



Concession d'Aménagement
Ville de ROUEN

LOTISSEMENT PARC SAINT GILLES – Op1030

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2009

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 31/12/2009

NB : Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité est établi en € TTC constatés (au lieu de € TTC réglés les années précédentes).

PRESENTATION DE L'OPERATION

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 (12 687m²) devait accueillir un centre de formation pour adultes construit par la Chambre de Métiers. Le projet n'ayant pas pu aboutir, la décision a été prise, lors de l'approbation du précédent C.R.A.C.L., de procéder à la commercialisation de ce dernier terrain.

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

Avenant n°3,

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2012 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	27/11/2009
■ date visa contrôle Légalité	:	02/12/2009
■ date notification	:	17/12/2009
■ date échéance convention	:	31/12/2012

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
- Responsable d'opération : Marie-Hélène ALBERT

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2009

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 : Néant

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.0 Acquisition : Néant

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires sur travaux

2.2.1.1.1 Études : Néant

↳	Montant total réglé en 2008 :	0 € TTC
↳	Montant cumulé réglé au 31/12/ 2009 :	158 261 € TTC

2.2.1.1.2 Honoraires sur travaux : Néant

↳	Montant total réglé en 2009	0 € TTC
↳	Montant cumulé réglé au 31/12/ 2009 :	116 160 € TTC

2.2.1.2 Études restant à réaliser

- ↳ 2010 : Néant
- ↳ 2011 : provision pour frais d'urbaniste en vue des visas des permis de construire restant à instruire sur le dernier terrain.

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

- ↳ En 2009, ont été réalisés, essentiellement, les travaux de finition d'espaces verts du lotissement
- ↳ Montant total réglé en 2009 : 13 386 € TTC
- ↳ Montant cumulé réglé au 31.12.2009 : 1 758 797 € TTC

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2010 : 0 € TTC
- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2011 : 7000 € TTC, correspondant à une provision pour des dépenses éventuelles liées aux 2 projets s'implantant sur une partie du dernier terrain dont les signatures sont prévues au bilan en 2011 (l'ensemble des travaux de viabilisation a été réalisé)

2.2.2 Frais de gestion et commercialisation :

- ↳ Aucune dépense n'a été enregistrée à ce titre en 2009. Une provision de 1233 € est prévue pour 2010 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 2009, aucun compromis n'a été signé, la décision de commercialiser le dernier terrain suite à l'abandon du projet du CFA étant intervenue en fin d'année.

2.3.1.2 Actes de cession

■ Cessions réalisées en 2009

Aucune cession n'a été réalisée en 2009.

■ Tableau des cessions réalisées au 31/12/2009

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	1 960 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-INFRATEC	MD 125	14 rue du Cat Rouge	llot 1	1 699 1 699	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 2010 et au delà

Compte tenu des demandes intervenues régulièrement sur ce terrain ces dernières années, l'hypothèse retenue est la division de ce terrain auprès de plusieurs preneurs. Un projet de découpage parcellaire ne nécessitant pas de travaux de voirie supplémentaires a été établi et proposé aux acquéreurs potentiels. Selon ce projet, 4 terrains sont disponibles. Les prospects intéressés par ces emprises sont principalement des PME/PMI régionales.

Sur cette base, les hypothèses de commercialisation retenues pour le présent bilan sont les suivantes :

- 2010 : signature de 2 compromis de vente portant sur une emprise foncière totale de 3570 m² au plus tard au 4^{ème} trimestre
- 2011 :
 - Signature des 2 actes de vente correspondant au plus tard au 3^{ème} trimestre
 - Signature d'un compromis de vente portant sur une emprise foncière de 5350 m² au plus tard au 1^{er} trimestre
 - Signature d'un compromis de vente portant sur une emprise foncière de 3767 m² au plus tard au 2^{ème} trimestre
- 2012 :
 - Signature de l'acte de vente portant sur une emprise foncière de 5350 m² au plus tard au 1^{er} trimestre
 - Signature de l'acte de vente portant sur une emprise foncière de 3767 m² au plus tard au 2^{ème} trimestre

Ces hypothèses tiennent compte de la conjoncture économique actuelle et du ralentissement général du déroulement des projets, lié notamment aux difficultés rencontrées par les PME/PMI dans l'accès au financement.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

- Evolution et calendrier de la participation : Néant

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- Le bilan entre le 31/12/2008 et le 31/12/2009 évolue de 2 793 553 € TTC au 31/12/2008 à 2 807 641€ - total bilan TTC prévisionnel au 31/12/2009.

➔ 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 initialement réservé à la Chambre des Métiers, désormais abandonnée d'une part, et à la rémunération complémentaire de la société liée à l'allongement de la durée de la convention et à quelques dépenses induites par le découpage en quatre parcelles du dernier terrain.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : l'avance des 338 674 € à rembourser dès l'encaissement de la cession du dernier terrain, est inscrite en 2012 au présent bilan, elle le sera réellement dès la dernière cession réalisée.
- Emprunts : tous les emprunts ont été remboursés (intérêts et capital)
- Emprunt à prévoir : Néant
- Trésorerie :
 - Au 31/12/2009, la trésorerie était de : - 358 310 € TTC
 - Au 31/12/2010, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : - 373 355 € TTC

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Le remboursement de l'avance de 338 674€ est prévu en 2012, mais pourra intervenir en fait à la signature du dernier acte de vente et de l'encaissement de la recette correspondante.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Commercialisation du dernier terrain disponible

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Néant

4.3 AVENANT AU TRAITE DE CONCESSION

Un avenant n° 3 a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal fin 2009 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31/12/2012.

Aucun nouvel avenant n'est prévu.

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS