

ZAC LUCILINE (1035)

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

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

PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1 OBJECTIFS	4
1.2 PROGRAMME DE SEPTEMBRE 2004	4
1.3 CADRE JURIDIQUE	7
1.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM.....	7
1.3.2 Procédures.....	7
1.3.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique.....	9
1.4 INTERVENANTS.....	10
ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	11
2.1 ACQUISITIONS	11
2.1.1 Acquisitions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement.....	11
2.1.2 Acquisitions restant à réaliser.....	12
2.1.3 Acquisitions à réaliser par Rouen Seine Aménagement.....	13
2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	14
2.2.1 Etudes.....	14
2.2.2 Travaux :	16
2.2.3 Frais divers et de gestion :	17
2.3 COMMERCIALISATION	17
2.3.1 Commercialisations réalisées 2009	17
2.3.2 Commercialisations à réaliser 2010	17
2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	18
2.5 FINANCEMENTS	18
2.5.1 Réalisé 2009.....	18
2.5.2 Prévisions 2010.....	19
2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS	19
2.6.1 Pilotage de l'opération et démarche partagée :	19

ELEMENTS FINANCIERS	21
3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN.....	21
3.1.1 Le foncier.....	21
3.1.2 L'enveloppe de travaux.....	22
3.1.3 Etudes et Honoraires opérationnels.....	22
3.1.4 Frais Divers de Gestion.....	22
3.1.5 Rémunération de la société :.....	22
3.1.6 Analyse des prix de cession des charges foncières :.....	23
3.1.7 Subventions :	23
3.1.8 Participation de la ville :.....	24
3.1.9 Autres recettes :	24
3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT	25
3.2.1 Avance et participation :	25
3.2.2 Emprunt à prévoir :	25
3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES.....	25
NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS	26
4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX.....	26
ANNEXES	27

PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 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, l'opération s'inscrivant plus largement dans un secteur urbain en profonde transformation d'une vingtaine d'hectare.
- Surface cessible : 5 hectares environ

1.2 PROGRAMME DE SEPTEMBRE 2004

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC) est de 110 000 m² 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 m² SHON
- Bureaux : 58 000 m² SHON (Minimum de 50 000 m² SHON)
- Concessions automobiles et commerces : 20 500 m² 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

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

La dernière version du schéma d'aménagement, validée 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 mise en œuvre.

En 2008, 2 éléments ont fait évoluer le programme urbain et le programme d'aménagement des espaces publics :

- La ville de Rouen a proposé « d'élargir le regard » au-delà du périmètre du projet de la ZAC et de faire évoluer le programme de celle-ci en prenant en compte les quartiers ouest au nord de la Seine afin :
 - de rééquilibrer l'offre de logements par rapport à l'offre de bureaux dans le périmètre de la ZAC, l'objectif de 50 000 m² minimum pouvant aller jusqu'à 100 000m² de SHON de bureaux étant maintenu dans un secteur élargi au-delà des frontières de la ZAC.
 - de maintenir les concessions automobiles sur le secteur
 - d'implanter une école et une crèche dans le secteur d'étude
- Rouen Seine Aménagement et la Ville de Rouen sont partenaires d'un projet INTERREG IV B, décidé par la Commission Européenne en juillet 2008. Ce projet, dénommé « Future Cities – Urban Networks to face climate change », regroupe 8 partenaires européens représentant 5 Etats membres :
 - partenaire principal : Lippverband (Allemagne), agence de l'eau basée à Essen.
 - Ville d'Arnhem (Pays-Bas)
 - EmscherGenossenschaft (Allemagne), agence de l'eau, en coopération avec la ville de Bottrop
 - Ville de Hastings (Angleterre), en coopération avec la région « South East England » et la communauté d'agglomération « Sea Space »
 - Ville de Nijmegen (Pays-Bas)
 - Rouen Seine Aménagement (France), en coopération avec la ville de Rouen
 - Ville de Tiel (Pays-Bas)
 - Westvlaamse Intercommunale (Belgique) : aménageur parapublic basé à Brugge

Le partenariat s'inscrit dans un objectif global de lutte contre le changement climatique. L'objectif de celui-ci est de mutualiser les compétences des différents partenaires afin de combiner des actions sur la gestion de l'eau, l'efficacité énergétique et les espaces végétalisés en milieu urbain pour adapter les villes aux effets du changement climatique.

Concernant le futur quartier Luciline, trois sujets principaux correspondent au projet « Future Cities» :

- le souhait de gérer les eaux pluviales par des techniques douces et de créer des « climatiseurs » naturels à l'échelle du quartier (créer des noues dans un milieu urbain dense, optimiser les espaces de pleine terre, favoriser l'infiltration)
- l'utilisation du potentiel géothermique du site.
- La mise à jour de la Luciline dans une perspective d'amélioration de la biodiversité

Ce partenariat entraîne alors une évolution dans le programme d'aménagement des espaces publics.

Le schéma d'aménagement validé le 18 février 2009 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. Le nouveau programme de construction sur la ZAC privilégie les logements et intègre les nouvelles orientations du PLU, à savoir 25% de logements sociaux.

La nouvelle répartition est donc la suivante :

Logements : 80 000 m² SHON dont 20 000 m² SHON de logements sociaux (soit environ 900 nouveaux logements à terme)

Bureaux : 30 000 m² SHON

Concessionnaires et commerces : 20 000 m² SHON

Equipement public : 1 350 m² SHON

L'ensemble des hypothèses du CRACL sont basées sur le nouveau schéma d'aménagement. L'enveloppe des travaux doit cependant être réévaluée notamment concernant les travaux pour la mise à jour de la Luciline, nouvel élément de programme qui doit être chiffré par le bureau d'études technique.

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 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./T.T.C**

Avenant n°1 : Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan de l'opération : 27 078 412 € HT/T.T.C

- date délibération : 24/10/2008
- date visa contrôle Légalité : 28/10/2008
- date notification : 10/11/2008
- date échéance convention : 27/07/2021

Avenant n°2 : Définition d'une mission d'assistance pour la reprise des documents d'urbanisme et études préalables, définition d'une mission de coordination en accompagnement de l'agence Devillers pour le suivi des grands projets structurants sur la programmation urbaine de la ZAC – Luciline – Rives de Seine. Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan de l'opération 27 851 377 € HT/TTC

- date délibération : 27/10/2009
- date visa contrôle Légalité : 01/12/2009
- date notification : 17/12/2009
- date échéance convention : 27/07/2021

1.3.2 Procédures

Type : ZAC

Dates :

- Adoption dossier création n°1 : le 24 décembre 2004
- Adoption dossier réalisation n°1 : le 20 mai 2005
- Publication :
- Concertation préalable en vue de la modification du dossier de création de la ZAC : le 10 juillet 2009
- Adoption de la modification du dossier de création : 21 mai 2010



Périmètre de ZAC (2004) et de la Concession d'aménagement

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	:	En cours

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.

L'étude de diagnostic pollution réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFN par SOGESPOL en novembre 2008 confirme le risque de pollution et la nécessité de prévoir une élimination des déblais en décharge de classe 2. Etant précisé que les coûts de traitement et de mise en décharge spécifique des déblais du site ne sont pas, à ce jour, intégrés au bilan d'aménagement.

**A la signature de la concession d'aménagement, l'enveloppe des acquisitions foncières (poste 110) 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 22 900 148 TTC.**

1.4 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
- Suivi mise en œuvre de la géothermie : ANTEA- SAUNIER ET ASSOCIES- EDF
- Géomètre : Actual Foncier Topographie
- Notaire : Maître DALION
- Responsable d'opération : Rouen seine aménagement – Mme SALLE
- 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

2.2.1.1 Réalisé en 2009

Au 31.12.09, l'aménageur n'a réalisé aucune acquisition. Le portage foncier est réalisé par l'EPFN.

- Participation au comité de pilotage foncier
- Rencontres régulières avec les propriétaires fonciers, en présence de la ville de Rouen, notamment : Messieurs Hecquet (Chrysler), Messieurs Guez (Ford, Jaguar), Monsieur Thomas (Tour Thomas), Monsieur Leconte (SCI LEPORT), Monsieur Triquet (Honda).
- Appui technique pour la définition du nouveau périmètre de DUP à adapter du fait de l'évolution du projet.

2.2.1.2 Prévision 2010

- Poursuite de la participation au comité de pilotage foncier
- Appui technique pour la définition du nouveau périmètre de DUP à adapter du fait de l'évolution du projet.

En 2009, à la livraison de l'immeuble, négociations et acquisition auprès de la MATMUT des délaissés passage Luciline et Boulevard de Lesseps, d'une surface de 787 m², 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 que :

- La MATMUT cède gratuitement 10% de leur parcelle (4 532 m²) en application de l'article L 332-6-1 du Code de l'urbanisme, soit 453 m².
- le différentiel du délaissé qui dépasse les 10% à céder gratuitement, c'est-à-dire : 334 m² [787 m² – 453 m² = 334 m²], soit racheté par la Ville. A hauteur de 131 € HT le m² (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.

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, à réaliser courant 2010 ou début 2011.

- Acquisition auprès de la Ville (qui a confié à l'EPFN, dans le cadre de son programme action foncière, une mission d'acquisition pour son compte cf. **ANNEXE I-estimation des acquisitions à prévoir sur la période 2011-2017**)

Le montant prévisionnel d'acquisitions inscrit au CRACL en 2011 (**4 485 000 euros TTC**) comprend : l'acquisition des parcelles y compris indemnités de transfert (4 000 000 euros TTC), les frais de portage EPFN (365 000 euros TTC) et les frais de notaires (120 000 euros TTC).

Le présent CRACL estime le coût des acquisitions devant être menées par Rouen Seine Aménagement sur la période 2011-2017 sur des parcelles aujourd'hui en partie acquises par l'EPFN et suivant les conditions de rachat définies dans le programme d'action foncière signé entre la Ville de Rouen et l'EPFN. Par ailleurs le coût du foncier inscrit au bilan s'entend terrain propre à sa destination (sans pollution).

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

(Pour mémoire) 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.
- Surface acquise au 31.12.09 : 3 ha 49 a 98 ca, pour un montant global (foncier + indemnités pour partie) de 6 815 917 euros TTC.

Rappel :

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.

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

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 / m² 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 / m² de terrain : foncier hors éviction).

Conclusion : bien que les 3 premiers hectares acquis aient été acquis pour un montant de 5 Millions d'Euros, il faudra intégrer pour l'acquisition des deux hectares restants une enveloppe plus importante au m² de terrain et les indemnités d'éviction non encore versées.

2.1.3 Acquisitions à réaliser par Rouen Seine Aménagement

▪ Risques éventuels – commentaires complémentaires

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 a rencontré 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). Le 30 octobre 2008 la ville de Rouen a signé avec la société SONEN, gestionnaire du site de DISPANO un protocole d'accord dans lequel cette société s'engage à libérer la parcelle KW n°268 en mars 2010. Une astreinte de 600 € / jour sera demandée à partir du mois de juin 2010 à la société SONEN en cas de retard constaté.

De ce fait, l'ensemble des plannings de l'opération est décalé (cf. planning en ANNEXE 3) : démarrage prévisionnel des travaux de l'aménageur en 2011 comme prévu au CRACL du 31-12-2008 .

▪ Risque pollution – Commentaires

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. Le diagnostic pollution réalisé en novembre 2008 (rapport n° 012-08-021 du 28/01/2009 SOGESPOL) confirme la pollution des déblais présents sur le site. Il est à noter que nous sommes confrontés ici à deux types de pollution différents :

Une pollution diffuse des remblais par des éléments traces métalliques contenant un bruit de fond significatif en plomb et en mercure. Ce premier type de pollution ne peut être lié à l'utilisation faite du site mais est liée à la mauvaise qualité des remblais mis en œuvre dans le quartier. Ce type de pollution, sans risque direct pour l'usage futur du site, a un coût significatif du fait de la mise en décharge spécifique des déblais extraits du site. Le traitement de cette pollution peut difficilement rentrer dans les négociations lors de l'acquisition de terrains car elle n'est pas due à l'utilisation qui a été faite du terrain.

Une pollution plus ponctuelle par des hydrocarbures totaux. A contrario, cette pollution est directement liée à l'usage qui a été fait du terrain et doit être prise en charge par l'exploitant pollueur qui a l'obligation de remettre le sol en état. Cependant un exploitant industriel doit remettre en état pour un usage industriel. Ce qui n'est pas aujourd'hui suffisant étant donné les usages futurs du secteur. (logements, bureaux, espaces verts)

Dans le précédent CRACL, 3 options ont été envisagées :

- 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 (qui viendra s'ajouter dans ce cas au coût du foncier), 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.

La solution qui paraissait globalement la plus économique pour tous les acteurs, publics et privés, était la deuxième solution. Les résultats du diagnostic pollution réalisé en novembre 2008 confirment cette option. Il a été convenu avec l'EPFN de réaliser un plan de gestion pour la première phase du chantier soit sur les parcelles maîtrisées par la ville et situées entre la rue Amédée Dormoy et Passage de la Luciline. L'objectif de ce plan de gestion devant permettre d'étudier l'utilisation ou non des déblais extraits globalement sur le site comme remblais sous voirie dans la mesure où le niveau du quartier doit être remonté afin d'être mis « hors eau » en cas d'inondation.

La Ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement et l'EPFN ont signé en septembre 2008 une convention de co-maitrise d'ouvrage pour la réalisation des études et travaux pour le pré-aménagement du mail. Le montant de cette convention prévoit la prise en charge des études et travaux pour un montant de 1.6 millions d'euros. Dans la mesure où la prise en charge de la gestion des terres impactées à l'échelle de la phase I est aujourd'hui non prévue ni au niveau de l'EPFN ni dans le bilan de l'opération Luciline il pourrait être envisagé de revoir le contenu de cette convention afin qu'elle puisse prendre en charge les études et travaux de terrassement nécessaire pour la gestion des terres.

Conclusion relative au poste acquisition

Il est rappelé que l'équilibre de l'opération moyennant une participation d'équilibre fixée à 27 851 377 € s'entend avec un coût du foncier maximum de 22 900 148 € (y compris mise en état des sols liée à la pollution, frais de notaires etc.) et que toute augmentation de ce coût du foncier devra être compensée à l'euro l'euro par une participation supplémentaire versée au fur et à mesure des acquisitions.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.3 Etudes réalisées 2009

- Urbanisme :
 - Elaboration du schéma directeur urbain : développement des principes de constructibilité et de la faisabilité de l'opération
 - Modification des documents d'urbanisme : Mission complémentaire non prévue dans la mission de base confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre.
 - Reprise du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales du secteur Rive de Seine
- Maitrise d'œuvre :
 - Reprise du schéma directeur réseaux.
 - Etude poussée sur la gestion douce des eaux pluviales
 - Reprise de l'APS
- Approche environnementale
 - 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 pour la mise en œuvre d'une utilisation collective de la géothermie à l'échelle du quartier.
 - Réalisation de forage d'essai pour caractériser les eaux de la nappe d'accompagnement de la Seine.

- 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

Montant total études réglées en 2009 : 256 119 € TTC

Montant total honoraires sur travaux réglés en 2009 : 1 638 € TTC

2.2.1.4 Etudes restant à réaliser : prévisions 2010

- Urbanisme :
 - Fiche de lot pour la phase I de l'opération
 - Suivi du concours d'architecture sur les lots A1 et A2
 - Suivi des études de maîtrise d'œuvre pour la construction de l'ilot A.
- Maîtrise d'œuvre :
 - Finalisation de l'AVP
- Approche environnementale
 - Finalisation de la recherche menée sur la caractérisation des eaux de la nappe d'accompagnement de la Seine en vue de leurs utilisations pour la création d'un réseau de chaleur.
 - Choix pour l'exploitation du réseau de chaleur.
 - Validation des principes de récupération des eaux pluviales.
- Etudes techniques diverses :
 - Pollution : Suivi de l'étude menée par l'EPFN pour la réalisation d'un plan de gestion sur la phase I de l'opération .

Montant total études à régler en 2010 : 232 043 TTC

Montant total honoraires sur travaux à régler en 2010 : 76 750 TTC

2.2.2 Travaux :

2.2.1.1 Travaux réalisés en 2009 :

Des travaux ont été réalisés pour un montant de 37 301 € TTC au 31/12/2009.

2.2.1.2 Travaux à réaliser en 2010 :

Sans objet

2.2.1.3 Travaux restant à réaliser

En phase pré-APS en 2007, 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). Le nouveau schéma d'aménagement proposé en 2008 doit être chiffré à nouveau. Une actualisation du coût des travaux sera à prévoir en 2010.

2.2.3 Frais divers et de gestion :

Suite à la non taxation des participations et subventions, une évolution du droit fiscal avec effet à compter de l'année 2009, est entrée en vigueur : toute recette de la ZAC Luciline non soumise à TVA est assujettie à la taxe sur les salaires. Le montant de cette taxe est estimé sur la base des charges de personnel de la société auxquelles est appliqué un taux prévisionnel selon la nature des recettes non taxables de l'opération. Ce taux prévisionnel est lié à la proportion entre les recettes taxables et non taxables encaissées annuellement dans le cadre de l'opération.

Par conséquent, Rouen Seine aménagement imputera dans les charges de l'opération la quote-part de taxe sur les salaires qui découle directement du chiffre d'affaires (recettes non taxables de l'opération) réalisé dans le cadre de la ZAC Luciline. Le projet d'avenant n°3 à la concession d'aménagement proposé dans le cadre du présent CRAC intègre cette évolution fiscale.

De ce fait, une provision de + 138 633 € (LB 507) est prévue pour faire face à cette nouvelle dépense tout au long de l'opération.

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées 2009

2.2.1.1 Compromis et autres protocoles : Sans objet

2.2.1.2 Actes de cession : Sans objet

2.2.1.3 Actions menées :

- 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)

L'année 2009 a été consacrée à :

- Définir le lancement d'un concours d'architecture par les 2 promoteurs
- 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)
- Définition de l'attribution du lot A3.

2.3.2 Commercialisations à réaliser 2010

L'année 2010 doit permettre de désigner les architectes qui interviendront pour le compte de SOGEPROM (lot A1 et A3 construction d'une centaine de logements) et SOGEPROM (lot A2 – construction d'un immeuble de bureaux)

Le lancement de la seconde tranche de commercialisation lots F2 avec comme objectif :

CRAC actualisé au 31/12/2009 - ZAC LUCILINE

vers nov. 2010

- Lancement concours promoteurs 2^{ème} semestre 2011.
- Signature d'un compromis de vente 2^{ème} semestre 2012.
- Signature acte de vente 1^{er} semestre 2013.

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 2010, la participation appelée s'élèvera à 500 000 euros.

2.5 FINANCEMENTS

2.5.1 Réalisé 2009

- Rappel des demandes de financement envisagées en 2007 :

- 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.
- auprès de l'Agglo. de Rouen, l'ADEME et le Conseil Général pour 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.
- auprès du Conseil Général au titre du développement économique : présentation du projet : à solliciter de nouveau en phase plus opérationnelle
- 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.
- 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.

■ Bilan des subventions obtenues :

- **Etude pour la collecte automatisée des déchets** : Etude commune réalisée pour les opérations Luciline/ Chatelet/Lombardie pour un montant total de 26 275 € HT subventionnée par l'Agglo. de Rouen à hauteur de 5 255 € et par l'ADEME à hauteur de 5 255 € sur l'opération Luciline.
- **Etude de faisabilité géothermie** : Subvention de la Région à hauteur de 30 % soit 7 065 €, subvention de l'ADEME à hauteur de 50 % soit 11 775 €
- **Etude complémentaire pour la confirmation de l'utilisation de la géothermie, forages** d'essai : Subvention de la Région à hauteur de 30% soit 28 469 €, subvention de l'ADEME à hauteur de 40% soit 37 959€
- **Mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme** : Subvention de l'ADEME d'un montant de 9 680 €
- **Validation par l'Europe du partenariat « Future Cities – Urban network to face climate change »** : l'objectif du partenariat est d'étudier les possibilités d'aménagement envisageables afin de limiter le dégagement de gaz à effet de serre et lutter contre le réchauffement climatique. Sur le projet Luciline cela se concrétise par des études approfondies pour la recherche de l'utilisation du potentiel géothermique du site pour l'alimentation des bâtiments, une gestion alternative des eaux pluviales et la mise à jour de la Luciline, rivière aujourd'hui canalisée sous le quartier. Le montant de la subvention s'élève à 652 375 € et porte sur les études et les travaux à réaliser à hauteur de 50% du coût.
- 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 signée en 2008. Co-maîtrise d'ouvrage à établir avec un montant de travaux pour l'EPFN de 1 300 000 euros TTC.
- Mobilisation du fonds 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.

2.5.2 Prévisions 2010

- Demande de financement des installations liées à la gestion des eaux pluviales à faire auprès du Conseil Général et de l'Agence de l'eau
- Négociation avec l'Agglo. de Rouen pour les travaux d'assainissement et d'eau potable.
- Négociation avec l'Agglo. De Rouen, dans le cadre de ces compétences, pour la réalisation des réseaux Très Haut débits
- 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.
- Négociation avec l'ADEME pour l'obtention de subventions dans le cadre du fonds chaleur pour la réalisation d'un réseau de chaleur utilisant une énergie renouvelable.

2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS

2.6.1 Pilotage de l'opération et démarche partagée :

2.2.1.4 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) se tenant en moyenne une fois par mois 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 trimestre.
- 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.

2.2.1.5 Communication :

■ Réalisé 2009

Rouen Seine aménagement et la Ville de Rouen ont organisé la conférence de lancement du partenariat Future Cities les 19 et 20 mars 2009. Il est à noter que la communication faite sur le projet n'apparaît pas dans le bilan de l'opération et est prise en charge directement par le chef de file du partenariat.

Réalisation de la concertation préalable en vue de la modification du dossier de création de ZAC. (**ANNEXE 4 – Compte rendu de la concertation préalable**)

■ Prévisions 2010

Modification de la charte graphique de l'opération.

2.2.1.6 Divers :

▪ Prévisionnel 2010 :

Réalisation d'échanges avec des Villes Européennes dans le cadre du partenariat Future Cities. (**ANNEXE 5 – Présentation proposition d'échanges**)

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

Total des dépenses TTC du bilan = 49 634 310 € au lieu 49 495 677 € soit une augmentation de 138 633€

Total des recettes TTC du bilan = 48 818 781 € au lieu de 48 680 148 € soit une augmentation de 138 633€

Le bilan est équilibré en HT, le différentiel de TVA est géré dans le « bloc TVA » en sus du bilan.

Etant donné la reprise des études urbaines les éléments financiers concernant le foncier et les travaux (cf. ci-dessous) n'ont pas été ré abordés durant l'année 2009. En conséquence ces éléments restent inchangés dans le présent CRACL, les éléments rapportés ici constituent essentiellement un rappel des décisions précises lors du précédent CRACL.

3.1.1 Le foncier.

■ Rappel de 2007

L'enveloppe globale allouée initialement aux acquisitions (y compris frais notariés, frais divers, frais de portage) était de 22 809 148 euros TTC.

Cette enveloppe a été fixée sur la base d'une estimation sommaire et globale élaborée par le service des Domaines à l'occasion de la constitution du dossier de DUP (2005).

En Mai 2007, la ville de Rouen a sollicité une nouvelle estimation sommaire et globale des acquisitions situées dans le périmètre DUP. Celle-ci s'élève à 30 Millions d'euros TTC (alors que l'estimation sommaire et globale réalisée en 2003 portait le montant des acquisitions foncières à 17 920 000 euros TTC), ce qui représente près de 70 % d'augmentation en deux ans ($(30 - 17,920)/17,920 = 67\%$). Lorsque l'on ajoute les frais notariés et les frais de portage, l'enveloppe allouée aux acquisitions passerait de 22 à 37 Millions d'euros TTC.

Par ailleurs, 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 seuls biens situés en DUP, mais l'ensemble des biens qui seront acquis dans la ZAC.

Aussi, cette très forte augmentation du prix du foncier nécessitera probablement une remise à plat de l'estimation des domaines, en liaison avec l'EPFN et la ville de Rouen.

Il est donc proposé de maintenir ensuite pour les prochains CRACL à venir cette enveloppe allouée comme un budget maximal pouvant être accordé par l'aménageur aux dépenses foncières, l'ensemble des acquisitions qui seront réalisées au-delà de l'enveloppe initiale seront faites directement par la Ville qui les remettra à titre gratuit à Rouen Seine Aménagement. Cette 2^{ème} option avait déjà été proposée et retenue dans le précédent CRACL arrêté au 31-12-2007. En tout état de cause, il ne sera pas possible d'avoir une évaluation définitive des terrains tant que l'opération ne sera pas commencée. Les choix évoqués devront être précisés à l'horizon 2015.

3.1.2 L'enveloppe de travaux.

- Rappel de 2009/ prévisionnel 2010

Les études d'avant projet des espaces publics vont démarrer en 2010. Ces éléments permettront de préciser l'enveloppe allouée aux dépenses de viabilisation des espaces publics.

Le choix d'un réseau de chaleur alimenté par l'eau de la nappe d'accompagnement de la Seine doit être confirmé en 2010 à l'issue des études de faisabilité technico-économique menées par Saunier et Associés. Suite aux nouvelles réglementations en matière de valorisation et utilisation des énergies renouvelables et à la confirmation du souhait des élus d'envisager la réalisation d'un réseau de chaleur à base d'énergie renouvelable.

Les estimations seront à préciser à l'issue des études complémentaires qui seront menées en 2010.

3.1.3 Etudes et Honoraires opérationnels

Sans objet

3.1.4 Frais Divers de Gestion

Compte tenu de l'évolution de la réglementation fiscale, une provision de + 138 633 € (LB 507) est prévue au titre de la taxe sur les salaires (cf. 2.2.3).

3.1.5 Rémunération de la société :

La rémunération de l'aménageur se décompose en 2 types de rémunérations :

- Une rémunération forfaitaire trimestrielle révisable
- Une rémunération proportionnelle assise d'une part sur 3,2% du montant des travaux et études TTC et d'autre part sur les recettes de cessions de terrains au taux de 2,2 %.

Les frais financiers prévus s'élèvent globalement à 2 212 684€, dont 126 430€ de frais financiers sur court terme (en cas de trésorerie négative). Le taux d'intérêt retenu au bilan est de 2,1% ce qui est cohérent avec les taux actuellement appliqués. Compte tenu de la durée de l'opération, une réévaluation des taux est à prévoir au-delà de 2013.

3.1.6 Analyse des prix de cession des charges foncières :

■ Rappel 2007

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

140 euros / m² SHON pour le logement (60 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

200 euros / m² SHON pour les bureaux (100 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

Ceci génèrait 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^{ère} 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.

■ L'évolution des prix de cession en 2009

Les nouvelles orientations prise par la Ville et visant à favoriser la construction de logements et notamment inclure 25% de logements sociaux dans l'opération ont pour conséquence une diminution des recettes liées aux cessions de terrain.

Les hypothèses de charges foncières intégrées au présent CRACL sont les suivantes :

140 euros HT / m² SHON pour le logement (60 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

64 euros HT / m² SHON pour le logement social (60 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

200 euros HT / m² SHON pour les bureaux (100 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

Ces charges foncières génère des recettes de 20 060 641 euros TTC liées aux cessions de charges foncières avec 2 984 765 euros TTC pour les opérations hors DUP (participations aux équipements des opérations sans acquisitions à l'aménageur) et 17 075 877 euros TTC pour les opérations en DUP.

Il convient de rappeler que ces évaluations sont des hypothèses qui ne préjugent pas des valeurs fixées par les domaines à la date de cession effectuées.

3.1.7 Subventions :

Pas d'évolution dans le montant des subventions.

Dans le cadre de la réalisation du réseau de géothermie, il faudra tenir en compte de la création du fond Chaleur par l'ADEME dans le cadre des lois Grenelle et la possibilité de prévoir le financement de la réalisation du réseau à hauteur maximale de 50 % de l'investissement.

3.1.8 Participation de la ville :

La participation d'équilibre de la ville passe de 27 851 377 € TTC (26 959 161 € TTC + 892 216 € TTC) à **27 990 010 € (27 097 794 € TTC + 8 92 216 € TTC) soit + 138 633€** pour compenser l'augmentation des dépenses liée à la taxe sur les salaires.

Sur la période 2010-2014 le montant de la participation appelée s'élèvera à 7 000 000 € environ.

3.1.9 Autres recettes :

Les produits financiers devraient d'élever à 10 296 €, dont 5 662 € réalisés au 31/12/2009, compte tenu de la trésorerie prévisionnelle.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

3.2.1 Avance et participation :

Sans objet 3.2.1.1 Avance

3.2.1.2 Participation

Afin de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération, Rouen Seine aménagement sollicite une participation de 500 000 euros en 2010.

3.2.2 Emprunt à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il est prévu en 2014 la mobilisation d'un emprunt de 1 500 000 €, la garantie du concédant à hauteur de 80 % sera sollicitée.

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Sans objet

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX

■ Procédures d'urbanisme

Les années 2009-2010 permettront d'aboutir à la mise à jour des documents d'urbanisme suivant le schéma d'aménagement validé en février 2009.

■ Foncier

L'année 2010 sera consacrée à la détermination du coût du foncier en liaison avec la Ville et l'EPFN pour qu'il soit compatible avec les contraintes financières d'une opération menée aux risques de la société. L'échéancier d'acquisition des terrains sera finalisé, sur la base des contraintes techniques de phasage et de la trésorerie disponible.

■ Etudes techniques

L'AVP produit en 2007 doit être repris conformément aux nouveaux objectifs poursuivis notamment en termes de gestion alternative des eaux pluviales et afin de confirmer la faisabilité de la mise à jour de la Luciline.

Le potentiel d'utilisation de la géothermie avec pompes à chaleur a été confirmé en 2009. La réflexion sur l'exploitation de la ressource à l'échelle du quartier doit être menée en 2010 en vue des premières opérations de construction envisagées dès 2011, pour définir rapidement les modalités techniques et juridiques d'exploitation de la ressource.

■ Commercialisation

L'année 2010 doit permettre de concrétiser les premiers compromis de vente avec CIRMAD et SOGEPROM, dont la signature est prévue par prudence début 2011.

■ Travaux

Le nouveau planning proposé prévoit un démarrage des travaux des espaces publics pour 2011. Il sera demandé à la maîtrise d'œuvre de planifier la réalisation des travaux de la phase I de manière à être compatible avec les délais des financeurs (Europe - INTERREG) et des projets immobiliers, selon la trésorerie disponible.

■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

Bilan actualisé au 31-12-2009

■ ANNEXES GRAPHIQUES :

- Annexe 1 : Tableau de phasage des acquisitions.
- Annexe 1a : Phasage des acquisitions en 2011.
- Annexe 1 b : Phasage des acquisitions 2012-2017.
- Annexe 2 : planning de l'opération.
- Annexe 3 : Phasage commercialisation.
- Annexe 4 : Compte – rendu concertation.
- Annexe 5 : Présentation des échanges européens.