

**ZAC AUBETTE MARTAINVILLE (1034)
ROUEN INNOVATION SANTE**

**Réalisation de l'opération d'aménagement de
la ZAC Aubette Martainville**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2006

SOMMAIRE

I PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)

- 2.1 ACQUISITION
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

3 ELEMENTS FINANCIERS

- 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

4 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

5 **ANNEXES**

dont BILAN et PLANS

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

- Aménager un espace en friche (des quartiers Est de Rouen) afin de créer un pôle d'activités santé comprenant principalement un secteur permettant l'accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée, un programme d'extension du CHU et un programme de logements et services.
 - Mettre en valeur le cours de l'Aubette à l'intérieur d'une nouvelle emprise paysagée.
 - Réaménager les emprises de la rue de Lyons la Forêt.
 - Aménager un espace public sous les ancrages de la voie rapide.
- ↳ Les objectifs du projet ont été complétés courant 2007 par le projet de l'Agglo. de Rouen d'implanter, dans le périmètre de l'opération, une pépinière destinée à accueillir des projets de création d'entreprises innovantes dans le secteur de la santé.
- ↳ Surface de l'opération : 11 hectares
- ↳ Surface cessible : 6 hectares
- ↳ Mots clé : [Développement économique](#)

PROGRAMME

Rappel des éléments issus des dossiers de création et réalisation de la ZAC :

	DOSSIER ZAC SHON m ²	DOSSIER ZAC Emprise cessible m ²
Extension CHU	20 000 m ²	13 850 m ²
Activités économiques	31 000 m ²	34 600 m ²
Activités et Logements	3 000 m ²	3 950 m ²
Logements	10 000 m ²	9 400 m ²
TOTAL	64000 m²	61 800 m²

Les études liées à l'établissement du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et à l'AVP des espaces publics ont notamment pour objectif de composer une entrée de ville de qualité et de fédérer l'extension vers l'Est du tissu urbain du centre-ville de Rouen. Elles devraient permettre de préciser la constructibilité maximale du site en fonction des besoins des différents programmes que la ZAC accueillera à terme. A mi-2007, l'avancement des études permet d'avancer les évolutions suivantes en matière de Surface Hors Œuvre Nette maximale constructible et d'emprise cessible :

Éléments issus des études du schéma d'aménagement :

	SCHEMA MAI 2007 SHON m ²	SCHEMA JUIN 07 TERRAIN m ²
Extension CHU	31 830 m ²	15 407 m ²
Activités économiques	57 030 m ²	38 451 m ²
Activités et Logements	5 474 m ²	3 382 m ²
Logements	11 805 m ²	7 931 m ²
TOTAL	106 139 m²	65171 m²

Une modification du PLU de la Ville et des dossiers de création et de réalisation s'avèrent nécessaires pour permettre la réalisation de ce programme. Néanmoins, la 1^{ère} tranche de travaux ainsi que le démarrage de la commercialisation peuvent être réalisés dans le cadre des documents réglementaires existants.

I.2 CADRE JURIDIQUE

I.2.1 Contrats entre la Ville de Rouen et Rouen seine *aménagement* :

Concession d'Aménagement :

↳ date délibération co-contractant	:	07/07/2006
↳ date visa contrôle Légalité	:	21/07/2006
↳ date notification	:	27/07/2006
↳ date échéance convention	:	27/07/2016

Avenant n°1,

↳ objet principal	:	
↳ date délibération concédant	:	
↳ date visa contrôle Légalité	:	
↳ date notification	:	
↳ date échéance convention	:	

Avenant n°2,

↳ objet principal	:	
↳ date délibération concédant	:	
↳ date visa contrôle Légalité	:	
↳ date notification	:	
↳ date échéance convention	:	

I.2.2 Procédures :

Type : ZAC

Dates :

- ↳ Approbation du dossier création : 24/09/04
- ↳ Approbation du dossier réalisation : 20/05/05
- ↳ Modifications éventuelles : néant

1.2.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique :

- ↳ DUP date : le
- ↳ DUP échéance : le
- ↳ Délégation du droit de préemption urbain :
- ↳ Arrêté de cessibilité :
- ↳ Ordonnances d'expropriation :

I.3 INTERVENANTS

- ↳ Equipe Urbaniste / Concepteur Lumière : AM Environnement / Atelier Vincent THIESSON
- ↳ Géomètre : Géomètres Experts Associés Monsieur JUMENTIER
- ↳ BET / Paysagiste : Infra Service / Atelier de Paysage
- ↳ Notaire : Non désigné
- ↳ Intervenants Rouen seine *aménagement* :
 - Développement économique : Marie Hélène ALBERT
 - Responsable d'opération : Catherine VAUTRAVERS

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées :

→ Tableau acquisitions réalisées en 2006 : Néant

DATE ACTE	Identité du CEDANT	REFERENCES CADASTRALES	LOCALISATION	SURFACE EN m ²	MONTANT en Euros TTC

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser :

↳ Avancement depuis le début de l'opération :

- Surface de l'opération : 11 hectares
- Surface acquise : 0

- Reste à acquérir : 11 hectares

Au cours de l'année 2007, il sera nécessaire, afin d'ajuster le montant des acquisitions prévu au bilan, de faire un point exact concernant le foncier (notamment par rapport au schéma d'aménagement) ainsi que des différents baux précaires consentis par la Ville sur les terrains de la ZAC.

↳ Risques éventuels :

Les investigations menées jusqu'ici montrent la présence de sources de pollution liées à l'occupation des sites dans le passé. Trois sites sont recensés au vu des études historiques connues à ce jour :

- la Société GAZEX localisée au droit de la gare de Martainville (dépôt et stockage de gaz)
- la Société ELIS (utilisations de liquides de type chloréthylène)
- la Société Marais Marinox (dépôt et stockage de gaz et liquides inflammables)

Rappel : le bilan joint au traité de concession prévoit l'acquisition des terrains RFF hors coût de dépollution et de démolition.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes :

2.2.1.1 Etudes réalisées :

- ↳ En 2006 ont été lancés :
 - Un appel d'offre ouvert pour retenir l'équipe de Maîtrise d'œuvre (bureau d'études techniques et paysagiste)
 - Une consultation pour retenir l'équipe d'Urbaniste (Urbaniste/Concepteur Lumière)
- ↳ Montant total réglé en 2006 : 0 €
- ↳ Montant cumulé réglé en 2006 : 0 €

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser :

- ↳ Début 2007, la Commission d'Appel d'Offres de Rouen seine *aménagement* a retenu l'équipe de Maîtrise d'œuvre composée d'Infra Service / Atelier de Paysage, titulaire une mission d'étude et de suivi de travaux des emprises publiques (voiries, berges de l'Aubette...). L'avant projet sera réalisé au troisième trimestre 2007 à partir du schéma d'aménagement d'AM Environnement.
- ↳ A partir du schéma du dossier de la ZAC, l'Urbaniste réalisera le Cahier de Prescriptions Architectural et Paysager, définira les orientations du domaine public et proposera un nouveau traitement de l'entrée de la ZAC afin de répondre aux attentes de la Ville.

- ↳ La réalisation de ce Cahier de Prescriptions Architectural et Paysager prendra en compte le programme de logements Villas Urbaines Durables situé à l'entrée de la ZAC, le programme du CHU ainsi que l'implantation de la pépinière provisoire et définitive sous la maîtrise d'ouvrage de l'Agglo.
- ↳ Études à lancer en 2007 :
 - Étude structurelle des Berges de l'Aubette ;
 - Étude de sols générale avec des essais de portance sur les emprises de voies
 - Réalisation d'une analyse documentaire des études historiques de RFF et INGETEC afin d'identifier les secteurs nécessitant des études complémentaires voir une Evaluation Quantitative des Risques.
- ↳ Modification du dossier Code de l'Environnement déposé en Préfecture sur la base d'une étude de faisabilité technique. Ce nouveau dossier devra intégrer les techniques alternatives d'assainissement pluvial proposées par l'équipe de Maîtrise d'œuvre retenue et apporter les réponses demandées par la DISE en matière de pollution des sols et de leurs traitements.
- ↳ Montant prévisionnel des études à réaliser en 2007 : 109 020 € TTC

2.2.1.3 Frais liés à la promotion de l'opération – à réaliser en 2007 :

L'organisation d'une journée de promotion a été assurée par l'ADEAR, à l'initiative de l'Agglo. de Rouen le 29 mars 2007. Elle a permis de fédérer un groupe de partenaires (Ville, Agglo. de Rouen, CHU, CDC, ACCEVAL, ADEAR) autour de ce projet dont le nom commercial a été adopté : Rouen Innovation Santé.

Le succès de cette journée et les attentes qu'elle a créées ont motivé la Ville de Rouen et les partenaires du Comité de Pilotage pour la participation au salon de référence en matière de biotechnologies, EURO BIO, qui se tiendra à Lille du 26 au 28 septembre 2007. La réservation du stand partenarial sur ce salon ainsi que divers frais liés à la promotion de l'opération (charte graphique, conception et réalisation d'une plaquette de promotion, frais de traduction en anglais...) est provisionnée sur le bilan à hauteur de 12 000 € TTC.

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

- ↳ Aucun travaux n'a été réalisé en 2006.
- ↳ Montant total réglé en 2006 : 0 €
- ↳ Montant cumulé réglé en 2006 : 0 €

PM : le CHU a réalisé, fin 2006 – début 2007, sur l'emprise de terrains destiné au projet d'extension dans le périmètre de la ZAC des travaux d'aménagement de stationnements provisoires.

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- ↳ En 2007, le bureau d'études Infra Service préparera l'avant projet et les études phase PRO afin de lancer l'appel d'offres de la première tranche au 1^{er} trimestre 2008 pour un démarrage au 2^{ème} trimestre 2008. Le démarrage est conditionné à l'obtention de l'arrêté préfectoral autorisant le rejet des eaux pluviales au titre du Code de l'Environnement.
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2007 : 0 €

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

Concernant la partie « Activités économiques » :

Dès septembre 2006, certains prospects (entreprises locales, structures en lien avec le CHU ou la Faculté de Médecine – Pharmacie...) ont manifesté un intérêt pour une implantation sur la ZAC. En lien avec les services de la Ville (DAE – DAUH), Rouen seine aménagement a rencontré les prospects et mis en place un tableau de suivi de ces contacts.

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

Néant

2.3.1.2 Actes de cession

Néant

■ Tableau des cessions réalisées en 2006 : Néant

DATE ACTE	Identité de l'acquéreur	REFERENCES CADASTRALES	SURFACE EN m ²	SHON EN m ²	N° du LOT	MONTANT en Euros TTC

■ Tableau des cessions réalisées au 31/12/2006 : Néant

DATE ACTE	Identité de l'acquéreur	REFERENCES CADASTRALES	SURFACE EN m ²	SHON EN m ²	N° du LOT	MONTANT en Euros TTC

2.3.1 Commercialisations à réaliser

Pour la partie « Activités économiques » :

Le suivi des contacts amorcés en 2006 devrait permettre le démarrage de la pré-commercialisation des premiers îlots. Après établissement des fiches de lots, une consultation de promoteurs pourrait être organisée fin 2007 – début 2008 sur les îlots desservis par la 1^{ère} tranche de travaux. Préalablement, il sera nécessaire de préciser les conditions de cession notamment en lien avec la vocation économique du site (charte d'agrément, spécialisation des locaux à construire...).

- ↳ En 2008, signature de deux compromis de ventes lots H (5260 m²) et D (3382 m²)
2
- ↳ Pour mémoire : en 2007, signature entre la Ville de Rouen et la Communauté de l'Agglomération Rouennaise d'un bail civil d'une durée de 3 ans portant sur une emprise foncière d'environ 3000 m² permettant la construction d'une pépinière provisoire (sous la forme de bungalows). A noter que les terrains concernés sont destinés, d'après le PLU de la Ville et le dossier de réalisation de la ZAC, à accueillir des parkings ; une demande de permis de construire précaire devrait donc être sollicité par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

Pour la partie « Logement » :

- ↳ En 2008, signature des compromis de ventes et des actes de vente des lots B (4147m²) et C (3784m²) dédiés au programme Villas Urbaines Durables.

Pour la partie « Extension du CHU » :

- ↳ Les contacts menés avec les responsables du CHU ont permis de préciser que la cession des terrains d'emprise s'effectueraient au-delà de 2009.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

- ↳ Evolution et calendrier de la participation :

La participation d'équilibre du bilan est de 11 504 K€. Le versement est échelonné à partir de 2008 soit : 500 000€ ; 2009 : 500 000 €

2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

↳ Comité Technique, Comité de Pilotage, Groupe de Coordination Technique :

Le suivi de l'opération est réalisé dans les cadres suivants :

- ↳ Les Comités Techniques et de Pilotage Ville – Rouen seine *aménagement* se tiennent une fois par mois et ont pour but de faire un point sur l'avancement des différents dossiers (étude d'urbanisme, foncier, études VRD, promotion, commercialisation...) et de valider certaines étapes.
- ↳ Groupe de Coordination Technique : Plusieurs partenaires s'intéressent au développement du site :
 - Le CHU – Hôpitaux de Rouen et la Faculté de Médecine-Pharmacie : ces 2 établissements sont au cœur du projet par la connaissance qu'ils ont respectivement dans leurs activités du secteur et des réseaux auxquels ils participent et qu'ils animent.
 - L'Agglo. de Rouen : Elle a affirmé sa volonté de développer sur le site une offre de locaux spécialisés permettant d'accueillir les jeunes entreprises innovantes issues de la recherche médicale. Cette volonté devrait se traduire par une pépinière provisoire implantée d'ici la fin 2007 et par le démarrage des études de programmation en vue de la construction d'une pépinière « définitive » qui devrait être opérationnelle en 2011.
 - La Caisse des Dépôts et Consignations : Elle est associée au projet depuis la réalisation d'une étude de positionnement économique en 2005.
 - ACCEVAL : L'incubateur régional est un des acteurs majeurs en matière d'accompagnement de projets de création d'entreprises innovantes dans le secteur de la santé.

- L'ADEAR – Rouen Développement : Le comité d'expansion est en charge de la promotion économique des projets de l'agglomération rouennaise.

Le Groupe de Coordination Technique est mis en place à partir du 26 avril 2007. Cette instance technique se réunit tous les mois et a pour objet de :

- Permettre une information mutuelle sur les actualités du projet,
- Coordonner techniquement les initiatives de chacun sur certains sujets,
- Etre force de proposition d'actions,
- Préparer les réunions du Comité de Pilotage Rouen Innovation Santé qui se tiennent au CHU sous la présidence de son Directeur Général.

Le Comité de Pilotage Rouen Innovation Santé au CHU est une instance dont l'origine se trouve dans le suivi de l'étude de positionnement économique réalisée en 2005. Il a un rôle de concertation entre les partenaires suivants : Ville, Agglo. de Rouen, CHU – Hôpitaux de Rouen, Faculté de Médecine-Pharmacie, Caisse des Dépôts et Consignations. Rouen seine *aménagement* assiste aux réunions au titre des missions que lui a confiées la Ville de Rouen.

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- ↳ Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRAC précédent :

Le bilan devra être actualisé en fonction des conclusions des études d'aménagement pour les recettes des terrains « Activités économiques » et des coûts travaux qui seront chiffrés dans l'AVP.

L'enveloppe globale du bilan a été conservée notamment la participation de la Ville compte tenu de la pollution des terrains qui doivent être acquis. Les études de sol qui seront menées en 2007 permettront de préciser certains coûts liés au traitement de la pollution.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- ↳ Avance : Au titre de l'exercice 2006, la Ville a versé une avance de 100 000 €.

- ↳ Emprunt à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il est prévu la mobilisation d'un emprunt en 2008 d'un montant de 2 000 000 €. Pour la simulation de bilan, les paramètres suivants ont été retenus : 5 ans pour la durée, 5 % pour le taux.

La garantie du concédant à hauteur de 80 % sera sollicitée.

- ↳ Trésorerie :

Au 31/12/2006, la trésorerie était de :	73 407 €
Au 31/12/2007, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :	132 112 €

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Une avance de 350 000 € sera sollicitée au titre de l'exercice 2007.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Finalisation du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbains et Paysagères des espaces publics et privés. Présentation de la maquette 3D du projet.
- Réalisation de l'étude de sols et des diagnostics en matière de pollution.
- Réalisation de l'Avant Projet et du dossier du Code de l'Environnement.
- Participation partenariale au salon EURO BIO et élaboration d'une plaquette de promotion du site.
- Ouverture de la pépinière provisoire sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglo. de Rouen.
- Démarrage de la pré-commercialisation d'une 1^{ère} opération à vocation économique.

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Le projet d'aménagement, issu des études qui seront menées au cours de l'exercice 2007, devrait permettre de répondre plus complètement aux objectifs de la Ville dans les domaines suivants :

- Le projet urbain tient compte du souhait de valoriser ce secteur d'entrée de Ville et d'assurer sa liaison avec le centre-ville et avec le futur Parc Naturel Urbain ;
- Le projet propose d'appliquer la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) à la fois aux futurs aménagements publics de la ZAC mais également aux constructions privées ;
- L'augmentation des capacités constructibles possibles sur le secteur donne une nouvelle ambition au projet économique ; les contacts menés auprès de pôles nationaux similaires montrent que la concurrence entre territoire dans ce domaine d'activités est une réalité et que la crédibilité des pôles existants passe à la fois par l'existence d'outils au service des investisseurs (incubateurs, pépinières, fonds d'amorçages, capital-risque, conseils et suivi des projets, veille stratégique...), par l'existence d'un pôle économique structuré et par la capacité à proposer une gamme d'offre d'implantation pour les entreprises candidates.

Une modification du PLU de la Ville et des dossiers de création et de réalisation s'avèreront nécessaires pour permettre la réalisation du projet issu des études menées en 2007.

La mise en place de la pépinière provisoire devrait permettre à l'Agglo. de Rouen de préciser le type d'animation et de services qu'elle prévoit de mettre en place sur le site. Ces prestations sont en effet inhérentes à toute pépinière et présente une part importante de la valeur ajoutée attendue par les créateurs d'entreprises.

Enfin, l'avancement de l'opération nécessite que soit étudiée, courant 2008, la question du stationnement lié au CHU et la Faculté de Médecine-Pharmacie.

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- PLAN MASSE ET PLAN PARCELLAIRE MAI 2007 AM ENVIRONNEMENT