



Concession d'Aménagement  
**Ville de Rouen**

**ZAC LUCILINE (1035)**

**Réalisation de l'opération d'aménagement de  
la ZAC Luciline**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**Actualisé au 31/12/2007**

# SOMMAIRE

## **1 PRESENTATION DE L'OPERATION**

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

## **2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION**

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.5 FINANCEMENT
- 2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS

## **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 NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS**

OBJECTIFS PRINCIPAUX

## **5 ANNEXES**

dont BILAN et PLANS

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## I.1 OBJECTIFS

- Les objectifs du projet :

La réalisation du quartier Luciline-Rives de Seine s'inscrit dans une démarche générale de reconquête des quartiers Ouest de la ville de Rouen, engagée depuis quelques années avec la réalisation du Pont Gustave Flaubert, la transformation des hangars portuaires, la création du palais des sports, la reconversion des Docks et Entrepôts.

Il s'agit de créer un quartier de ville à part entière, mixant les fonctions urbaines : immobilier de bureaux permettant à Rouen de rattraper son retard par rapport aux autres métropoles régionales en matière de création d'emplois tertiaires supérieurs, logements de typologies et statuts variés visant tous les types de publics et activités économiques diverses (concessions automobiles, commerces et services).

- Surface de l'opération : 8,5 hectares environ
- Surface cessible : 5 hectares environ

## I.2 PROGRAMME DE SEPTEMBRE 2004

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC) est de 110 000 m<sup>2</sup> SHON de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré au PLU :

- Un secteur, en bord de Seine, pour l'implantation d'immeubles hauts, accueillant principalement des bureaux
- Un secteur, aux abords du Mont Riboudet, favorisant l'implantation de show room densifiés par des plots de bureaux pour des activités existantes ou futures de type concessionnaires automobiles
- Un secteur, en cœur d'îlots autour d'un grand mail piétonnier d'immeubles à vocation plutôt résidentielle, permettant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

SHON par programme :

- Logements : 31 300 m<sup>2</sup> SHON
- Bureaux : 58 000 m<sup>2</sup> SHON (Minimum de 50 000 m<sup>2</sup> SHON)
- Concessions automobiles et commerces : 20 500 m<sup>2</sup> SHON

**Au cours de l'année 2007, en accord et à la demande de la ville de Rouen, l'Agence DEVILLERS, nommée urbaniste de l'opération, a retravaillé le schéma d'aménagement en :**

- **gardant les grands principes programmatiques**
- **faisant évoluer les propositions de mixité fonctionnelle, les typologies de logement, l'usage des espaces publics (cf. annexe : comparaison plan Revert, plan Devillers)**

**La ville de Rouen s'est montrée favorable aux pistes d'amélioration du projet urbain proposées par l'Agence DEVILLERS.**

**Le schéma d'aménagement validé le 14 juin 2007 lors du comité de pilotage de la ZAC nécessite une modification du PLU et des documents d'urbanisme (dossiers de ZAC et de DUP) pour être mis en œuvre.**

**L'ensemble des hypothèses du CRACL sont basées sur le nouveau schéma d'aménagement.**

### **I.3 CADRE JURIDIQUE**

#### **I.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM**

**Concession d'aménagement en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement (aux risques de l'aménageur)**

- **date délibération co-contractant : 07/07/2006**
- **date visa contrôle Légalité : 21/07/2006**
- **date notification : 27/07/2006**
- **date échéance convention : 27/07/2021**
  
- **montant de la participation maximale prévisionnelle de la Collectivité au bilan de l'opération à la date de signature de la concession d'aménagement (article 16-6) : 17 861 000 euros H.T. (à laquelle s'ajoute une TVA au taux en vigueur)**

### 1.3.2 Procédures

Type : ZAC

Dates :

- Adoption dossier création : le 24 décembre 2004
- Adoption dossier réalisation : le 20 mai 2005
- Publication :
- Modifications éventuelles : Sans objet

### 1.3.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- DUP date : le 20 mai 2005
- DUP échéance : le 20 mai 2010
- Délégation du droit de préemption urbain : Établissement Public Foncier de Normandie
- Arrêté de cessibilité :
- Ordonnances d'expropriation : Sans objet

La ville de Rouen a confié à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une mission de maîtrise foncière. Il a la charge de la négociation foncière basée sur l'estimation de France Domaines, de l'acquisition des biens, de leur gestion et de leur portage. L'ensemble des recettes locatives sont perçues par la ville de Rouen.

Il est prévu que l'aménageur n'acquiert les terrains qu'au fur et à mesure des besoins de l'opération, une fois mis en état par l'EPFN (démolition). Le prix d'acquisition par l'aménageur est composé du coût des terrains, des frais de portage, du montant des indemnités d'éviction (l'EPFN ne ré-imputant pas les coûts de démolition).

A noter : les premières études pollution (études historiques et documentaires) menées par l'EPFN ont montré que le site était touché davantage par des pollutions ponctuelles (poches d'hydrocarbures) que généralisées. L'aménageur acquiert des terrains propres à leur destination. Il ne peut supporter les coûts de dépollution. Il faudra donc prévoir une intervention de l'EPFN (le traitement des éventuelles pollutions doit être intégré par exemple dans les négociations entre l'EPFN et les propriétaires) afin que l'aménageur puisse acquérir des sols déjà traités.

**A la signature de la concession d'aménagement, l'enveloppe des acquisitions foncières (poste I 10) s'élève à 17 920 000 euros TTC. L'enveloppe globale allouée aux acquisitions (y compris frais notariés, frais de portage, frais divers) est de 22 809 148 TTC.**

## I.4 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen seine aménagement
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
  - Paysagiste : Agence DEVILLERS et associés
  - BET Environnement : Hubert PENICAUD
  - BET VRD : O.G.I.
  - Concepteur Lumière : L'atelier Vincent THIESSON
- Architectes : Sans objet
- Géomètre : Actual Foncier Topographie
- Notaire : Maître DALION
- Responsable d'opération : Rouen seine aménagement – Mme MASSET
- Développement Économique : Rouen seine aménagement – Mme ALBERT

# ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

## 2.1 ACQUISITIONS

### 2.1.1 Acquisitions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement

Au 31.12.07, l'aménageur n'a réalisé aucune acquisition. Le portage foncier est réalisé par l'EPFN.

### 2.1.2 Acquisitions réalisées par l'EPFN

■ Acquisitions réalisées par l'EPFN, depuis le début de l'opération :

- ↳ Surface de la ZAC (périmètre de la ZAC plus grand que le périmètre DUP) : 8 ha 50 a 00 ca  
Le périmètre de la concession d'aménagement est basé sur le périmètre de la ZAC.
- ↳ Surface à acquérir (périmètre de la DUP) : 5 ha 65 a 94 ca
- ↳ Surface acquise au 31.12. 07 : 3 ha 49 a 16 ca, pour un montant global (foncier + indemnités pour partie) de 5 251 336 euros TTC.

Les parcelles acquises ne sont pas libres de leurs occupants, ce qui signifie qu'une part importante des indemnités d'éviction n'a pas encore été versée et n'est pas intégrée dans ce montant.

Par ailleurs, les premières parcelles ont été acquises sur la base de négociations foncières anciennes, avec un foncier encore abordable.

Exemple :

En 2007, l'EPFN a acquis notamment la parcelle « DISPANO » (KW 268) et la parcelle « SCI LEPORT » (KW 159) (cf. annexes graphiques).

La parcelle « DISPANO » (KW 268) a été acquise sur la base de négociations datant de 2003, à hauteur de 1 431 000 euros TTC pour une surface de 1 ha 93 a 01 ca (74 euros / m<sup>2</sup> de terrain : foncier hors éviction)

Par contre la parcelle « SCI LEPORT » (KW 159) a été acquise sur une négociation de 2007, à hauteur de 2 300 000 euros TTC pour une surface de 71 a 05 ca (323 euros / m<sup>2</sup> de terrain : foncier hors éviction).

Conclusion : bien que les 3 premiers hectares acquis ont été acquis pour un montant de 5 Millions d'Euros, il faudra intégrer pour l'acquisition des deux hectares restants une enveloppe bien plus importante au m<sup>2</sup> de terrain (cf. estimation des domaines) et les indemnités d'éviction non encore versées.

### 2.1.3 Acquisitions à réaliser par Rouen Seine Aménagement

#### ■ Risques Plannings

Les plannings, proposés à la signature de la concession d'aménagement, se basaient sur un démarrage de travaux fin 2007.

Les plannings, présentés dans le CRACL au 31.12.2006, se basaient sur un démarrage de travaux (VRD et emprises privatives) à partir de début 2009 : site préalablement acquis et démolis par l'EPFN.

La première emprise de projet (emprise DISPANO) a été acquise par l'EPFN sur l'année 2007. L'entreprise DISPANO rencontre cependant des difficultés de relogement et ne pourra libérer le site qu'au premier trimestre 2010 (date à laquelle il faut ajouter le temps de démolition avant travaux d'aménagement).

De ce fait, l'ensemble des plannings de l'opération est décalé (cf. planning en ANNEXE) : démarrage prévisionnel des travaux de l'aménageur début 2011.

#### ■ Risque pollution

Le bilan de l'opération d'aménagement et la concession d'aménagement précisent que les frais liés au traitement des pollutions des sols ne sont pas pris en compte.

Les études pollution sont réalisées par l'Etablissement Public Foncier de Normandie. L'étude historique et documentaire a été réalisée et finalisée pour la fin de l'année 2007. L'étude de sol in situ est prévue pour l'année 2008.

Si un risque pollution est avéré : Il est nécessaire de prévoir une négociation dès l'acquisition des terrains auprès des propriétaires actuels, s'ils sont les exploitants : la réglementation impose à l'exploitant pollueur de remettre les sols en état suite à leur utilisation. Un exploitant industriel doit remettre en état pour un usage industriel.

Par ailleurs, les options possibles sont :

- soit l'aménageur acquière les terrains dépollués (excavation des terres, et traitement dans des centres spécialisés, coût souvent très important).
- soit intégrer les frais liés au traitement des pollutions dans le bilan de l'opération d'aménagement, en particulier l'ensemble des mouvements de terre et des biotraitements préalables à la cession des terrains.
- soit que chaque opérateur traite la pollution qui le concerne sur l'îlot.

Il semble que la solution globalement la plus économique pour tous les acteurs, publics et privés, est la deuxième solution.



#### 2.1.4 Réalisé 2007

- Participation au comité de pilotage foncier
- Rencontres régulières avec les propriétaires fonciers du secteur, en présence de la ville de Rouen.

#### 2.1.5 Prévisions 2008 – 2009 - 2010

- A la livraison de l'immeuble construit par la MAT MUT en 2009, des négociations seront nécessaires pour l'acquisition des délaissés passage Luciline et Boulevard de Lesseps, d'une surface de 787 m<sup>2</sup>, emprise future des espaces publics.

Un accord passé entre la ville de Rouen et la MAT MUT, datant du dépôt de PC de l'opérateur prévoyait en effet que :

- La MATMUT cède gratuitement 10% de leur parcelle (4 532 m<sup>2</sup>) en application de l'article L 332-6-I du Code de l'urbanisme, soit 453 m<sup>2</sup>.
- le différentiel du délaissé qui dépasse les 10% à céder gratuitement, c'est-à-dire : 334 m<sup>2</sup> [787 m<sup>2</sup> – 453 m<sup>2</sup> = 334 m<sup>2</sup>], soit racheté par la Ville. A hauteur de 131 € HT le m<sup>2</sup> (tenant compte de la valeur d'achat des parcelles par la MAT MUT et du coût estimé des démolitions.), soit un montant de 43 754 euros HT.
- La ville réalise les travaux d'aménagement des espaces publics.
- La ville recède à l'aménageur ces emprises d'espaces publics à leur valeur d'achat.

Mais au cours de l'année 2008, pour éviter de multiplier des échanges fonciers, il a été acté une acquisition directe de l'aménageur des délaissés MAT MUT, au prix coûtant des travaux d'aménagement réalisés directement par l'entreprise de la MAT MUT. Ceci correspond à un montant de 36 700 euros HT.

- Fin 2010, après la démolition du site Dispano et des autres parcelles du secteur situé à l'Ouest du passage Luciline par l'EPFN, acquisition auprès de l'EPFN.

Acquisition prévisionnelle des parcelles :

Numéro de parcelle	Surface	Prix d'acquisition par l'EPFN
• KW 268	1 ha 93 a 01 ca	1 431 000 € (foncier) + 1 236 000 € (indemn. DISPANO)
• KW 192	1a 18 ca	101 600 € (prévision)
• KW 191	93 ca	61 500 €
• KW 190	91 ca	37 000 €
• KW 189	92 ca	114 500 €
• KW 188	90 ca	55 000 €
• KW 187	82 ca	50 000 € (prévision)
• KW 185 et 186	1 a 82 ca	125 500 €
• KW 184	3 a 60 ca	60 400 € (prévision)
• KW 253, 254, 260, 262	5a 86 ca	180 878 € (prévision)
<b>Total</b>	<b>2 ha 09 a 95 ca</b>	<b>3 453 378 € (prévisionnel)</b>

Le montant prévisionnel d'acquisitions inscrit au CRACL en 2010 (**3 988 378 euros TTC**) comprend : l'acquisition des parcelles y compris indemnités de transfert ( 3 453 378 euros TTC), les frais de portage EPFN (500 000 euros TTC) et les frais de notaires (35 000 euros TTC).

## 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

### 2.2.1 Etudes

#### 2.2.1.1 Etudes réalisées 2007

↳ En 2007 ont été réalisés :

- Urbanisme et maîtrise d'œuvre :
  - Elaboration du schéma directeur urbain : développement des principes de constructibilité et de la faisabilité de l'opération
  - Elaboration du schéma directeur réseaux avec comme problématique principale : la gestion douce des eaux pluviales en milieu urbain
  - Rédaction d'un Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales
  - Fiche de lot pour la phase I de l'opération
  - Etudes de maîtrise d'œuvre : APS remis au dernier trimestre 2007
  
- Approche environnementale :
  - Etude sur la collecte automatisée des déchets, co-financée par l'Agglo. de Rouen, menée par l'équipe GIRUS – CARRIDDI MEE RUE – CALIA CONSEIL, et conjointement avec l'opération Châtelet-Lombardie.
  - Etude de faisabilité géothermie par ANTEA : première phase étude historique et documentaire
  - Suivi de la démarche avec l'Assistance du Cabinet Hubert PENICAUD, Assistant à Maître d'Ouvrage Environnement, sous l'égide d'un groupe de travail ville de Rouen et d'un groupe de suivi composé de l'ensemble des collectivités locales et d'autres partenaires (Ville de Rouen, Agglo. de Rouen, Conseil Régional, Conseil Général, DRIRE, DIREN, ADEME)
  
- Etudes techniques diverses :
  - l'étude Pollution est suivie par l'EPFN, l'étude historique et documentaire a été réalisée par BURGEAP
  - Archéologie : saisine par la ville de la Préfecture
  
- Etudes de programmation :
  - Etude de marché sur l'immobilier de commerce : CVL
  - Etude de marché sur l'immobilier de bureaux : ATISREAL
  - ↳ Montant total réglé en 2007 : 221 Keuros TTC
  - ↳ Montant cumulé réglé en 2007 : 221 Keuros TTC

### 2.2.1.2 Etudes restant à réaliser : prévisions 2008

#### ■ Urbanisme et maîtrise d'œuvre :

##### **Au 31.12 2007, les études à mener pour 2008 avaient pour objet :**

- Objectif de validation de l'APS en 2008
- Modification des documents d'urbanisme : Mission complémentaire non prévue dans la mission de base confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- Elaboration du CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) sur le cœur d'îlot et les îlots des concessions automobiles.
- Etude poussée sur la gestion douce des eaux pluviales
- Suivi du concours d'architecture sur les lots A1 et A2

#### ■ Approche environnementale

- Poursuite de l'étude géothermie : sondages in situ, dossier de déclaration, évaluation du potentiel géothermique de la nappe, de la Seine, des eaux du passage Luciline et des eaux usées.
- Suivi de la démarche avec l'Assistance d'Hubert PENICAUD, sous l'égide d'un groupe de travail ville de Rouen et d'un groupe de suivi composé de l'ensemble des collectivités locales
- Eventuellement d'autres études thématiques spécifiques en fonction de l'avancement de la démarche d'AEU (Analyse Environnementale Urbaine).

#### ■ Etudes techniques diverses :

- Etudes sur la perméabilité des sols à compléter par Fondouest, à la demande de la maîtrise d'œuvre, afin d'évaluer plus finement les capacités d'infiltration du sol et des noues paysagères.
- Archéologie : approche de l'INRAP et de la DRAC pour envisager un diagnostic archéologique
- Pollution : poursuite des études par l'EPFN, intervention in situ

#### ■ Etudes de programmation

**Le 20 juin 2008, lors d'une réunion de présentation du projet urbain aux nouveaux élus, il a été convenu de poursuivre les études en intégrant les perspectives d'aménagement de la ZAC Luciline dans une échelle plus large (Seine-Ouest) et d'augmenter la programmation logement. Ce travail est en cours.**

### 2.2.2 Travaux : Sans objet en 2008

#### 2.2.2.1 Travaux réalisés : Sans objet

#### 2.2.2.2 Travaux restant à réaliser

En phase pré-APS, le BET OGI a estimé le montant des travaux à réaliser à 11 477 759 euros HT, soit 13 727 400 euros TTC (hors travaux imprévus et aléas).

---

CRAC ZAC LUCILINE

## 2.3 COMMERCIALISATION

### 2.3.1 Commercialisations réalisées 2007

- 2.3.1.1 Compromis et autres protocoles : Sans objet
- 2.3.1.2 Actes de cession : Sans objet
- 2.3.1.3 Actions menées : Démarrage de la commercialisation

Au CRACL 2006, il était prévu la commercialisation d'environ 25 % de la constructibilité de la ZAC (la quasi-totalité de la parcelle DISPANO).

Cependant, le nouveau schéma d'aménagement présente, sur le cœur d'îlots, des immeubles dont les règles de constructibilité ne sont pas compatibles avec le PLU en vigueur. De ce fait, seuls les lots A1 et A2 situés en bord de Seine (compatibles à la fois avec le PLU en vigueur et à la fois avec les orientations de l'Agence DEVILLERS) ont fait l'objet de la 1<sup>ère</sup> consultation de promoteurs, organisée sur l'opération.

Les lots A1 et A2 (respectivement de 5000 m<sup>2</sup> de SHON dont 3400 de bureaux et 1600 de logements, et 7800 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux) ont fait l'objet d'une consultation de promoteurs lancée par une journée d'information à destination des investisseurs et des promoteurs, organisée par la ville et Rouen seine *aménagement*. Le règlement de cette consultation insistait sur les critères d'analyse : architecture, commercialisation, environnement, démarche partenariale, insertion par l'économique, plan de communication, pré-programme, pré-bilan financier. La charge foncière était fixée à 140 euros / m<sup>2</sup> SHON pour le logement et 200 euros / m<sup>2</sup> SHON pour le bureau. 8 réponses ont été reçues : analyse et choix sur 2008.

Autres actions de commercialisation :

- Présence aux salons MIPIM / SIMI, aux côtés de la ville de Rouen et de l'ADEAR-Rouen Développement sous la bannière NORMANDY AVENUE (stand commun Rouen – Caen – Le Havre)
- Organisation de la journée du 26 septembre 2007 à l'attention des promoteurs et des investisseurs dans le cadre de la consultation de promoteurs

### 2.3.2 Commercialisations à réaliser 2008

**Au 31.12. 2007, les prévisions pour 2008** comprenaient la poursuite de la démarche de commercialisation sur les lots A1 et A2 :

- Choix du ou des promoteurs, jury en février 2008 : la société CIRMAD associée à l'investisseur KENMORE a été choisie pour réaliser le lot A1 et SOGEPROM pour réaliser le lot A2.
- Lancement d'un concours d'architecture
- Définition du planning des 2 opérations de promotion immobilière et précisions sur les conditions de la future vente
- Finalisation CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain)

**La programmation et la commercialisation des lots A1 et A2 seront poursuivies à l'issue des études complémentaires (cf. p.23)**

Le lancement de la seconde tranche de commercialisation ((en m<sup>2</sup> SHON) lots F1 de 1 676 m<sup>2</sup>, F2 de 3 818 m<sup>2</sup>, G1 de 2 852 m<sup>2</sup>, G2 de 3 616 m<sup>2</sup>) se fera après la modification du PLU et des documents d'urbanisme.

## 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

### ■ Evolution et calendrier de la participation

La participation de la collectivité comprend :

- Les cessions d'ouvrages qui seront versées après la réalisation des dits équipements, à partir de 2014, pour un montant de 892 216 euros TTC
- la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, dont le montant est déterminé annuellement dans le cadre du CRACL.

En 2008, la participation d'équilibre sollicitée s'élève à 900 000 euros.

En 2009, la participation s'élèvera à 900 000 euros.

En 2010, la participation s'élèvera à 3 500 000 euros pour tenir compte des acquisitions des parcelles nécessaires à la réalisation de la première tranche de l'opération.

## 2.5 FINANCEMENTS

### 2.5.1 Réalisé 2007

L'année 2007 a fait l'objet de plusieurs demandes de financement et d'une recherche de financements mobilisables :

- Demandes de financement :
  - i. auprès de l'Agglo. de Rouen pour une participation à la réalisation des réseaux Très Haut Débits : accord oral de principe pour financer la boucle principale du réseau. En attente de chiffrages plus précis de la maîtrise d'œuvre.
  - ii. auprès de l'Agglo. de Rouen, l'ADEME et le Conseil Général pour de la collecte automatisée des déchets : accord de l'Agglo. de Rouen à hauteur de 20% de l'étude et convention signée. L'ADEME et la Région ne financent que les maîtres d'ouvrages ayant la compétence déchets et non les aménageurs.
  - iii. auprès du Conseil Général au titre du développement économique : présentation du projet : à solliciter de nouveau en phase plus opérationnelle
  - iv. auprès de l'ADEME et du Conseil Régional pour le financement de l'étude géothermie : accord et convention : cofinancement à hauteur de 70 % de l'étude.
  - v. auprès de l'ADEME pour le financement des études réalisées par Hubert PENICAUD au titre de l'Analyse Environnementale Urbaine : en cours d'instruction à l'ADEME.
- Recherche et synthèse de financements mobilisables
- Elaboration avec la ville de Rouen et l'EPFN d'une convention de groupement de commande pour le financement du pré-aménagement de la première tranche de l'opération : convention en cours de signature en 2008. Co-maîtrise d'ouvrage à établir avec un montant de travaux pour l'EPFN de 1 300 000 euros TTC.
- Mobilisation du fond de minoration foncière : réunion de présentation du projet aux partenaires : EPFN, Agglo. de Rouen et Conseil Général. Le fonds est habituellement mobilisé pour les bailleurs sociaux. Les partenaires ont demandé que soit monté un argumentaire afin de viser une dérogation à ce principe.
- Recherche de partenaires pour constituer un projet de partenariat européen dans le cadre du programme **INTERREG** aboutissant au groupe de partenaires « future cities urban network to face climate change » : 10 partenaires de 5 pays du Nord Ouest de l'Europe (Allemagne, France, Angleterre, Pays-bas, Belgique) travaillant sur les trois thématiques combinées : gestion des eaux, espaces verts, et efficacité énergétique.
- FEDER : il a été proposé à la ville de Rouen de répondre à l'appel à projet urbain en incluant notamment l'opération Luciline. Cette proposition n'a pas été retenue par la ville.
- Contrat d'Agglomération, Contrat de Plan Etat Région : L'opération est absente du contrat d'Agglomération et du Contrat de Plan Etat Région car elle ne remplit pas les critères définissant une opération d'Intérêt Communautaire.

---

CRAC ZAC LUCILINE

- Aboutissement des demandes présentées en 2007
- Autres possibilités de co-financement à étudier :
  - i. négocier l'intégration au contrat d'Agglomération de l'opération
  - ii. financement des installations liées à la gestion des eaux pluviales par le Conseil Général et l'Agence de l'eau
  - iii. fond de concours de l'Agglo. de Rouen pour les travaux d'assainissement et AEP
  - iv. en amont de la phase chantier : Inscription auprès d'EDF du financement de l'enfouissement des lignes électricité des rues Amédée Dormoy, Luciline et J. Ango.



## 2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS

### ■ Pilotage de l'opération et démarche partagée :

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

- Organisation et animation d'un comité technique (réunissant les services de la Ville et Rouen seine aménagement) et un comité de pilotage (réunissant les élus référents de la Ville, les services et Rouen seine aménagement) se tenant en moyenne une fois par mois chacun.
- Organisation et animation des réunions thématiques en fonction des sujets spécifiques à traiter

Rouen seine *aménagement* est chargé de l'animation et du secrétariat de ces réunions.

### ■ Communication :

#### i. Réalisé 2007

1. Elaboration et validation de la charte graphique propre à l'opération (logo, marque...)
2. Dépôt de la marque « Luciline – Rives de Seine »
3. Mise en place d'une page web dédiée à l'opération sur le site internet de Rouen seine aménagement (hors bilan d'opération, dépense imputée sur le budget de fonctionnement de Rouen seine aménagement).

#### ii. Prévisionnel 2008

Précision : le budget alloué à la concertation et à la communication sur Luciline s'élève à 59 800 euros TTC (poste 503).

L'hypothèse du bilan consiste en une assistance de la part de Rouen seine aménagement auprès des services de la ville pour l'élaboration des outils de communication mais ne comprend pas la prise en charge financière de ces dépenses dans le bilan de l'opération au-delà de la somme ci-dessus.

Pour information, une estimation prévisionnelle comprenant notamment l'organisation de petits événements, de visites de site, de mise en place d'une page Web, aboutirait à un budget communication pour l'opération de l'ordre de 700 000 euros TTC.

De ce fait, les actions prévisionnelles citées ci-dessous entrent dans le cadre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès de la ville.

Le bilan de l'opération prend en compte cette assistance à maîtrise d'ouvrage mais pas les dépenses y afférent.

■ Divers :

Réalisé 2007 :

1. Réseaux de télécommunications : question sur la répartition des compétences et la mise à disposition des fourreaux réalisés par l'aménageur pour les opérateurs
2. Insertion par l'économique : début de la réflexion pour intégrer les clauses d'insertion dans les marchés des travaux des opérateurs privés amenés à travailler sur la ZAC

Prévisionnel 2008 :

- i. Concertation : l'opération n'a pas fait l'objet de concertation supplémentaire avec les habitants. Elle a été présentée au public lors de la concertation réglementaire préalable à l'approbation du dossier de ZAC en 2003.  
Les années 2008 et 2009 peuvent être l'occasion de mettre en place cette démarche lors de la modification du dossier de ZAC.
- ii. Insertion par l'économique : objectif de signature d'une charte Ville / Agglo. De Rouen / Rouen seine aménagement / Promoteurs sur la mise en place des clauses d'insertion par l'économique pour les opérateurs privés.
- iii. Extranet : mise en place opérationnelle de l'outil : travail avec la ville de Rouen sur les autorisations d'accès.

## ELEMENTS FINANCIERS

L'objet de ce paragraphe consiste à mettre en relation les ambitions du projet urbain, avec les moyens alloués à l'opération et les contraintes financières intrinsèques du projet (contraintes foncières, prix de marché pour les cessions, allocations de subventions ...).

L'ensemble des chiffres proposés sont des chiffres TTC

### 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN PAR RAPPORT AU CRACL PRECEDENT

- Total des dépenses TTC du bilan = 49 736 589 € au lieu de 44 987 877 €
- Total des recettes TTC du bilan = 49 160 416 € au lieu de 45 185 361 € (Rouen seine aménagement présente ses bilans équilibrés en HT, le différentiel de TVA est géré dans le « bloc TVA » en sus du bilan)

#### 1) Le foncier.

L'enveloppe globale allouée aux acquisitions (y compris frais notariés, frais divers, frais de portage) est de 22 809 148 euros TTC. Cette enveloppe a été fixée sur la base d'une estimation élaborée par le service des Domaines à l'occasion de la constitution du dossier de DUP en 2005.

Il faut noter aussi que cette évaluation ne concerne que les acquisitions intégrées au périmètre DUP. En fonction de l'évolution du projet urbain, il conviendra d'évaluer non pas les biens situés en DUP, mais l'ensemble des biens qui seront acquis dans la ZAC.

En tout état de cause, il convient de rappeler que les évaluations foncières varieront aussi bien en fonction de la conjoncture générale que de l'évolution économique du territoire concerné.

#### 2) L'enveloppe de travaux.

L'enveloppe travaux prévisionnelle du bilan de la concession d'aménagement (de 10 481 744 euros TTC hors actualisation et aléas) est basée sur une estimation du BETURE en date de Novembre 2003 correspondant au schéma REVERT. La nouvelle enveloppe prévisionnelle proposée (13 727 400 euros TTC) prend en compte :

1. le schéma d'aménagement proposé par l'Agence Devillers au 31.12.07
2. Une actualisation de cinq années (de Novembre 2003 à Avril 2008) (+ 112 673 euros TTC)
3. L'intégration dans le domaine public de la venelle piétonne dans le prolongement de la rue de Lillebonne (+ 546 354 euros TTC)
4. Le prolongement du mail vers l'Est (+ 714 387 euros TTC)
5. Le dévoiement du collecteur d'eaux pluviales situé actuellement sous emprises privatives. La demande de la ville de Rouen de ne réaliser que des stationnements en sous-sol implique le dévoiement de ce collecteur passage Luciline. (+ 1 872 242 euros TTC)

Ne sont pas intégrés dans ce chiffrage les éléments hors périmètre de ZAC : la rue Amédée Dormoy et le Boulevard de Lesseps. Les estimations seront à actualiser à l'issue des études complémentaires qui seront menées fin 2008 / début 2009.

### 3) Etudes et Honoraires opérationnels

Sur l'opération Luciline – Rives de Seine, une démarche environnementale est élaborée selon les principes de l'Analyse Environnementale Urbaine définie par l'ADEME. Il s'agit, avec l'assistance du BET Environnement Hubert PENICAUD, de définir des axes prioritaires de travail et ensuite en fonction des besoins de réaliser des études complémentaires thématiques. C'est notamment le cas pour les études liées à la faisabilité de pompes à chaleur par géothermie. Cela pourrait être aussi le cas pour des thèmes liés au stationnement, à la circulation, à l'hydrologie douce, etc...

A ce stade du projet, la démarche environnementale génère des frais d'études importants mais pas encore de frais de travaux supplémentaires. En effet, par exemple si un réseau de chaleur alimenté par l'énergie géothermique est mis en place, il pourra faire l'objet d'une délégation à un prestataire fournisseur de chaleur. De même, si des décisions sur la performance énergétique des bâtiments sont prises, elles impactent essentiellement les budgets de construction des opérateurs sur les différents lots de la ZAC.

Par ailleurs, de nouvelles études urbaines vont être réalisées afin de préciser les choix programmatiques de la ZAC en fonction du projet Seine-Ouest.

Ces dispositions portent le montant des études de 1 115 312 euros TTC à 1 777 657 euros TTC. Cette nouvelle enveloppe inclut notamment :

- une mission complémentaire de l'Agence DEVILLERS (de l'ordre de 100 000 euros HT en prévisionnel)
- des études géothermie y compris les sondages profonds (de l'ordre de 200 000 euros HT en prévisionnel)
- une étude circulation (de l'ordre de 25 000 euros HT en prévisionnel)
- des études liées à une meilleure gestion des eaux pluviales : calculs de dimensionnement, étude sur la perméabilité des sols (de l'ordre de 60 000 euros HT en prévisionnel)
- de nouvelles études à réaliser pour l'actualisation et la modification des documents d'urbanisme (+ 17 000 euros HT)
- une mission de géomètre plus complexe que prévue initialement (prévision initiale basée sur la réalisation de macro-lots, et réalité basée sur la réalisation de l'opération en lots plus nombreux et de plus petites taille + 60 000 euros HT).

### 4) Frais Divers de Gestion

Les frais divers de gestion évoluent, suite à la prise en compte de la participation de l'opération au projet INTERREG « Future Cities ».

Le projet « Future Cities » est un projet monté par 10 partenaires de 5 pays de l'Europe du Nord Ouest. Ces dix partenaires, dont Rouen seine aménagement, accompagnés par la ville de Rouen en tant que « co-partenaire », travaillent sur le développement de trois thématiques prioritaires : la gestion de l'eau, l'énergie et les espaces verts.

Chacun des partenaires a choisi un site pilote pour la mise en œuvre de techniques innovantes portant sur ces trois thématiques.

Le budget global de « Future Cities » est de 10,5 Millions d'euros. L'enveloppe allouée à Rouen seine aménagement est de 1,3 millions d'euros.

Parmi ces 1,3 millions d'euros, 10 % sont dédiés à des frais transnationaux (fonctionnement, consultants, comptabilité, déplacements, traductions etc...), soit 130 000 euros HT ou 155 480 euros TTC (poste 510).

Ces 10% génèrent une dépense supplémentaire au bilan d'opération qui n'était pas prévue au moment de la signature de la concession d'aménagement.

Par contre, les 90 % restants sont des frais déjà intégrés au bilan (études de faisabilité, investissements, temps passé ...).

De ce fait, le poste des frais divers de gestion passe de 299 000 euros TTC à 454 480 euros TTC (+ 155 480 euros TTC).

5) Rémunération de la société :

La nouvelle étude urbaine, à l'échelle de Seine-Ouest Rive Droite, afin de refonder les choix programmatiques de la ZAC Luciline nécessite une implication supplémentaire de l'aménageur : diagnostic à une échelle plus large, entretien avec des acteurs extérieurs à la ZAC, synthèse d'études, nouvelle définition de programme ...

Ce travail qui se déclinera en trois phases : diagnostic, Schéma d'aménagement et programmation puis traductions opérationnelles, impliquera la mobilisation d'un Agent Chargée d'Opération sur 26 jours, d'une assistante sur 11 jours et du directeur général de la société sur 4 jours. Ceci génère une rémunération supplémentaire de 25 660 euros HT.

6) Analyse des prix de cession des charges foncières :

Pour le dossier de création, il avait été proposé des charges foncières de :

- 140 euros / m<sup>2</sup> SHON pour le logement (60 euros / m<sup>2</sup> SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)
- 200 euros / m<sup>2</sup> SHON pour les bureaux (100 euros / m<sup>2</sup> SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

Ceci générerait des recettes de 21 322 288 euros TTC liées aux cessions de charges foncières avec 2 676 648 euros TTC pour les opérations hors DUP (participations aux équipements des opérations sans acquisitions à l'aménageur) et 18 645 640 euros TTC pour les opérations en DUP.

Ces valeurs de charges foncières ont été intégrées au dossier de la 1<sup>ère</sup> consultation de promoteurs organisée sur la ZAC et ont été reprises dans les offres des 2 lauréats retenus.

Précision : les charges foncières initiales ne comprennent pas d'effort particulier pour des cessions vers des opérateurs sociaux ou des programmes d'accession à prix modérés.

## 7) Subventions :

Le bilan de la concession d'aménagement et du dossier de réalisation de la ZAC faisait apparaître une hypothèse de subventions de 7 176 000 euros TTC.

Au CRACL 2006, suite à la détaxation des subventions et des participations de la collectivité, le non-versement lié à la TVA a été affecté pour réduire le poste de subventions qui est passé de 7 176 000 euros TTC à 2 501 317 euros TTC.

L'année 2007 a permis de vérifier la validité de cette hypothèse et d'ajuster le prévisionnel de subventions.

Il est désormais prévu :

- 521 600 euros TTC de subventions européennes liées au projet INTERREG
- 11 775 euros TTC de subventions ADEME sur les études géothermie
- 5 255 euros TTC de subventions Agglo. de Rouen sur les études de collecte des déchets
- 7750 euros TTC de subventions Région sur les études géothermie.

L'enveloppe prévisionnelle de subventions passe alors de 2 501 317 euros TTC à 546 380 euros TTC.

## 8) Participation de la ville :

La participation d'équilibre de la ville vient compenser l'augmentation du coût travaux et études et parallèlement la diminution des hypothèses de subventions.

Elle passe alors de 21 361 756 euros TTC (20 469 540 euros TTC + 892 216 euros TTC) à 27 078 412 euros TTC (26 186 196 euros TTC + 892 216 euros TTC), sous réserve du maintien de la contribution au coût du foncier au montant du bilan d'origine, soit 22 809 148 euros TTC.

L'écart (+ 5,7 Millions d'euros), se décompose comme suit :

- 53,5% liés à l'augmentation du coût des travaux (Poste 4, paragraphe 3.1.2 p.19) – de fait de nouveaux aménagements (rue de Lillebonne prolongée, prolongement du mail vers l'Est, dévoiement du collecteur d'Eaux Pluviales).
- 33% lié au réajustement de l'enveloppe de subventions prévisionnelles (poste 32, paragraphe 3.1.7 p.22)
- Le solde (13,5%), se répartit entre :
  - o L'augmentation de l'enveloppe d'études et honoraires opérationnels (Postes 2 et 3, paragraphe 3.1.3 p.20)
  - o La participation au projet Interreg (poste 510, paragraphe 3.1.4 p.20)
  - o Une mission complémentaire de Rouen seine aménagement (poste 700, paragraphe 3.1.5 p.21)

### 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance :

Une avance de 300 000 euros a été versée par la ville en 2008 (avance de 2007 versée avec retard)  
Afin de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération, Rouen seine aménagement sollicite une participation de 900 000 euros en 2008.

- Emprunt à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il est prévu en 2010 la mobilisation d'un emprunt de 650 000 € pour faire face aux premières dépenses d'aménagement.  
La garantie du concédant à hauteur de 80 % sera sollicitée.

- Trésorerie :

Au 31/12/2007, la trésorerie était de : - 303 000, 45€ (la participation de la ville 2007 n'a été versée qu'au premier trimestre 2008)

Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : 402 545 €

- Poids des frais financiers en % dépenses : 5,52 %

- Subventions :

cf. paragraphe précédent

### 3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Il n'est pas envisagé d'avance pour l'année 2008 et suivantes.

# NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

## OBJECTIFS PRINCIPAUX

**Au 31.12. 2007, les objectifs principaux consistaient** à approuver le schéma d'aménagement et surtout mettre en place les dispositions juridiques et opérationnels pour le mettre en œuvre :

- Modification du PLU, des dossiers de ZAC et du dossier DUP.
- Figurer les plannings en sécurisant juridiquement le départ de DISPANO

Second point fondamental : la maîtrise du déficit d'opération.

- réflexion sur la maîtrise foncière
- ouvrir des possibilités de financement et de partenariat plus importantes.

**Au 30 juin 2008, date de présentation du présent CRACL, l'objectif consiste à préciser les choix programmatiques de la ZAC, par le biais d'une approche à une échelle plus large (Seine Ouest Rive Droite) et un meilleur équilibre entre le logement et l'activité économique.**

Dès approbation du présent bilan, signature d'un avenant à la concession d'aménagement pour actualiser le montant de la participation du concédant à 27 078 412 € sans TVA.

## ANNEXES

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- ANNEXES GRAPHIQUES :
  - Planning
  - plans