

LOTISSEMENT PARC SAINT GILLES - Op1030

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2008

SOMMAIRE

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

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

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

- 2.1 ACQUISITION
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 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 31/12/2008

I.1 OBJECTIFS

- les objectifs du projet :

Il s'agit de la réalisation d'un 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, de 12 687m² devait accueillir un centre de formation pour adultes construit par la Chambre de 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 JUMENTIER-LECOURT-SANTUS
- BET : SOGETI : BET VRD
Denis COMONT : Paysagiste
- Notaires : Maître BANVILLE-Maître DALION
- Commercialisateur : Rouen Seine Aménagement : Marie-Hélène ALBERT
- 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 2008

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).

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 et a été complété en 2008 pour le terrain de la Chambre des Métiers et a fait l'objet d'un rapport établi par HPC Envirotec.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser NEANT

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.0 Acquisition : en 2008 ont été régularisé (- 479 €) les frais d'acquisition (actes notariés)

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires sur travaux

2.2.1.1.1 Etudes

↳ En 2008 ont été réalisées : les études par HPC Envirotec liées à l'audit réalisé.

↳ Montant total réglé en 2008 : 41 728 € TTC

↳ Montant cumulé réglé au 31/12/ 2008 : 158 261 € TTC

2.2.1.1.2 Honoraires sur travaux

↳ Montant total réglé en 2008 1 132€ TTC (dont 1 025 € à ARC EN TERRE et 108 € à NORISKO au titre du CSPS)

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser

↳ Néant en considérant le projet de la chambre des métiers abandonné et que les cessions à venir ne nécessite pas de travaux.. Il reste par contre à solder les marchés, en particulier celui de M. COMONT (ARC EN TERRE).

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

- ↳ En 2008, ont été réalisés, essentiellement, les travaux de finition d'espaces verts du lotissement
- ↳ Montant total réglé en 2008 : 45 083 € TTC
- ↳ Montant cumulé réglé au 31.12.2008 : 1 744 052 € TTC

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- ↳ Tous derniers travaux de finition des espaces verts du lotissement.
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2009 : 11 775 € TTC
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2010 : 6 014 € TTC

2.2.2 Frais de gestion et commercialisation :

- ↳ Aucune dépense n'a été enregistrée à ce titre en 2008. Une provision de 2 050 € est prévue pour 2009 pour pallier, en particulier, les dépenses liées aux impôts, taxes et divers.

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

↳ En 2008, aucun compromis n'a été signé

2.3.1.2 Actes de cession

■ Cessions réalisées en **2008**

Aucune cession n'a été réalisée en 2008. Rouen Seine Aménagement est restée en attente de la décision définitive de la Chambre des Métiers quant à l'acquisition du terrain destiné au C.F.A.

■ Tableau des cessions réalisées au **31/12/2008**

Tableau de CESSIONS						
Opérations : 1030 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 96 0 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-INFRATEC	MD 125	14 rue du Cat Rouge	llot 1	1 69 9 1699	108 427.73
Décembre 2007	Rouen Seine Aménagement	MD 134 MB 106	19 rue 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 2009 et au delà

Il est définitivement acté le fait que la cession d'un terrain de 12 687 m² en vue de la construction d'un CFA dont la maîtrise d'ouvrage relevait de la Chambre des Métiers est abandonnée.

De ce fait, Rouen Seine Aménagement va reprendre les négociations en vue de vendre ce dernier terrain.

Plusieurs hypothèses peuvent être retenues :

- la cession de la totalité du terrain à un preneur unique, hypothèse peu probable compte tenu de la demande moyenne sur ce secteur ;
- la division de ce terrain à plusieurs preneurs et dans ce cas selon deux possibilités, l'une ne nécessitant, de part la division parcelaire proposée, que très peu de travaux, l'autre nécessitant la création d'une voirie interne au terrain ainsi que les réseaux pour desservir les dites parcelles (EU, EP, Eau Potable, EDF ,GDF, FT...), prestations non chiffrées dans le présent bilan.

Le prix de cession des terrains est fixé à 58 € HT, dans l'hypothèse où aucun travaux n'est prévu. (Pas de création de voirie et de réseaux internes)

La cession du dernier terrain est envisagée, dans le présent bilan en 2011.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

■ Evolution et calendrier de la participation

La participation prévue au bilan du 31/12/2007 d'un montant de 151 101 € a été versée en 2008.

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- Le bilan entre le 31/12/2007 et le 31/12/2008 évolue de 2 316 583 € au 31/12/2007 à 2 434 942 € - total bilan HT prévisionnel au 31/12/2008.

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

- L'augmentation du bilan est essentiellement due à l'augmentation des frais financiers et des frais de société liés au retard dans la cession du terrain réservé à la Chambre des Métiers, désormais abandonnée d'une part, et par la rémunération complémentaire de la société liée à l'allongement de la durée de la Convention.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : l'avance des 338 674 € à rembourser dès l'encaissement de la cession du dernier terrain, est inscrit en 2011 au présent bilan, elle le sera réellement dès la ou les cessions réalisées.
- Emprunts : tous les emprunts ont été remboursés (intérêts et capital)
- Emprunt à prévoir : *NEANT*

- Trésorerie :

Au 31/12/2008, la trésorerie était de :

- 296 434 € TTC

Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :

- 379 935 € TTC

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Le remboursement de l'avance de 338 674€ est prévu en 2011, mais pourra intervenir en fait à la signature du ou des derniers actes de vente et de l'encaissement de la ou des recettes correspondantes.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Reprise de contact avec les acquéreurs potentiels de terrain

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

NEANT

4.3 AVENANT AU TRAITE DE CONCESSION

L'avenant n° 2 prévoyait une date d'échéance de la convention de concession au 31 décembre 2010.

Le retard puis l'abandon de l'acquisition du dernier terrain par la Chambre des Métiers nécessite la prolongation de la convention.

Un avenant n° 3 sera donc soumis à l'approbation du Conseil Municipal prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31/12/2012.

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS