



## DÉLIBÉRATION N°2023-DEL-087

### RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 SEPTEMBRE 2023

#### EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS

Le lundi vingt-cinq septembre deux-mille-vingt-trois à 14h00, s'est réuni le Conseil d'Administration du Centre de Gestion, au siège du Centre, 40 Allée de la Ronce à ISNEAUVILLE, sur convocation de Jean-Claude WEISS, 1<sup>er</sup> Vice-Président, et sous la présidence de Christophe BOUILLON, Président.

Nombre de membres en exercice : 24

Quorum : 13

#### PRÉSENTS :

Mesdames Annic DESSAUX, Joëlle DOUBET, Christine LEDUN, Claude LEUMAIRE, Françoise UNDERWOOD et Martine VIALA et Messieurs Christophe BOUILLON, Patrick CALLAIS, Jean CHOMANT, Eric HERBET, Jean-François MAYER, François ROGER, Martial OBIN et Jean-Claude WEISS.

#### ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

- Madame Mélanie BOULANGER (pouvoir à Monsieur Christophe BOUILLON)
- Madame Claudine BRIFFARD (pouvoir à Monsieur Patrick CALLAIS)
- Madame Marie-Françoise LOISON (pouvoir à Monsieur Jean-Claude WEISS)
- Madame Anne-Emilie RAVACHE (pouvoir à Monsieur Jean-François MAYER)
- Monsieur Nicolas BERTRAND (pouvoir à Madame Françoise UNDERWOOD)
- Monsieur Bastien CORITON (pouvoir à Monsieur Jean CHOMANT)
- Monsieur Laurent JACQUES (pouvoir à Monsieur François ROGER)
- Monsieur Pierre PELTIER (pouvoir à Madame Martine VIALA)

#### ABSENTS EXCUSES :

- Madame Marie-Agnès POUSSIER WINSBACK
- Madame Blandine LEFEBVRE

**OBJET : FONCTIONNEMENT INTERNE – PROJET DE MUTUALISATION AVEC LE SDE76 – ACQUISITION D'UN TERRAIN AUPRES DE LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE – INFORMATION**

- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mars 2012 autorisant le principe de la construction de nouveaux locaux pour le Centre de Gestion,



- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 10 décembre 2014 se prononçant définitivement en faveur de la poursuite du transfert du siège du CDG 76 sur la ZAC de la Ronce à Isneauville et autorisant le Président à poursuivre la procédure d'acquisition des droits à construire et de l'assiette foncière auprès de la CREA et de la SPL « Rouen Normandie Aménagement », désormais chargée de l'aménagement et de la commercialisation de la ZAC de la Ronce à Isneauville,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 29 janvier 2021 approuvant l'engagement d'une étude de pré-programmation visant au regroupement des services du CDG76, du SDE 76 et de Seine Maritime Numérique sur une même unité de lieu, approuvant la convention de groupement de commande entre les trois structures et le cahier des charges de consultation et autorisant le Président à engager toute démarche liminaire vis-à-vis de la Métropole Rouen Normandie et de sa structure de commercialisation, en vue de réserver, à titre conservatoire, le terrain devant accueillir éventuellement l'opération évoquée,
- Vu les résultats de l'étude de programmation réalisée par Monsieur Jérémie FRANZON au cours de l'année 2022,
- Vu l'avis favorable de principe à cette opération émis par le SDE 76,
- Considérant l'intérêt mutuel pour le CDG 76 et le SDE 76 à regrouper leurs services sur une même unité de lieu,
- Considérant l'intérêt de mutualiser les salles de réunion existantes, la salle de restauration à construire, les emplacements de stationnement et les espaces verts ainsi que certains services « support » et moyens humains (informatique, communication, moyens généraux...)

Monsieur le Président cède la parole à Monsieur Jean-Claude WEISS, 1<sup>er</sup> Vice-Président du Centre de Gestion, qui rappelle qu'au cours de l'année 2020, à la faveur d'échanges entre élus, est née l'idée d'un possible regroupement géographique des services du Centre de Gestion avec ceux du Syndicat Départemental d'Énergie de Seine-Maritime (SDE 76) et de Seine Maritime Numérique (SMN 76).

Monsieur WEISS précise que ce projet trouve son origine dans la disponibilité à la vente d'un terrain jouxtant celui du Centre de Gestion, d'une part, et dans le fait que le SDE 76 et le SMN 76 sont actuellement locataires des locaux qu'ils occupent, d'autre part.

Ce regroupement présenterait plusieurs avantages :

- La mutualisation de certains moyens techniques (hall d'accueil et salles de réunion du CDG, salle de restauration, places de parking, espaces extérieurs...) et humains (informatique, moyens généraux, maintenance des locaux, gestion du parc automobile, communication ...),
- Une offre de services centralisée, permettant notamment l'accueil des élus des communes de Seine-Maritime sur un même lieu géographique,
- L'opportunité d'ouvrir un second accès plus direct au site actuel du CDG 76 à partir de la rue François JACOB.



Ce projet a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration le 29 janvier 2021, validant l'engagement du Centre de Gestion dans une étude de pré-programmation, pour laquelle une consultation a été lancée dans le cadre d'un groupement de commande entre les trois entités.

Au terme de la consultation, Monsieur Jérémie FRANZON a été retenu pour réaliser l'étude de faisabilité et le pré-programme de cette potentielle opération d'aménagement, consistant à construire un bâtiment destiné à accueillir le SDE 76 et le SMN 76 à proximité immédiate de celui du CDG 76.

Ce marché comprenait 2 tranches :

- Une tranche ferme : élaboration du pré-programme (Analyse de faisabilité et d'opportunité des différents scénarii)
- Une tranche optionnelle : élaboration du programme technique et fonctionnel détaillé correspondant au scénario retenu par les maîtres d'ouvrage.

Monsieur WEISS précise que la Métropole Rouen Normandie ayant confirmé, par l'intermédiaire de la société publique locale RNA (Rouen Normandie Aménagement) chargée de la commercialisation des terrains de la ZAC de la Ronce, la disponibilité de la parcelle se situant dans le prolongement de celle du Centre de Gestion, différents scénarii ont été étudiés durant l'année 2021 à partir de la collecte des besoins des 3 établissements.

Au fil des discussions entre les présidentes/président des trois établissements, le SMN a précisé qu'il souhaitait conserver un statut de locataire, essentiellement en raison du manque de visibilité sur son avenir au terme du déploiement de la fibre optique dans les communes. Le CDG 76 et le SDE 76 n'ayant pas la capacité juridique de construire pour autrui aux fins de location, le SMN 76 a confirmé son retrait du projet.

Monsieur WEISS rappelle qu'un pré-programme a donc été établi en avril 2022, tenant compte uniquement de l'engagement du SDE 76 et du CDG 76, et comprenant l'acquisition de la parcelle 21 B de la zone d'activité, la construction d'un bâtiment R+2 pour le SDE en prolongement de celui du Centre de Gestion, le réaménagement des parkings et la réalisation d'un accès à partir de la rue François JACOB. Vous trouverez ci-joint la synthèse du pré-programme.

Dans un courrier adressé le 30 septembre 2022 à la société publique locale RNA, le SDE 76 et le CDG 76 précisaient leur projet, en indiquant notamment que chacune des deux structures serait propriétaire de ses locaux mais qu'elles partageraient, les voies de circulation, les emplacements de stationnement, les espaces verts ainsi que des équipements communs type mobilier extérieur ou bornes de recharge pour véhicules électriques. Ils mentionnaient également la répartition prévisionnelle des charges communes selon les proportions suivantes :



	Surface de plancher acquise (CDG) ou à acquérir (SDE) par chacun des copropriétaires	Surface déjà construite (CDG 76) ou à construire (SDE 76)	Droits à construire résiduels affectés à chaque copropriétaire
CDG 76	3 800 m <sup>2</sup>	3 064,10 m <sup>2</sup>	735,90 m <sup>2</sup>
SDE 76	1 880 m <sup>2</sup>	1 516 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup>
CDG + SDE	5 680 m <sup>2</sup>	4 580,10 m <sup>2</sup>	1 099,90 m <sup>2</sup>
<b>Proportion CDG / SDE</b>	<b>66,9% / 33,1%</b>	<b>66,9% / 33,1%</b>	<b>66,9% / 33,1%</b>

C'est sur cette base que par courrier en date du 17 août 2023, la Métropole Rouen Normandie a confirmé son accord pour la cession de 1 880 m<sup>2</sup> de droits à construire attachés à une parcelle d'une superficie de 1838 m<sup>2</sup> au prix de 351 560 € HT.

Entre deux, au cours du dernier trimestre 2022 et des premiers mois de 2023, le SDE a été confronté aux conséquences de la crise énergétique. Il s'est ainsi consacré en priorité aux travaux d'économie d'énergie sollicités par ses communes membres, notamment dans les domaines de l'éclairage public et du développement des énergies renouvelables. S'il a mis en suspens son projet de construction en 2023, le SDE a réaffirmé son intérêt pour sa mise en œuvre à partir de l'année 2024, la construction du bâtiment pouvant intervenir au cours des années 2025 et 2026.

Monsieur WEISS rappelle que l'offre de la Métropole étant ferme à la condition qu'un calendrier prévisionnel de l'opération soit annexé à l'acte de vente, les services des deux structures se sont rapprochés pour l'élaborer. Leur proposition est la suivante :

- 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 : acquisition des droits à construire auprès de la Métropole Rouen Normandie. Afin de faciliter le montage de l'opération, il est proposé que le CDG 76 acquiert dans un premier temps ces droits à construire (ainsi que la parcelle auxquels ils s'attachent) pour les revendre en 2025 au SDE 76 lorsque son projet de construction sera prêt à être lancé,
- 1<sup>er</sup> semestre 2024 :
  - o CDG : Elaboration du projet pour la réalisation des VRD (2<sup>ème</sup> accès au site)
  - o SDE : Consultation pour la désignation d'un architecte / maître d'œuvre
  - o Conjointement CDG /SDE : Elaboration du règlement de copropriété, du protocole de cession des droits à construire du CDG au SDE et d'une convention de répartition des dépenses communes d'investissement (VRD notamment)
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres : Formalisation du projet de construction entre le SDE et son maître d'œuvre, en lien avec le CDG 76 pour la partie aménagements extérieurs,
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 : Dépôt du permis de construire par le SDE,
- 1<sup>er</sup> semestre 2025 : Cession des droits à construire du CDG 76 au SDE 76 à un prix analogue à celui de la vente entre la Métropole et le CDG 76
- 2025-2026 : Construction du bâtiment et réalisation des aménagements extérieurs.



Si les élus du SDE ont donné un accord de principe sur ce programme, une décision formelle du Bureau ou du Comité Syndical de cet établissement est attendue dans les semaines prochaines. Dans l'attente, il est proposé d'autoriser le Président à négocier les termes du projet d'acte de vente afin que ce document vous soit soumis lors de la réunion du Conseil d'Administration du 27 novembre 2023.

Par ailleurs, Monsieur WEISS propose, dans le cadre de la Décision Modificative n°1 du budget 2023, l'inscription des crédits nécessaires à l'acquisition des droits à construire et de la parcelle auxquels ils s'attachent, pour un montant total de 470 000 €, décomposés comme suit :

- Prix du terrain HT	351 560 €
- TVA 20%	<u>70 312 €</u>
- Prix TTC	421 872 €
- Frais d'acquisition 10%	48 128 €

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés, Monsieur WEISS entendu, le Conseil d'Administration :

- Autorise le Président à effectuer toutes démarches permettant la faisabilité juridique, technique et financière de l'opération décrite dans le rapport,
- Autorise le Président à négocier les termes du projet d'acte d'acquisition du lot 21 B de la ZAC Plaine de la Ronce au prix de 351 560 € hors taxe, soit 470 000 € TTC environ en incluant la TVA et les frais de cession,
- Décide d'inscrire les crédits nécessaires à cette acquisition au Budget Principal du Centre de Gestion à travers la Décision Modificative n° 1,

Le Secrétaire,  
Jean-CHOMANT

Pour extrait certifié conforme  
Le Président,  
Christophe BOUILLON



