

**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 31/12/2008**

# 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 ACQUISITION
- 2.2 ETUDES, HONORAIRES SUR TRAVAUX ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 FRAIS DIVERS DE GESTION
- 2.4 COMMERCIALISATION
- 2.5 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.6 SUBVENTIONS ET PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS
- 2.7 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 NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

## 5 ANNEXES

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

## I.1 OBJECTIFS

**Les objectifs de la ZAC AUBETTE MARTAINVILLE, dénommée ROUEN INNOVATION SANTE, sont les suivants :**

- 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 dans le domaine de la biotechnologie, 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 pour permettre un apaisement du trafic de cette voie.
  - Aménager un espace public sous les ancrages de la voie rapide.
- ↳ Ces objectifs ont été complétés courant 2007 par le projet de la Communauté d'Agglomération Rouennaise 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.
- ↳ D'un point de vue économique, la réalisation de cette opération s'inscrit dans la stratégie d'ensemble du territoire de l'agglomération visant à développer des sites destinés à l'accueil d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée permettant ainsi à Rouen de rattraper son retard par rapport aux autres métropoles régionales en matière de création d'emplois tertiaires supérieurs. A ce titre, Rouen Innovation Santé complète le dispositif technopolitain d'agglomération composé du Technopôle du Madrillet et du pôle T.I.C. Taillandier.
- ↳ Le programme de logements, intitulé « Villa Urbaine Durable 2 » (VUD<sup>2</sup>), comprend la réalisation de 130 logements répondant aux critères d'éligibilité d'un appel à projet lancé par le Plan Urbanisme Construction et Architecture sur la thématique des formes urbaines et du développement durable. Les opérateurs travaillant sur le sujet sont Kaufmann & Broad et Immobilière Basse Seine.
- ↳ Depuis juin 2008, la procédure de transfert de l'opération entre la ville de Rouen et la Communauté d'Agglomération Rouennaise s'est déroulée avec comme objectif un transfert effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2010.
- ↳ Surface de l'opération : 12 hectares (y compris parcelle occupée par la société Elis)
- ↳ Surface cessible : 6 hectares

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

## I.2 PROGRAMME

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

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

A l'occasion des réunions de travail relatives au transfert de l'opération à la Communauté d'Agglomération Rouennaise, le programme de la ZAC a été adapté tout en restant en conformité avec les dispositions du PLU et les dossiers de création et réalisation en vigueur.

Quelques évolutions seront encore nécessaires à terme pour intégrer l'entrée future de la ZAC à l'ouest du pont de la rocade.

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. Fin 2008, l'avancement des études permet de proposer les évolutions suivantes en matière de Surface Hors Œuvre Nette maximale constructible et d'emprise cessible :

Éléments issus des études du schéma d'aménagement d'AM Environnement de nov 2008:

	SCHEMA NOV 2008 SHON m <sup>2</sup>	SCHEMA NOV 08 TERRAIN m <sup>2</sup>
Extension CHU	20 000 m <sup>2</sup>	15 407 m <sup>2</sup>
Activités économiques	34 461 m <sup>2</sup>	37 541 m <sup>2</sup>
Activités et Logements	5 912 m <sup>2</sup>	3 662 m <sup>2</sup>
Logements	6 659 m <sup>2</sup>	4 536 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>67 032 m<sup>2</sup></b>	<b>61 146 m<sup>2</sup></b>

## I.3 CADRE JURIDIQUE

### I.3.1 Contrats entre le concédant et Rouen Seine Aménagement :

#### **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 concédant : 07/07/2006
- ↳ date visa contrôle Légalité : 21/07/2006
- ↳ date notification : 27/07/2006
- ↳ date échéance convention : 27/07/2016
  
- ↳ **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) : 9 619 000 euros H.T. (à laquelle s'ajoutait une TVA au taux en vigueur, soit un montant de 11 504 000 euros TTC).**

#### **Avenant n°1 à la Concession d'aménagement**

- ↳ objet de l'avenant : Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution de l'enveloppe des études et effectuer des modifications formelles sur certaines annexes du traité de concession
- ↳ date délibération concédant : 24/10/2008
- ↳ date visa contrôle Légalité : 22/01/2009
- ↳ date notification : 23/01/2009
- ↳ date échéance convention : 27/07/2016
  
- ↳ **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) : 11 739 163 euros HT (non taxable à la date de signature de l'avenant).**

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

L'approbation du présent CRAC donnera lieu à la signature d'un nouvel avenant à la concession (cf. annexe) pour intégrer la mise en œuvre et le suivi des travaux de dépollution ainsi que la rémunération de l'aménageur y afférente.

### 1.3.2 Intérêt Communautaire et transfert de l'opération

- ↳ Date de prise d'intérêt communautaire  
par la Communauté d'Agglomération Rouennaise : 23/03/09
- ↳ Avis favorable ville de Rouen : 13/03/09
- ↳ Confirmation de la prise d'intérêt communautaire  
par la Communauté d'Agglomération Rouennaise : date prévisionnelle = octobre 2009
- ↳ Date de transfert d'opération : date prévisionnelle = fin 2009.

### 1.3.3 Procédures :

Type : ZAC (procédure réalisée hors concession)

Dates (rappel) :

- ↳ Approbation du dossier création : 24/09/04 par le Conseil Municipal de la ville de Rouen
- ↳ Approbation du dossier réalisation : 20/05/05 par le Conseil Municipal de la ville de Rouen
- ↳ Modifications éventuelles : Néant

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

#### 1.3.4 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique :

↳ DUP date : procédure de DUP menée directement par la Ville de Rouen sur la parcelle Marais-Marinox le 15 février 2008

Il est convenu que la ville de Rouen mènera à son terme la procédure de Déclaration d'Utilité Publique qui doit intervenir avant la procédure de transfert d'opération à la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

## I.4 INTERVENANTS

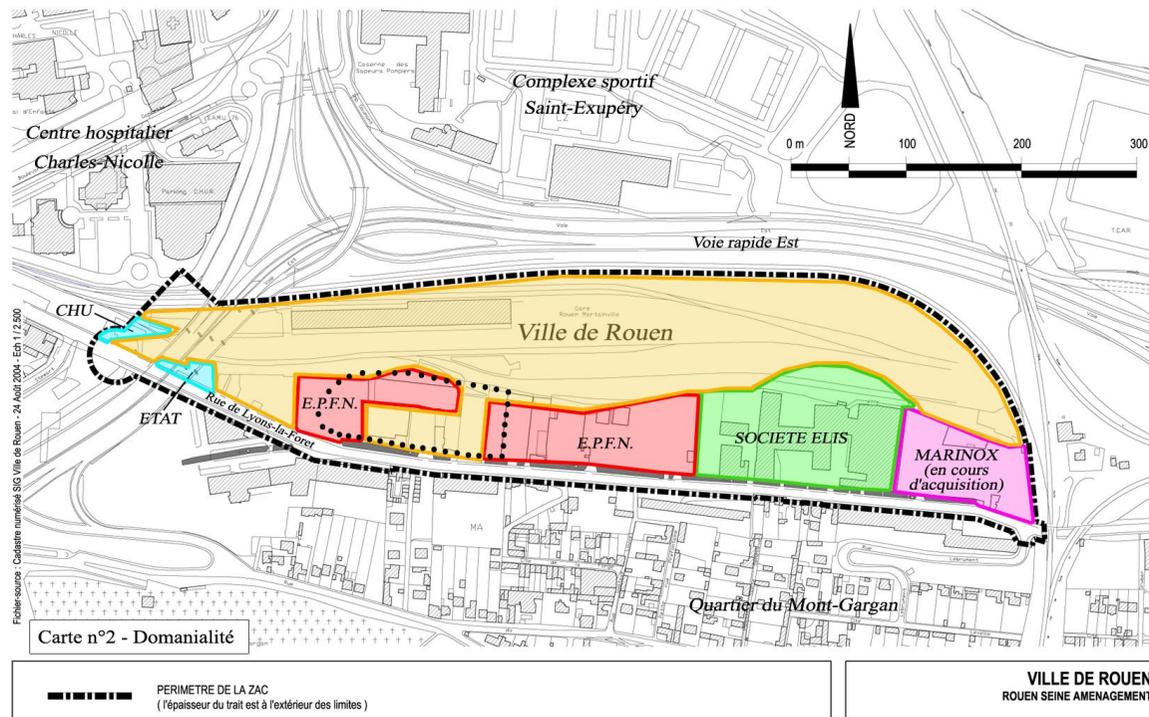
- ↳ Equipe Urbaniste / Concepteur Lumière : AM Environnement / Atelier Vincent THIESSON
  - ↳ Géomètre : Géomètres Experts Associés Monsieur JUMENTIER
  - ↳ Equipe BET VRD / Paysagiste : Infra Services / Atelier du Paysage
  - ↳ Coordinateur sécurité : SEPAQ
  - ↳ Notaire : Maître DALION
  - ↳ Intervenants Rouen Seine Aménagement :
- Développement économique : Marie Hélène ALBERT
  - Responsable d'opération : Julie LABORIE (en remplacement de Charlotte MASSET)

# ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

## 2.1 ACQUISITION

### 2.1.1 Acquisitions réalisées par Rouen Seine Aménagement :

- Tableau des acquisitions réalisées par Rouen Seine Aménagement en **2008** : Néant
- Tableau des acquisitions réalisées par Rouen Seine Aménagement au **31/12/2008** : Néant



Le foncier est actuellement maîtrisé majoritairement par l'EPFN et par la ville de Rouen (ancienne parcelle RFF).

La parcelle Marais Marinox fait l'objet d'une procédure d'expropriation menée directement par la ville de Rouen.

La parcelle de l'Etat est en cours d'acquisition par la ville de Rouen.

La parcelle du CHU devra faire l'objet de négociations.

La propriété de l'entreprise Elis n'est pas incluse dans les propriétés à acquérir (hors bilan).

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

Dans le cadre de la mise en œuvre du transfert de l'opération à la Communauté d'Agglomération Rouennaise, la Ville de Rouen a réalisé une analyse complète du foncier, en intégrant le coût historique (frais notariés passés, frais d'indemnités, frais de démolition) et les frais de portage supportés. Le bilan a été actualisé en conséquence. Ce tableau est présenté en annexe du CRACL. (cf. *Tableau de l'état financier des assiettes foncières*)

↳ Hypothèses retenues dans le bilan :

Le poste « acquisition » n'évolue pas et porte sur un montant de **5.985 Keuros TTC** pour les dépenses suivantes :

- Acquisition auprès de la Ville : 2.901 Keuros (incluant la parcelle de l'Etat et Marais-Marinox)
- Acquisition auprès de tiers : 2.220 Keuros (EPF + CHU)
- Travaux et frais divers : 710 Keuros
- Frais notariés : 153 Keuros

Le montant inscrit au bilan permet d'absorber les coûts supportés par la ville, soit le coût historique d'acquisition, les coûts de démolition et les coûts de portage. Pour mémoire, le montant prévisionnel du **coût d'acquisition** (hors frais notariés et frais divers) passe de **4.099 Keuros** (dossier de réalisation) à **5.071 Keuros TTC** (cf. *Tableau de l'état financier des assiettes foncières en annexe*).

A ce montant, s'ajoutent :

- **51 Keuros TTC** pour les futurs frais de portage sur les parcelles EPF,
  - **710 Keuros TTC** pour des travaux et frais divers
  - **153 Keuros TTC** pour les frais notariés futurs supportés au bilan de concession.
- = soit 914 Keuros TTC**

Le montant total du poste Acquisition est donc égal à : **914 + 5.071 = 5.985 Keuros TTC**.

Dans le cadre du transfert entre la ville de Rouen et la Communauté d'Agglomération Rouennaise, il est prévu que cette dernière devienne propriétaire des emprises appartenant à la ville à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## 2.1.2 Acquisitions restant à réaliser par Rouen Seine Aménagement :

- Surface de l'opération : 12 hectares (y compris Elis)
- Surface acquise : 0
- Surface à acquérir : 9 ha
- Reste à acquérir : 9 ha

Afin d'optimiser le bilan et compte tenu de la période transitoire liée au transfert de l'opération et de la mise en place de la participation au titre de l'année 2010, il est convenu que Rouen seine *aménagement* achètera les parcelles au fur et à mesure des besoins de commercialisation. De ce fait, les travaux de dépollution et les premiers travaux d'aménagement seraient exceptionnellement réalisés avec l'autorisation du propriétaire concerné (foncier libéré des occupations des sols non conventionnées - dépôts de matériaux, gens du voyage, stationnements CHU).

Les premières acquisitions foncières sont prévues au second semestre 2010 en parallèle de la signature des premiers actes de vente concernant les parcelles du programme de logements VUD<sup>2</sup>. Pour cette période, le montant prévu au bilan de **2.256 Keuros** correspond à l'acquisition des parcelles de :

- l'EPFN : pour les parcelles LZ 25, 26, 27, 29, 33 d'une superficie de **9601 m<sup>2</sup>** pour un montant de **1 744 Keuros** (dont 1% d'actualisation),
- la Ville (ou la Communauté d'Agglomération Rouennaise) : pour les parcelles LZ 28, 30, 32, 49, 50 (3016 m<sup>2</sup>) et 10% de la LZ98 (5.106 m<sup>2</sup> environ) soit une superficie approximative de **8122 m<sup>2</sup>**, pour un montant de **397 Keuros environ**.

→ Risques éventuels :

**Rappel : le précédent bilan approuvé prévoyait l'acquisition des terrains hors coût de dépollution et de démolition.**

Au cours des années 2007 et 2008, des investigations historiques, documentaires et in situ ont été réalisées par la société BURGEAP pour avoir une connaissance plus fine de la présence des polluants sur le site. Après cette phase de diagnostic, une phase de simulation de

scénarii a été réalisée dans le cadre de l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) pour aboutir à une première évaluation des terres à excaver et à des propositions de confinement sous voirie ou en merlon proche de la voie ferrée.

Lors du Comité de Pilotage (COFIL) du 18 décembre 2008, il a été convenu que les travaux de dépollution seraient supportés au bilan de l'opération. **Ce coût prévisionnel est intégré dans le poste « Travaux » du bilan et, en fonction de son évolution éventuelle, il devra être compensé par une participation d'équilibre du concédant.**

- **Ce poste n'évolue pas par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

## 2.2 ETUDES ET HONORAIRES SUR TRAVAUX ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

### 2.2.1 Etudes :

#### 2.2.1.1 Etudes réalisées :

- ➔ En 2008 ont été effectuées les études suivantes :
  - Urbanisme :
    - Elaboration du CPAUP sur la version du schéma de novembre 2007.
    - Elaboration des fiches de lot conformément au CPAUP.
    - Reprise du schéma d'aménagement en vue du transfert de l'opération, reprise des études pour la réalisation d'un nouveau schéma en novembre 2008 et des fiches de lots B, C et H.
  - Autres études :
    - Etude de pollution : réalisation d'un diagnostic de la pollution du sous-sol et élaboration d'un outil d'aide à la décision (EQRS).
    - Travaux de géomètre : analyse du périmètre et relevés complémentaires.
    - Etude sur le potentiel de la ZAC sur les ressources en énergies renouvelables (géothermie et récupération sur eaux usées).

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

- Etat des lieux sur le stationnement de l'aire d'étude ZAC et de l'enceinte du CHU pour mieux appréhender la problématique du stationnement du personnel du CHU et les futurs usagers de la ZAC.

- ↳ Montant total des études réglé en 2008 : 110.836 € TTC
- ↳ Montant cumulé des études réglé en 2008 : 214.733 € TTC

#### 2.2.1.2 Etudes restant à réaliser : prévisions 2009

- ↳ Urbanisme :
  - Validation définitive du CPAUP et des fiches de lots activités pour une mise en œuvre opérationnelle.
  - Elaboration du Cahier de Charges de Cessions de Terrains (CCCT) et du Cahier des Limites de Prestations Techniques de l'aménageur (CLPT).
- ↳ Autres études :
  - Modification du dossier de déclaration au titre du 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 leur traitement.
  - Etude de dimensionnement et de positionnement du volet économique de la ZAC en relation avec les autres pôles santé au niveau régional et national.
  - Etude sur le montage juridique et financier pour la réalisation d'un réseau de chaleur alimenté par de la géothermie.
- ↳ Montant prévisionnel des études à réaliser en 2009 : 112.250 K€ TTC

➤ **Ce poste n'évolue pas par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

## 2.2.2 HONORAIRES SUR TRAVAUX :

### 2.2.2.1 Honoraires réalisés en 2008 :

- ↳ En 2008, la maîtrise d'œuvre a effectué les études suivantes :
  - Remise de l'Avant-Projet Sommaire (APS) des espaces publics du projet d'aménagement.
  - Reprise de l'APS au regard des changements et modifications demandés sur le schéma d'aménagement d'AM Environnement.
  - Intégration des pistes cyclables sur la voie centrale ayant pour conséquence d'élargir de 3 mètres l'espace public (impact paysager et impact financier).
  - Présentation des hypothèses d'assainissement EU/EP au service assainissement de la Communauté d'Agglomération Rouennaise et le service de la Police de l'Eau et rencontre avec les autres concessionnaires de réseaux.
  
- ↳ Montant total des honoraires réglé en 2008 26.354 € TTC
  
- ↳ Montant cumulé des honoraires réglé en 2008 : 40.758 € TTC

### 2.2.2.2 Honoraires restant à réaliser sur l'année 2009 :

- ↳ Maîtrise d'œuvre VRD :
  - Elaboration de l'Avant-Projet Définitif (APD), du Projet (PRO) et du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) dès validation de l'ensemble des intervenants sur le recadrage du projet d'aménagement (prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2009).
  - Organisation de l'appel d'offres, rapport d'analyse et passation des marchés avec les entreprises VRD pour un démarrage du chantier de viabilisation des parcelles au dernier trimestre 2009 après réalisation des travaux de dépollution.

- ↳ Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) :  
Dans le cadre de la phase conception, le coordinateur sécurité doit réaliser un PGC (Plan Général de Coordination) et donner son avis sur l'APD et le PRO avant la mise en œuvre de la phase réalisation.

- ↳ Maîtrise d'œuvre dépollution :  
De même que les travaux de dépollution, le montant des honoraires de cette maîtrise d'œuvre n'était initialement pas prévu au bilan. Néanmoins, au regard du montant provisionné sur le poste maîtrise d'œuvre, il est proposé d'imputer cette prestation supplémentaire sur cette ligne (ligne bilan 310) sans augmenter le poste des honoraires sur travaux. L'estimation prévisionnelle de la mission de maîtrise d'œuvre est de 85 000 € HT. Une consultation pour retenir un maître d'œuvre pour le suivi de ces travaux doit être organisée courant 2009.

Le BET retenu réalisera sur l'exercice 2009, l'actualisation du plan de gestion des terres impactées, le PRO, le DCE, le rapport d'analyse des offres et le suivi de la première phase de travaux avant la viabilisation des parcelles. La réalisation de ces travaux de dépollution est nécessaire pour la commercialisation des parcelles liées au programme VUD<sup>2</sup> et elle est impérativement conditionnée par la libération des parcelles concernées (déclassement du domaine public de la ville de Rouen à engager pour le parking CHU non conventionné situé Route de Lyons - dépôts de matériaux - gens du voyage et squatteurs).

- ↳ Montant prévisionnel des honoraires à réaliser sur 2009 : 117.421 € TTC

➤ **Ce poste n'évolue pas par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

## 2.2.3 TRAVAUX :

### 2.2.3.1 Travaux réalisés par Rouen Seine Aménagement en 2008 :

- Travaux de débroussaillage réalisés en 2008 pour un montant de 7.104 € TTC
- Montant total des travaux réglé en 2008 : 7.104 € TTC
- Montant cumulé des travaux réglé en 2008 : 7.104 € TTC

Pour mémoire : l'Communauté d'Agglomération Rouennaise a réalisé début 2008 des travaux pour l'implantation d'une pépinière provisoire à l'entrée Ouest de la ZAC.

### 2.2.3.2 Travaux restant à réaliser par Rouen Seine Aménagement pour 2009 :

- Dans le CRACL approuvé au 31/12/2007, un démarrage des travaux était prévu dans le courant de l'année 2010. Néanmoins, au regard des échéances opérationnelles, il est convenu que les travaux d'aménagement débuteraient au quatrième trimestre 2009 pour livrer les premiers terrains viabilisés pour le premier trimestre 2010. Ceci afin de répondre en partie aux engagements du programme de logements (VUD<sup>2</sup>) et notamment aux impératifs de l'ANRU pour l'opérateur Immobilière Basse Seine (nécessité de déposer un permis avant mars 2010).
- Les travaux de dépollution sont un préalable à la mise en œuvre des travaux de viabilisation et ne pourront être réalisés que sous réserve de la libération des terrains comme précédemment indiqué.
- **A noter : le respect de cet échéancier est conditionné par la validation par le concédant des dossiers APD et PRO.**

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

- ↳ Le poste travaux, initialement de 10.093 Keuros TTC, était basé sur les estimations réalisées par la SCET lors des études du dossier de réalisation de la ZAC. Au cours de l'année 2008, l'équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé l'estimation des travaux au stade APS.
- ↳ Le bilan proposé dans le présent CRAC prévoit un montant des travaux de **11.731 Keuros TTC** incluant les travaux suivants (identifiés au stade APS) :
  - L'aménagement des futurs espaces publics de la ZAC (voie centrale, Route de Lyons, espaces verts paysagés) ainsi que deux pistes cyclables sur la voie centrale,
  - Travaux de dépollution (1 M€ HT) : ce coût prévisionnel ne tient pas compte de la dépollution des terrains de l'emprise Marais-Marinox,
  - Aléas à hauteur de 15 % du montant total des travaux,
  - Taux d'actualisation et de révision à hauteur de 6 % du montant total des travaux.
- ↳ **Le montant des travaux de dépollution sera actualisé au regard de la remise du nouveau plan de gestion des terres impactées prévue pour juin 2009 intégrant le coût prévisionnel des travaux de dépollution de l'emprise Marais-Marinox.**
- ↳ A noter qu'à ce jour, le bilan ne prévoit pas les travaux supplémentaires suivants :
  - Reprise du mur de soutènement de l'Aubette côté Route de Lyons,
  - Reprise de l'ouvrage d'art souterrain du Mont Gargan de l'Aubette.
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser sur 2009 :           743.590 € TTC
- **Ce poste évolue sensiblement de + 1.637 Keuros TTC puisqu'il passe de 10.093 Keuros au CRAC approuvé au 31/12/2007 à 11.731 Keuros TTC.**
  - Cette évolution est expliquée par l'intégration de :
    - + 1.457 Keuros pour les travaux de dépollution (aléas et actualisation compris).
    - + 180 Keuros pour les pistes cyclables (aléas et actualisation compris)

---

**CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE**

## 2.3 FRAIS DIVERS DE GESTION

Les frais de gestion de l'opération intègrent les frais de publicité obligatoire liés aux appels d'offres, reprographie, frais sur vente, communication et frais divers.... Le montant prévisionnel pour ce poste est de **151 Keuros TTC**. Les frais liés à la promotion de l'opération (frais de communication) sont explicités ci-dessous.

### 2.3.1. Frais liés à la promotion de l'opération – (rappel réalisé en 2007 et 2008) :

L'organisation d'une journée de promotion a été assurée par l'ADEAR, à l'initiative de La Communauté d'Agglomération Rouennaise le 29 mars 2007. Elle a permis de fédérer un groupe de partenaires (Ville, La Communauté d'Agglomération Rouennaise, 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 s'est tenu 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...) ont été pris en charge au bilan d'opération, en accord avec la ville de Rouen, dans le cadre d'une convention de partenariat signée avec l'ADEAR. Dans ce cadre, cette action a fait l'objet d'un co-financement entre la Communauté d'Agglomération Rouennaise, le CHU-Hôpitaux de Rouen, la CDC.

Cette action a permis de doter l'opération d'un logo, d'une charte graphique et d'une 1<sup>ère</sup> plaquette de promotion du projet. A cet effet, une demande pour déposer la marque « Rouen Innovation Santé » et son logo a été formulée auprès de l'Institut National de la Propriété Intellectuelle en 2008. Le titre officiel d'enregistrement a été délivré le 27 février 2008 pour une durée de 10 ans soit le 27 février 2018.

Suite au bilan positif de la 1<sup>ère</sup> participation à cette convention d'affaires spécialisée sur le secteur de la biotechnologie, Rouen Innovation Santé a été représenté au salon EURO BIO 2008 qui s'est déroulé du 6 au 9 octobre à Paris, dans le cadre d'un stand commun avec le technopôle régional Chimie – Biologie – Santé (CBS), ce stand a également permis d'héberger 10 start-up. La participation à cette convention d'affaires a été prise en charge par le bilan de l'opération, en accord avec la ville de Rouen et a fait l'objet d'un co-financement entre la Communauté d'Agglomération Rouennaise, le CHU-Hôpitaux de Rouen, la CDC. Sont également imputés sur ce poste, la réalisation d'une insertion publicitaire (Publication le Grand Rouen et Guide économique), ainsi qu'une campagne de photographies aériennes du site.

---

**CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE**

↳	Montant total réglé des frais divers de gestion en 2008 :	14.532 € TTC
	• Dont frais de communication :	13.595 € TTC
↳	Montant cumulé réglé des frais divers de gestion en 2008 :	25.272 € TTC
	• Dont frais de communication :	20.053 € TTC

### 2.3.2. Frais liés à la promotion de l'opération pour 2009 :

Quelques insertions publicitaires permettant d'assurer la promotion générale de l'opération sont également prévues compte tenu du démarrage de la pré-commercialisation de l'opération et de la participation prévisionnelle à certains salons spécialisés. Une participation à EURO BIO 2009 est envisagée en partenariat avec l'ADEAR.

La commercialisation de cette opération nécessitera à terme la mise en place de moyens spécifiques dédiés à la promotion et à la prospection d'entreprises potentiellement intéressées par une implantation sur le futur pôle santé.

Le rôle de Rouen Seine Aménagement dans cette mission de coordination est inclus dans les prestations « animation du réseau Espace Innovation Santé » (ligne bilan 703 – intitulée Rémunération forfaitaire mission de développement), prévue au traité de concession. Cette mission, d'une durée prévisionnelle de 3 ans à compter de la signature du traité de concession, arrive à échéance le 27 juillet 2009 (cf. paragraphe Modalités de conduite opérationnelle).

↳	Montant prévisionnel des frais divers de gestion pour 2009 :	23.026 € TTC
	• Dont frais de communication :	16.000 € TTC

➤ **Ce poste n'évolue pas par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

## 2.4 COMMERCIALISATION

### 2.4.1 Commercialisations réalisées

Concernant la partie « Activités économiques » :

Depuis 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 suivi de ces contacts (tableau de bord actualisé).

#### 2.4.1.1 Compromis et autres protocoles

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 m<sup>2</sup> permettant la construction d'une pépinière provisoire. 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 ; un permis de construire précaire a été obtenu par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise. A terme, il sera nécessaire de trouver un autre lieu d'implantation.

#### 2.4.1.2 Actes de cession

Néant

- Tableau des cessions réalisées en **2008 : Néant**
- Tableau des cessions réalisées au **31/12/2008 : Néant**

## 2.4.2 Commercialisations à réaliser

### Pour la partie « Activités économiques » :

Le suivi des contacts amorcés depuis 2006 devrait permettre le démarrage de la pré-commercialisation des premiers îlots. Après établissement des fiches de lots (CPAUP à valider), une consultation de promoteurs pourrait être organisée sur les îlots desservis par la 1<sup>ère</sup> tranche de travaux, soit les lots D, E, H et I. 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, élaboration d'une charte d'agrément des implantations sur le site en lien avec les partenaires du Groupe de Coordination Technique ; mise en place d'un fonctionnement de la procédure d'agrément en vue de procéder à l'examen des premiers prospects de la pépinière et de la ZAC ;
- Prévision : en 2010, signature d'un compromis de vente sur un des deux premiers lots économiques (par exemple, lot D ou H), avec une vente en 2011 sur le lot D et une vente en 2012 sur le lot H (signature d'un compromis en 2011).
- Pour les années suivantes, il est pris une hypothèse d'une commercialisation d'un lot tous les deux ans environ. Afin de respecter ce rythme de commercialisation prévisionnel, il est indispensable de mettre en place des moyens de prospection adaptés afin d'identifier les entreprises susceptibles de venir s'implanter.

### Pour la partie « Logement » :

- En 2008, poursuite de la démarche VUD<sup>2</sup> avec Kaufman&Broad et Immobilière Basse Seine pilotée par la ville de Rouen. La signature de ces deux compromis de vente est un préalable indispensable à l'engagement des travaux de dépollution prévus à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009.
- Prévision : en 2009, signature des compromis de ventes des lots B et C dédiés au programme Villas Urbaines Durables et vente en 2010.

La SHON prévisionnelle de ce programme est de 12 500 m<sup>2</sup> de SHON, pour un montant de 140 euros HT / m<sup>2</sup> de SHON. Soit une recette de charge foncière à hauteur de **1.943 K euros TTC** environ.

Pour la partie « Extension du CHU » :

- ↳ Les contacts menés avec les responsables du CHU ont permis de préciser que le programme d'extension du CHU serait intégré au plan hôpital 2013.
- ↳ Il est rappelé que, conformément au dossier de réalisation approuvé, la recette attendue pour la cession de ce terrain est de **2.800 Keuros HT**.
- **Ce poste évolue de + 388 Keuros TTC par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**  
Cette évolution est liée à l'actualisation du prix de vente du programme VUD<sup>2</sup> qui passe de 130 euros HT/m<sup>2</sup> à 140 euros HT/m<sup>2</sup>.

## 2.5 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

- ↳ La participation d'équilibre du bilan est de **11.739.163 € HT** (participation non taxable à la date d'établissement du présent document).
- ↳ Echancier de versement de la participation :  
Le versement est échelonné avec la consolidation de la participation de la Ville en 2009 à hauteur de 950 Keuros (incluant le crédit à l'opération de l'avance de la ville de 450 Keuros correspondant à une contribution au volet logements de la ZAC et le versement d'une participation de 500 Keuros prévus dans le précédent CRAC). En 2010, la participation de la collectivité devrait s'élever à 2,8 Millions d'euros.

---

CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

- ↳ Montant total de la participation perçu en 2008 en TTC : 500.000 €
- ↳ Montant total cumulé de la participation perçu en 2008 en TTC : 500.000 €
- ↳ Montant prévisionnel de la participation pour 2009 en TTC : 950.000 € (500 Keuros + 450 Keuros d'avance non remboursés).

➤ **Ce poste n'évolue pas par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

## 2.6 SUBVENTIONS ET PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS

Le dossier de réalisation de la ZAC et la concession d'aménagement ne mentionnaient aucune hypothèse de subventions pour l'opération. Rouen Seine Aménagement recherche des solutions de financement afin d'alléger la participation de la collectivité concédante.

### 2.6.1 Subventions

#### 2.6.1.1 Subventions obtenues :

- ↳ Deux subventions de l'ADEME et de la Région de Haute-Normandie ont été allouées au titre de l'étude de préfaisabilité sur le potentiel géothermique du site. L'encaissement de cette recette de 19 Keuros est prévu sur l'exercice 2009.

#### 2.6.1.2 Subventions attendues :

- ↳ L'opération ZAC AUBETTE MARTAINVILLE est intégrée au contrat d'agglomération au sein duquel il est prévu la participation financière du Département de Seine-Maritime à hauteur de 2,8 millions d'euros et de la Région à hauteur de 1,9 million d'euros. Dans l'attente de la confirmation de l'assiette de ces deux subventions, un montant prévisionnel d'un million d'euros a été pris en compte dans le présent CRAC.

- ↳ **A noter : l'obtention de ces subventions serait conditionnée par la réalisation de l'intégralité de la voie centrale de la ZAC pour 2013 ou par une négociation des dispositions de financement du contrat d'Agglo au-delà de 2013.**
- **Ce poste évolue de + 1.019 Keuros TTC par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

## 2.6.2 Produits financiers et divers

### 2.6.2.1 Produits divers :

- ↳ Des produits ont été perçus au titre du remboursement de frais engagés pour le salon EUROBIO 2007.
- **Ce poste évolue de + 6 Keuros TTC par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

### 2.6.2.1 Produits financiers :

- ↳ Des produits financiers sont attendus au regard de l'optimisation de la trésorerie de l'opération. Néanmoins, une actualisation du taux des produits financiers dans le cadre du présent bilan a engendré une diminution de cette recette prévisionnelle sur la durée de l'opération.
- ↳ Le montant global des produits financiers est prévisionnellement fixé à **19.388 euros TTC**.
- ↳ Montant des produits financiers perçu en 2008 : 624 euros TTC
- ↳ Montant cumulé des produits financiers perçu : 634 euros TTC
- ↳ Montant prévisionnel des produits financiers pour 2009 : 2.508 euros TTC
- **Ce poste évolue de – 25 Keuros TTC par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

---

**CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE**

## 2.7 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

Le suivi de l'opération a été réalisé en 2008 dans les cadres suivants :

### 2.7.1 Coordination Ville de Rouen – Communauté d'Agglomération Rouennaise - Rouen Seine Aménagement

- ↳ Les Comités Techniques Ville – Communauté d'Agglomération Rouennaise - Rouen Seine Aménagement se sont tenus tous les mois et demi pour présenter l'avancement des différents dossiers (étude d'urbanisme, foncier, études VRD, promotion, commercialisation...) et valider certaines étapes.
- ↳ Ils étaient suivis d'un Comité de Pilotage en présence des élus de la ville de Rouen et de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

### 2.7.2 Autres partenaires

- ↳ Un Groupe de Coordination Technique destiné à regrouper les différents partenaires de l'opération s'intéressant au développement du site a été mis en place à partir du 26 Avril 2007. Les membres en sont :
  - 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.
  - La Communauté d'Agglomération Rouennaise : 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 s'est traduite par la création de la pépinière provisoire implantée mi-2008 et par le démarrage des études de programmation en vue de la construction d'une pépinière « définitive ».
  - 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 la Communauté d'Agglomération Rouennaise

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 Stratégique « Rouen Innovation Santé » qui se tiennent au CHU sous la présidence de son Directeur Général.

L'organisation du travail de ce Groupe de Coordination Technique est réalisée par Rouen Seine Aménagement.

#### ↳ Comité Stratégique

Il existait antérieurement un Comité de Pilotage « Rouen Innovation Santé » au CHU dont l'origine se trouve dans le suivi de l'étude de positionnement économique réalisée en 2005.

Lors de sa réunion du 13 novembre 2007 où a été défini le rôle des acteurs pour le développement du projet, le Comité de Pilotage est devenu un « Comité Stratégique » de Développement et d'Expertise Scientifique et Sanitaire. Sont conviés à rejoindre ce Comité l'Etat, la Région, ACCEVAL et d'autres partenaires en fonction des besoins du projet.

Fin d'année 2008, il a été décidé que le Comité Stratégique serait piloté par la Communauté d'Agglomération Rouennaise dans le cadre du transfert de l'opération.

### 2.7.3 Rémunération de l'aménageur

Conformément au traité de concession notifié le 27 juillet 2006, la rémunération de l'aménageur est établie de la manière suivante :

- Rémunération forfaitaire pour la gestion administrative, financière et contractuelle de l'opération, le suivi des études préalables et des acquisitions, les actions de communication, prospection et de recherche d'investisseurs,
- Rémunération proportionnelle assise sur les études et travaux et les montants des cessions,
- Rémunération de liquidation,
- Rémunération forfaitaire correspondant à une mission de développement : cette rémunération prévue initialement sur une durée de trois ans, correspond à la mission de coordination des différents acteurs et partenaires du projet pendant la phase de structuration du Pôle Rouen Innovation Santé.

Comme indiqué précédemment, le bilan de la concession ne prévoyait pas la prise en charge des frais de dépollution de l'ensemble des terrains. La mission de suivi des études et travaux porte sur une rémunération proportionnelle fixée à 2,2% HT des dépenses TTC des études, travaux et honoraires sur travaux. La mise en œuvre et le suivi des travaux de dépollution par l'aménageur, ainsi que la prise en compte des aménagements cyclables de la voie principale centrale de la ZAC, n'étaient initialement pas intégrés au bilan de concession.

Par ailleurs, la mission de développement portait sur une période prévisionnelle de trois ans à compter de la date de notification du traité de concession, soit jusqu'au 27 juillet 2009, pour une rémunération de 30.000 euros HT/an. Ce délai doit être prorogé pour atteindre les objectifs fixés.

De plus, la mission de suivi des études de conception sur la base de 1.600 euros HT/mois était prévisionnellement fixée à 12 mois et jusqu'à l'approbation de la phase APD. Cette phase du projet n'a pu être finalisée dans le délai prévisionnel initial.

Par conséquent, il est proposé, dans le cadre du présent CRAC (avenant n°2 ci-annexé), les modifications de la rémunération de l'aménageur sur les missions suivantes :

- suivi de travaux complémentaires (dépollution – pistes cyclables) conformément aux règles fixées dans le traité de concession,
- la mission de développement sur une durée prévisionnelle de 3 ans et sur les mêmes bases que celles initialement acceptées dans le cadre du traité de concession.
- la mission de suivi des études préalables sur une durée prévisionnelle de 30 mois et jusqu'à l'approbation de l'APD, sur les mêmes bases que celles initialement acceptées dans le cadre du traité de concession.

➤ **Ce poste évolue de + 43 Keuros TTC par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007.**

---

**CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE**

## 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

### ▪ DEPENSES du bilan actualisé au 31/12/2008

L'enveloppe des dépenses TTC de l'opération évolue à la hausse avec une différence de + 1.531.543 € TTC.

Pour mémoire, elle se composait, en TTC, au bilan approuvé au 31/12/2007 de :

**20.326.985 € dont :** 17.719.914 € de coût de l'ouvrage  
+ 1.693.213 € de maîtrise d'ouvrage  
+ 913.857 € de frais financiers

Le nouveau bilan proposé dans le cadre du présent CRAC présente les dépenses TTC suivantes :

**21.858.528 € dont :** 19.357.838 € de coût de l'ouvrage  
+ 1.736.528 € de maîtrise d'ouvrage  
+ 764.162 € de frais financiers

Soit une différence de + 1.531.543 € TTC par rapport au CRAC approuvé au 31/12/2007, dont les principaux écarts sont les suivants :

↳ Acquisitions :	0 € TTC	
↳ Etudes :	0 € TTC	
↳ Honoraires sur travaux :	0 € TTC	
↳ Travaux :	+ 1.637.924 € TTC	liés à l'intégration des travaux de dépollution et aux pistes cyclables.
↳ Frais de gestion :	0 € TTC	
↳ Rémunération aménageur :	+ 43.315 € TTC	liés à l'adaptation de la rémunération de l'aménageur proportionnellement aux dépenses (travaux de dépollution) et recettes (commercialisation) conformément au traité de concession.
↳ Frais financiers :	- 149.965 € TTC	liés à la suppression de l'emprunt de 1.600 Keuros initialement prévu.

---

**CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE**

▪ RECETTES du bilan actualisé au 31/12/2008

L'enveloppe des recettes de l'opération évolue à la hausse avec une augmentation de **+1.388.459 euros TTC**.

Pour mémoire, elle se composait, en TTC, au bilan approuvé au 31/12/2007 de :

**19.359.870€ dont :** 7.575.490 € de cessions  
+ 11.739.163 € de participation du concédant  
+ 45.217 € de produits divers et financiers

Le nouveau bilan proposé dans le cadre du présent CRAC présente les recettes TTC suivantes :

**20.748.329€ dont :** 7.963.930 € de cessions  
+ 11.739.163 € de participation du concédant  
+ 25.846€ de produits divers et financiers  
+ 1.019.390 € de subventions

L'écart de **+1.388.459 euros** sur les recettes par rapport au précédent CRAC est explicité de la manière suivante :

↳ Cessions terrains :	+ 388.440 €	correspondant à une actualisation du prix des terrains pour le programme de logements VUD <sup>2</sup> .
↳ Participation du concédant :	0 €	
↳ Subventions :	+ 1.019.390 €	correspondant à la prise en compte d'une partie de financement potentiel au titre de l'opération dans le cadre du contrat d'agglomération.
↳ Produits divers :	+ 6.458 €	correspondant au remboursement de frais liés au salon EURO BIO
↳ Produits financiers :	+ 19.388 €	correspondant à une optimisation de la trésorerie de l'opération.

---

**CRAC ACTUALISE AU 31/12/2008 - ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE**

## 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

### ↳ Avance :

Depuis le début de l'opération, la Ville a versé une avance de 450.000 €. Dans le cadre du transfert de l'opération à la Communauté d'Agglomération Rouennaise, il est prévu que cette avance reste acquise à l'opération au titre de la contribution de la ville de Rouen au volet logements de la ZAC.

### ↳ Emprunt à prévoir :

Compte tenu du nouveau bilan et de l'échéancier prévisionnel, il n'est pas prévu de mobiliser un emprunt pour le pré-financement de l'opération.

### ↳ Trésorerie :

Au 31/12/2008, la trésorerie était de :	468.736 euros
Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :	232.996 euros

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

Sans objet.

# NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

## 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Finalisation du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères et du schéma d'aménagement avec notamment la programmation des pistes cyclables de la ZAC et la validation d'un profil de voirie.
- Lancement des phases PRO et DCE dès accord du service assainissement sur les propositions techniques retenues pour l'infiltration et le stockage des eaux pluviales du site.
- Actualisation du plan de gestion des terres impactées pour organiser les travaux de dépollution et de viabilisation après libération des terrains.
- Démarrage de la commercialisation de l'opération.

## 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Le projet d'aménagement, issu des études qui ont été menées au cours de l'exercice 2008, doit répondre aux objectifs poursuivis 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 (comprenant les coteaux boisés de la colline Sainte Catherine) ;
- Le projet prend en compte la démarche de qualité environnementale à la fois pour les futurs aménagements publics de la ZAC mais également pour les constructions privées ;
- 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.

Il est essentiel pour la réussite du volet économique de l'opération que se réalisent les objectifs suivants, en partenariat avec La Communauté d'Agglomération Rouennaise :

Développer les **services d'animation, d'appui à la création d'entreprises et au transfert de technologie** inhérents à tout pôle technologique : la mise en place de la pépinière provisoire par la Communauté d'Agglomération Rouennaise devrait permettre de conforter ce type de services qui présentent une part importante de la valeur ajoutée attendue par les créateurs d'entreprises et les entreprises qui choisiront de s'implanter sur le site.

- Préciser la **dimension économique** spécifique au pôle santé : la poursuite des études relatives au schéma d'aménagement montre le potentiel urbain du projet ; par rapport à l'offre régionale existante et en comparaison avec d'autres pôles santé à l'échelle nationale, il convient de préciser les spécificités et atouts du site et de calibrer ainsi au mieux le volet économique du projet.
- Se doter des moyens adaptés en matière de **promotion** du projet et de **prospection** ciblée : la commercialisation d'un pôle dédié nécessite la mise en place d'une véritable démarche de prospection passant par l'élaboration d'une segmentation du marché potentiel du pôle, à l'échelle nationale voire internationale, permettant d'identifier des secteurs prioritaires qui feront l'objet d'actions ciblées, l'identification précise d'entreprises cibles regroupées en secteurs prioritaires et la définition d'argumentaires spécifiques reprenant les atouts du site tant d'un point de vue technologique que territorial, enfin, la définition d'actions de prospection appropriées à chaque secteur prioritaire et la mise en œuvre opérationnelle de ces actions de prospection.

## ANNEXES

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION (actualisé en mai 2009)
- PLAN D'AMENAGEMENT intégré au PLU et aux dossiers de ZAC (2004)
- PLAN D'AMENAGEMENT d'AM Environnement de NOVEMBRE 2008
- TABLEAU DE L'ETAT FINANCIER DES ASSIETTES FONCIERES (établi par la Ville de Rouen le 3 avril 2009)
- PROJET D'AVENANT N°2 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT