

LOTISSEMENT PARC SAINT GILLES – Op1030

**Etudes - réalisation de l'aménagement et
commercialisation des terrains du lotissement**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2006

SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 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
- 4.5 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

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL ACTUALISE AU 3/12/2006 ET ARRETE AU 30/6/2007

PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 OBJECTIFS

- les objectifs du projet :

il s'agit de la réalisation d'un petit lotissement destiné aux activités tertiaires et de formation.

- Surface de l'opération : 6.2 hectares
- Surface cessible : 4.2 hectares

1.2 PROGRAMME

- Le programme de cette opération en cours d'achèvement comprend l'installation des sociétés et organismes suivants :
 - Le Centre de Promotion Sociale,
 - Les ASSEDIC,
 - INFRATEC (bureau d'études)
 - SOFREG (entreprise d'électricité)
 - CEDEO (grossiste en sanitaires)
 - DAUPHIN (affichage-publicité)
 - ARNOR (grossiste en matériaux de couverture)
 - Un immeuble de bureaux en cours d'achèvement (promotion Rouen seine *aménagement*, occupant partiel ANPE)

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM

Convention Publique d'Aménagement

■ date délibération co-contractant	:	
■ date visa contrôle Légalité	:	17/02/1997
■ date notification	:	19/02/1997
■ date échéance convention	:	19/02/2003

Avenant n°1,

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2007 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	
■ date visa contrôle Légalité	:	06/02/2003
■ date notification	:	17/03/2003
■ date échéance convention	:	31/12/2007

Avenant n°2,

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2010 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	07/06/2006
■ date visa contrôle Légalité	:	03/01/2007
■ date notification	:	09/01/2007
■ date échéance convention	:	31/12/2010

1.3.2 Procédures

Type : [lotissement](#)

Dates :

- Adoption dossier de lotissement : le 18 décembre 1996
- Adoption du modificatif n°1 : le 23 mars 2001
(phasage et franchissement de l'AUBETTE)
- Adoption du modificatif n°2 : le 10 novembre 2005
(extension)

1.3.3 Maîtrise foncière –

- Les terrains étaient propriétés de la Ville de ROUEN ou ont été acquis par celle-ci (terrain LEPICARD). Ils ont été à la suite remis gratuitement à Rouen seine *aménagement*.

1.4 INTERVENANTS

- Urbaniste : Michel GUERIN
- Géomètre : Cabinet PARMENTIER-LECOURT-SANTUS
- BET : SOGETI : BET VRD
Denis COMONT : Paysagiste
- Notaire : Maître BANVILLE
- Commercialisateur : Rouen seine *aménagement* : Marie-Hélène ALBERT (immeuble de bureaux)
- Responsable d'opération : Patrice LEFEVRE

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

- Tableau acquisitions réalisées en **2006**
Aucune acquisition n'a été réalisée en 2006
- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2006 actualisé au 31/03/2007**

Acquisition en 2007 : expulsion occupant sans titre M. BARA sur ancien terrain LEPICARD

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01030 Concession Parc Saint Gilles					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
12/01/1998	VILLE DE ROUEN			52 923	0.00
		MD51	10 rue du Cat Rouge	12 843	
		MD53	10 route de Lyons la Forêt	2 054	
		MD73	14 RUE DU Cat Rouge	9 529	
		MD80	5 rue des Petites eaux de Robec	2 409	
		MD43	Rue Saint Gilles	26 088	
19/03/2007	Ville de Rouen			7 839	0.00
		MD56	6 Rue du Cat Rouge	247	
		MB8	Rue du Cat Rouge	1 578	
		MD54	12 Route de Lyon la Forêt	1 205	
		MD55	8 Rue du Cat Rouge	1 091	
		MB104		630	
		MD57	18 Rue de Lyons la Forêt	152	
		MD52	8B Rue du Cat Rouge	2 526	
		MD131		410	
TOTAUX				60 762	0.00

Les anciens terrains LEPICARD ont été acquis auprès de la ville après démolition des bâtiments. Toutefois des réserves quant à l'état du sous-sol en terme de pollution ont conduit à des études de pollutions complémentaires tant sur ces terrains que sur ceux déjà propriété de la Ville (ancienne station Total entre autre).

Par ailleurs dans le cadre de la mise à disposition des terrains pour le C.F.A, une procédure judiciaire a été entamée afin de faire procéder à l'expulsion de Monsieur BARA, occupant sans titre d'une partie du terrain.

Aussi, afin de sécuriser les futures cessions de terrains sur lesquelles étaient implantés la station ELF et les établissements LEPICARD, il est apparu nécessaire de faire réaliser un « audit environnemental du site » qui transcrirait en synthèse l'historique des occupations sur le site, les différentes études et diagnostics réalisés ainsi que leurs conclusions et qui s'assurerait de la compatibilité de l'usage du site tel qu'il est aménagé. Cet audit sera réalisé en 2007.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes et honoraires sur travaux réalisés

↳ En 2006 ont été réalisées : les études et le suivi des travaux de l'extension du lotissement.

Dont études :

- ↳ Montant total réglé en 2006 : 0 € TTC
- ↳ Montant cumulé réglé au 31/12/ 2006 : 101 478 € TTC

Dont honoraires sur travaux :

- ↳ Montant total réglé en 2006 : 25 554 € TTC
- ↳ Montant cumulé réglé au 31/12/ 2006 : 108 171 € TTC

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser

- ↳ Suivi des travaux de voirie définitive de l'extension du lotissement
- ↳ Montant prévisionnel des études à réaliser en 2007 : 16 000 € TTC (dont 13 000 € TTC , montant prévisionnel retenu pour l'audit environnemental)
- ↳ Montant prévisionnel des honoraires sur travaux à réaliser en 2007 : 4 100 € TTC

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

↳ En 2006, ont été réalisés les travaux de voirie et réseaux provisoire de lotissement

- ↳ Montant total réglé en 2006 : 308 943 € TTC dont 55 507 € à ETDE (réseaux)
252 784 € à COLAS (voirie, assainissement)
652 € à France TELECOM
- ↳ Montant cumulé réglé au 31.12.2006 : 1 619 762 € TTC

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- ↳ Travaux de voirie définitive et d'espaces verts de l'extension du lotissement
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2007 : 184 274 € TTC dont 85 323€ de voirie – espaces verts
63 251€ de réseaux
5 700€ de branchement
30 000€ de divers imprévus

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

↳ En 2006, aucun compromis n'a été signé

2.3.1.2 Actes de cession

- Tableau des cessions réalisées en **2006**

Aucune cession n'a eu lieu en 2006.

- Tableau des cessions réalisées au **31/12/2006**

TABLEAU DES CESSIONS						
Opération : 01030 Concession Parc Saint Gilles						
Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
18/12/1998	CEDEO	MD81	13B rue Saint Gilles	llot 3 du	6 467 6 467	356 694.20
27/10/2000	DAUPHIN	MD107 MD105	rue Saint Gilles rue du Cat Rouge	llot 3 du llot 3 du	4 000 2 738 1 262	218 794.83
28/03/2001	SCI IMARN	MD108	rue Saint Gilles	llot 3 du	3 000 3 000	191 445.49
20/04/2001	A.C.P.S. Asso Centre de	MD116 MD114	Rue Saint Gilles Rue Saint Gilles	llot 1 du llot 1 du	3 500 1 877 1 623	223 353.06
21/09/2001	SCI SAINT GILLES	MD119	13B rue St Gilles	llot 2 du	1 960 1 960	125 077.72
28/06/2002	ASSEDIC DE LA REGION HTE	MD128 MD121 MD124	14 rue du Cat rouge 10 rue du Cat rouge 10 rue du Cat Rouge	llot 1 du llot 1 du llot 1 du	4 946 400 475 4 071	270 511.97
09/09/2004	UCABAIL - INFRATEC	MD125	14 rue duCat rouge	llot 1	1 699 1 699	108 427.73
TOTAUX					25 572	1 494 305.00

2.3.2 Commercialisations à réaliser en 2007

- ↳ Cession à Rouen seine aménagement (promoteur) d'un terrain de 3 460m² (recette de 224 107 € TTC)
- ↳ Objectif de signer un compromis de vente avec la Chambre des Métiers pour un terrain de 12 687m² (recette de 75 868€ à la signature du compromis et de 682 824€ à la signature de l'acte en 2008.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

- Evolution et calendrier de la participation

La participation prévue au dernier CRAC en 2008 (d'un montant de 181 K€ est ramené à 151 338. € du fait de la non taxation des participations) est inscrite en 2009 dans le bilan actualisé au 31/12/2006.

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- Le bilan prévisionnel entre le 31/12/2005 et le 31/12/2006 diminue d'environ 22 000 € HT (2 331 000 € HT, total bilan HT prévisionnel au 31/12/2005 à 2 308 705 – total bilan HT prévisionnel au 31/12/2006).

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

- La diminution du bilan est essentiellement due à la diminution du poste honoraires sur travaux

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : 338 674 € à rembourser en 2009 dès le versement de la participation d'équilibre de 151.338 €
- Emprunts : tous les emprunts ont été remboursés (intérêts et capital)
- Emprunt à prévoir : *NEANT*

- Trésorerie :

Au 31/12/2006, la trésorerie était de : - 370 031€

Au 31/12/2007, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : - 263 040€

- Poids des frais financiers en % dépenses : **3,8 %** (à conserver en fonction de l'opération)

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Le remboursement de l'avance de 338 674€ est prévu en 2009, après signature de l'acte de vente avec la Chambre des Métiers et l'encaissement de la recette correspondante, et,

CRAC Lotissement SAINT GILLES

Le versement par la ville du solde de la participation (151 338 €).

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- cession du terrain de l'immeuble de bureaux construit par Rouen seine *aménagement*
- signature du compromis de vente pour la construction du C.F.A. par la Chambre des Métiers

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

NEANT

■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS