

LOTISSEMENT PARC SAINT GILLES – Op1030

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2007

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 (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 PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL ACTUALISES AU 31/12/2007

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.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

I.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 achevé en novembre 2007 (promotion Rouen seine *aménagement*, occupants ANPE et NRJ Groupe).
 - Le dernier terrain, d'environ 13 000m² doit accueillir un centre de formation pour adultes (chambre des métiers).

I.3 CADRE JURIDIQUE

I.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
- Notaires : Maître BANVILLE-Maître DALION
- 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

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2007

Par ailleurs en 2007 a eu lieu l'expulsion de M. BARA occupant sans titre d'un terrain propriété de Rouen seine *aménagement*

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 a été réalisé partiellement en 2007 et devra être complété en 2008 pour le terrain de la Chambre des Métiers.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser NEANT

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.0 Acquisition : en 2007 ont été réglés 6 241€ TTC au titre des frais d'acquisition (actes notariés)

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes réalisées

↳ En 2007 ont été réalisées : les études et le suivi des travaux de l'extension du lotissement.

Dont études :

↳ Montant total réglé en 2007 : 15 055 € TTC (M. GUERIN urbaniste 12 139€ TTC)
et Cabinet Jumentier, géomètre 2 916€ TTC

↳ Montant cumulé réglé au 31/12/ 2007 : 116 533 € TTC

Dont honoraires sur travaux :

↳ Montant total réglé en 2007 6 856€ TTC (dont ARC EN TERRE 3 970.72€ TTC
SOGETI 1 878.81€ TTC et 1006€ TTC de révision)

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser

↳ Fin des travaux de voirie définitive et d'espaces verts du lotissement et de son extension

↳ Montant prévisionnel des études et honoraires à réaliser en 2008 : 2 900€ TTC

↳ Montant prévisionnel des honoraires sur travaux à réaliser en 2008 : 1 382 € TTC

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

- ↳ En 2007, ont été réalisés les travaux de finition de voirie, réseaux et d'espaces vert du lotissement
- ↳ Montant total réglé en 2007 : 142 459 € TTC dont
 - 63 251 € à ETDE (réseaux)
 - 38 610 € à COLAS (voirie, assainissement)
 - 25 692 € à ACTIVERT (espaces verts)
 - 9 149 € à MILLERY (purge du terrain CFA après expulsion)
- ↳ Montant cumulé réglé au 31.12.2007 : 1 698 970 € TTC

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- ↳ Travaux de finition des espaces verts du lotissement et de son extension et levée des réserves relative à la voirie et aux réseaux
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2008 : 52 289 € TTC dont
 - 16 000 € de divers et imprévus et
 - 2 640 € de révisions

2.2.2 Frais de gestion et commercialisation :

- ↳ 7154 € ont été réglés à ce titre en 2007 dont en particulier 5 914 € en frais d'huissier et d'avocat liés à l'expulsion de Monsieur Bara, 473 € de frais de garde meuble, location de pelle et intervention d'un serrurier (Toujours liées à l'expulsion de monsieur Bara) et 696 € d'impôts et taxes diverses.

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

↳ En 2007, aucun compromis n'a été signé

2.3.1.2 Actes de cession

■ Cessions réalisées en **2007**

En 2007, Rouen seine *aménagement* a acquis la parcelle de 3 460m² pour un montant de 187 380€ HT (cession sans TVA s'agissant d'un transfert de charges entre Rouen seine *aménagement* concessionnaire, propriétaire et Rouen seine *aménagement* promoteur. Le prix est conforme au bilan précédent

■ Tableau des cessions réalisées au **31/12/2007**

Tableau de CESSIONS						
Opérations : I030 Concession du 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	MD 81	138 rue Saint-Gilles	llot 3 du	6 467 6 467	356 694.20
27.10.2000	DAUPHIN	MD 107 MD 105	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	MD 108	rue Saint Gilles	llot 3 du	3 000 3 000	191 445.49
20.04.2001	A.C.P.S. Asso Centre de	MD 116 MD 114	Rue Saint-Gilles Rue Saint-Gilles	llot 1 du llot 1 du	3500 1 877 1 623	223 353.06
21.09.2001	SCI Saint-Gilles	MD 119	138 rue Saint-Gilles	llot 2 du	1 960 1 960	125 077.72
28.06.2002	ASSEDIC DE REGION HTE	MD 128 MD 121 MD 124	14 rue du Cat Rouge 10 rue du Cat Rouge 10 rue du Cat Rouge	llot 1 du llot 1 du llot 1 du	4946 400 475 4 071	270 511.97
09.09.2004	UCABAIL-INFRADEC	MD 125	14 rue du Cat Rouge	llot 1	1 699 1699	108 427.73
Décembre 2007	Rouen seine aménagement	MD 134 MB 106	19ue de l'Aubette		3460 3 154 306	187 380.00 HT
TOTAUX					29 032	1 681 685.00

2.2.3 Commercialisations à réaliser en 2008

- ↳ Objectif de signer l'acte de vente avec la Chambre des Métiers pour un terrain de 12 687m² pour un prix de cession de 758 692 euros TTC

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

■ Evolution et calendrier de la participation

La participation prévue au dernier CRAC en 2009 d'un montant de 151 101 € est prévue être versée en 2008 dans le présent bilan actualisé au 31/12/2007.

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- Le bilan entre le 31/12/2006 et le 31/12/2007 évolue peu (2 331 000€ HT, total bilan HT prévisionnel au 31/12/2006 à 2 316 583 € –total bilan HT prévisionnel au 31/12/2007).

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

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

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : 338 674 € est à rembourser dès l'encaissement de la cession du dernier terrain, est inscrit en 2009 au présent bilan
- Emprunts : tous les emprunts ont été remboursés (intérêts et capital)

- Emprunt à prévoir : *NEANT*

- Trésorerie :

Au 31/12/2007, la trésorerie était de :

- 307 837€ TTC

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

+405 493€ TTC

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Le remboursement de l'avance 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.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- signature de l'acte 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

)