor).

- **Cadre d'intervention de l'EPBS sur le Parc du Hode I**

Cadre réglementaire de l'intervention de l'EPBS : Convention de réserve foncière

Partenaires signataires de la convention : CCI du Havre / EPBS

Date de prise en charge par l'EPBS : 18/12/92

Nature de la dotation EPBS : Action Foncière Diffuse

Superficies portées : 25 ha 65 a 28 ca (sur la commune de St Vigor d'Ymonville)

Durée du portage initialement conventionnée : n'excédent pas 7 années

Conditions d'acquisitions : Négociations de gré à gré

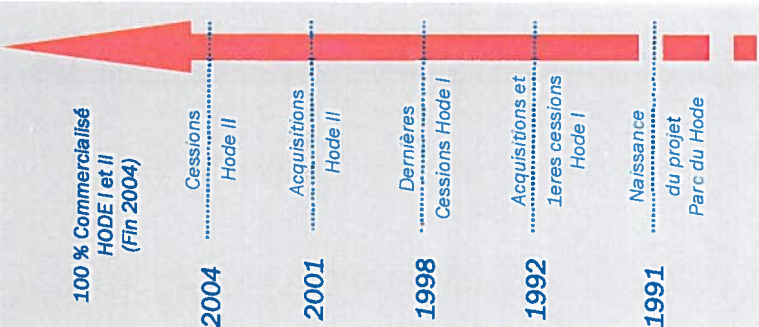
Nature des Avenants au contrat : Pas d'avenant

Stock EPBS actuel : 0 ha

Partenaires :

- EPBS
- CCIH
- (- PAH)

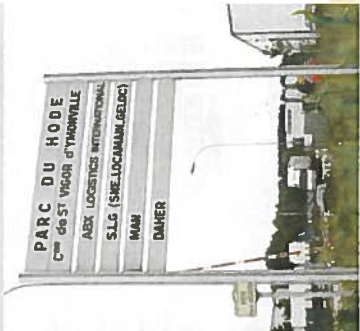
Chronologie de l'action foncière



HODE I	Acquisitions	Échéances	Cessions		
Années	1992	Au plus tard 1999	1992	1993	1997
Surfaces	25 ha 65 a 28 ca (8 terrains)	25 ha 65 a 28 ca	81858	14991	68388
Surf ToT	25 ha 65 a 28 ca	-	25 ha 65 a 28 ca		
Montant	391 465,44 €	391 465,44 €	391 465,44 € (1,5 € le m²)		



Rond point—Parc Hode I



Signalétique Parc du Hode



M.A.N - Véhicules industriels