

Ville de Rouen

Z.A.C. de la Luciline

MODIFICATION

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2011

INTRODUCTION

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf met en exergue le potentiel urbain et économique des quartiers ouest de la ville de Rouen, véritable porte d'entrée vers le centre ville. Par délibération du 5 octobre 2001, la ville de Rouen a décidé d'engager des études préalables à l'établissement d'un dossier d'aménagement concerté sur un périmètre avoisinant les 10hectares et baptisé secteur de la Luciline.

Un premier dossier de création et un dossier de réalisation de la ZAC Luciline ont été respectivement approuvés par les Conseils Municipaux des 24 septembre 2004 et 20 mai 2005. Le projet urbain initialement proposé se basait sur le développement du secteur tertiaire à l'ouest de la Ville et privilégiait ainsi l'implantation d'activités et de bureaux sur le secteur Luciline par rapport aux logements.

Les différents projets menés à l'échelle de l'agglomération, notamment la réalisation d'un nouveau quartier d'affaire en lien avec le projet de la nouvelle gare de Rouen rive gauche, a conduit les Conseils Municipaux à revoir leurs prérogatives de départ en rééquilibrant l'offre de logements avec l'activité tertiaire, contribuant ainsi à une reprise du schéma d'aménagement par M. Christian DEVILLIERS.

Face à un espace relativement hétéroclite, le projet de la ZAC s'inscrit dans un objectif de reconquête urbaine en accordant une place particulière à la mixité fonctionnelle sur les quatre rives (2/3 logement et 1/3 de bureaux), et ce afin de redynamiser le secteur par la création de nouveaux emplois et l'arrivée d'une nouvelle population grâce à la multiplicité de logements neufs diversifiés prévus.

Ainsi, cette opération d'aménagement complexe en cohérence avec le PLU, doit répondre à de nombreuses attentes quelles soient économique, juridique, sociale, énergétique dans le but de réaliser un quartier vitrine de la ville de Rouen et de son agglomération.

Conformément à l'article L 300-200 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Rouen a délibéré le 10 juillet 2009 sur l'évolution du programme initial de la ZAC Luciline et de son dossier de création. En conséquence, il a été décidé de mener une nouvelle concertation avec les habitants qui s'est tenue du lundi 21 septembre 2009 au samedi 31 octobre 2009.

La Ville de Rouen a approuvé le bilan de la concertation lors de sa présentation au Conseil Municipal du 23 janvier 2010.

La modification du dossier de création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2010.

Aussi, une modification doit être apportée au dossier de réalisation approuvé le 20 mai 2005, afin d'entériner les nouvelles données programmatiques et financières du projet.

Conformément à l'art. R 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier contient :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier comprend les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Les évolutions du programme concernent :

- L'introduction de deux équipements primaires supplémentaires : un réseau d'eau de source pour la mise à jour de la rivière Luciline aujourd'hui canalisée sous le site et un réseau de chaleur (réseau d'eau extraite des nappes alluvionnaires et les installations de production de chaleur reliées).
- Le programme des constructions, incluant un rééquilibrage en faveur de l'habitat
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Ville de Rouen

ZAC de la Luciline

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

COMPOSITION DU DOSSIER

- Programme des équipements publics
 - Liste des équipements publics à créer
 - Sollicitation de l'accord des collectivités gestionnaires
- Programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Bilan et plan de trésorerie prévisionnels et modalités de financement de l'opération

Juin 2011



Ville de Rouen

ZAC de la Luciline

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A REALISER DANS LA ZONE

- Liste des équipements publics à créer
- Sollicitation de l'accord des collectivités gestionnaires

Juin 2011

Liste des équipements publics à créer

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS			
Nature de l'ouvrage	Maître d'ouvrage	Collectivité compétente	Montants prévisionnels en K euros HT
EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC			
Equipements d'infrastructure			
Voirie, mobilier urbain, plantations, éclairage public, noues et bassins	Aménageur	Ville de Rouen	8 506
Réseaux d'assainissement (canalisés)	Aménageur	CREA	3 248
Réseau eau potable	Aménageur	CREA	377
Réseau de chaleur	Aménageur (partiellement)/Exploitant	Ville de Rouen	*
Télécommunication	Aménageur	Ville de Rouen	328
Electricité basse et moyenne tension	Aménageur	Ville de Rouen	435
Gaz	GrDF	Ville de Rouen	92
* réseau à la charge financière de l'exploitant			
EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER HORS ZAC			
Equipements d'infrastructure			
Voirie, mobilier urbain, plantations, éclairage public, noues et bassins	Aménageur	Ville de Rouen	363
Réseaux d'assainissement (canalisés)	Aménageur	CREA	356
		Total	13 704

Le programme des équipements publics comprend :

- Voiries, mobilier urbain, plantations, éclairage public, noues et bassins (gestion douce des eaux)
- Réseaux divers :
 - Assainissement EP
 - dont le déplacement d'un collecteur diamètre 1600 sur sa partie Nord
 - dont une partie de l'assainissement réalisé par des techniques alternatives (noues)
 - Assainissement EU
 - Eau potable
 - Electricité HTA
 - Electricité BT
 - Gaz
 - Télécommunications
 - Réseau de chaleur utilisant la technique de géothermie basse température
 - Réseau d'eau de source (mise à jour de la Luciline)

Les travaux hors ZAC concernent l'aménagement des réseaux d'eau de source dans la ZAC, ainsi que la création d'un nouvel exutoire pour le rejet des eaux de la ZAC.

Le réseau de chaleur sera en partie réalisé par l'aménageur. La charge financière de l'ouvrage revient toutefois à l'exploitant futur (rachat des ouvrages et des frais annexes au prix coûtant).

Détail des ouvrages et des coûts estimés :

en K€							
Travaux en ZAC	TELECOM	ELECTRICITE	GAZ	EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE, MOBILIER URBAIN, NOUES, SOURCES, etc. Y compris travaux provisoires	TOTAL
Rue Amédée Dormoy (trottoir côté ZAC)	54	34	0	79	121	489	778
Avenue du mont Riboudet (côté ZAC)	5	35	0	0	0	379	420
Boulevard Ferdinand de Lesseps (trottoir côté ZAC et contre allée)	15	35	0	10	476	1 061	1 596
Mail central ouest (entre la rue A. Dormoy et le passage de la Luciline)	26	44	22	0	74	1 287	1 453
Venelle piétonne ouest*	48	52	20	70	350	1 041	1 581
Villa ouest*	25	23	0	34	76	341	499
Passage de la Luciline (y compris dévoiement d'un collecteur existant)	42	66	20	61	1 684	1 118	2 990
Mail central est (entre le passage de la Luciline et la rue Ango)	32	28	31	5	76	1 559	1 731
Venelle piétonne est*	35	57	0	54	313	716	1 174
Villa est*	14	13	0	20	61	160	269
Rue Ango	32	47	0	45	17	355	495
Total	328	435	92	377	3 248	8 506	12 985
Travaux hors ZAC	TELECOM	ELECTRICITE	GAZ	EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE, MOBILIER URBAIN, NOUES, SOURCES, etc. Y compris travaux provisoires	TOTAL
Réseau d'eau de source - Rue Saint Filleul	0	0	0	0	0	116	116
Réseau d'eau de source et assainissement - Mont Riboudet	0	0	0	0	141	246	388
Ouvrage cadre et rejet en Seine - Bd Lesseps	0	0	0	0	214	0	214
Total	0	0	0	0	356	363	718
Total des équipements à charge financière de la ZAC	328	435	92	377	3 604	8 869	13 704
* équipements tertiaires							

Les réseaux qui seront incorporés au patrimoine d'une autre collectivité sont :

- les réseaux d'assainissement canalisés sous voirie, en excluant les noues et bassins de stockage, revenant à la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA)
- le réseau d'eau potable revenant à la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA)

Ville de Rouen

ZAC de la Luciline

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

A REALISER DANS LA ZONE

Juin 2011

Le programme global des constructions s'élève à 135 000m² SHON environ.

Ville de Rouen

ZAC de la Luciline

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

**BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS ET MODALITES DE
FINANCEMENT DE L'OPERATION**

Juin 2011

BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

ET MODALITES DE FINANCEMENT

Note de présentation

La ZAC de la Luciline porte sur environ 8 hectares et a vocation à accueillir un quartier vivant et mixte où cohabitent logements, activités tertiaires et autres activités économiques.

Le programme prévisionnel théorique de constructions est d'environ 135 000 m² de SHON.

Les grands principes d'aménagement de ce secteur ont été définis par le Schéma d'aménagement qui a fait l'objet d'une reprise par M. Christian DEVILLERS. On y distingue :

1. Le secteur Rive de Seine qui couvre 5 îlots, accueillant un programme à dominante résidentielle (R+9) incluant de grands programmes tertiaires (R+8) avec un principe d'implantation en quinconce.
2. Les îlots mixtes, aux abords du Mont Riboudet, favorisant l'implantation de « show-room » densifiés par des plots de bureaux pour des activités existantes et futures de type concessionnaires automobiles.
3. Le cœur résidentiel du quartier, le secteur Mail dont la vocation sera à dominante résidentielle (R+3 à 7) ce qui favorise l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée.

DEPENSES

I. Foncier

La surface incluse dans la ZAC s'élève à 80 000m² environ dont 69 000m² environ appartenant initialement à des propriétaires privées.

Environ 53 000m², soit 77% des terrains à acquérir, sont inclus en un périmètre de déclaration d'utilité publique. L'estimation relative à l'acquisition de ces biens s'élève à 24 Millions d'euros, dont 40% correspondant aux indemnités de transfert et éviction.

Le bilan de l'opération d'aménagement est basé sur une hypothèse d'acquisition limitée à 17 920K€. Cette estimation tient compte du fait que les derniers programmes sur l'opération pourront être réalisés à l'initiative des propriétaires fonciers et en contrepartie du versement d'une participation financière à la réalisation des équipements publics de la ZAC. Les terrains sont réputés acquis libres de toute construction et propres à leur destination.

Le poste foncier comprenant les frais annexes (frais notariés et de portage) s'élève globalement 22 900K€ TTC.

Etudes et honoraires

Le poste regroupe :

- les honoraires de l'urbaniste coordinateur du projet pour le suivi du projet et l'actualisation du Schéma d'Aménagement.
- les frais de géomètre pour l'établissement des documents d'arpentage, plan de vente, plan parcellaire, bornage...
- les honoraires de la maîtrise d'œuvre pour la réalisation des voiries et espaces verts
- les honoraires de la maîtrise d'oeuvre pour la réalisation des réseaux sous voirie de la phase I pour le réseau de chaleur
- la mission du Coordinateur Sécurité et Prévention de la Santé (CSPS)
- les études préalables, les études réglementaires et les études diverses (études de sols, études techniques, diagnostic réseaux etc...)

Des provisions pour l'actualisation des frais de ces missions sont prévues.

2. Travaux

L'estimation des travaux de la ZAC a été réalisée sur la base du projet établi par la maîtrise d'œuvre. Elle comprend tous les travaux de viabilisation des îlots constructibles (réseaux divers) et de traitements de surface (voirie, plantations, éclairage public). Le montant des travaux est estimé à 13 700K€ hors aléas.

Le poste comprend la réalisation des installations en sous-sol (canalisations, forages, pompes) du réseau de chaleur de la phase I de l'opération. Son coût est estimé à 600K€. Cette dépense sera couverte par une recette de rachat au prix coutant.

Compte tenu des acquisitions foncières à réaliser, des études de la maîtrise d'œuvre et du délai nécessaire à la consultation des entreprises, les premiers travaux seront réalisés en 2011.

La réalisation des travaux suivra un phasage cohérent avec la commercialisation des charges foncières. L'objectif est de viabiliser parallèlement aux cessions effectuées. Cependant, certains travaux peuvent avoir lieu en amont pour des raisons techniques de fonctionnement des réseaux notamment.

3. Frais financiers

Les frais financiers sont composés des frais financiers à court terme et des frais financiers sur emprunt nécessaires au financement de l'opération. Leur montant résulte de la trésorerie, c'est-à-dire, in fine, des hypothèses de phasage de l'opération et de son rythme de commercialisation, et du montant de l'emprunt mis en place.

4. Frais divers

Ils comprennent les dépenses liées aux frais d'appel d'offres, frais de communication et de concertation, frais de reproduction et les taxes.

5. Rémunération aux tiers prestataires

Elle est évaluée pour l'ensemble des missions dans le présent bilan à 3 924K€. Elle correspond à la rémunération de l'aménageur pour la gestion et le suivi de l'opération, ainsi que pour les tâches de commercialisation.

RECETTES

I. Cessions de charge foncière et participation des constructeurs

Il existe deux types de recettes provenant :

- De la cession de charges foncières aux constructeurs ayant acquis les terrains à l'aménageur
- Du versement d'une participation à la réalisation des équipements publics par les constructeurs n'ayant pas acquis les terrains à l'aménageur

Le bilan prévisionnel est basé sur les hypothèses de cession de charges foncières suivantes :

- 250€/m² SHON pour les logements en accession libre
- 170€/m² SHON pour les logements en accession à coût maîtrisé destinés à un public ciblé
- 150€/m² SHON pour les logements en locatifs social
- 160€/m² SHON pour le bureau
- 110€/m² SHON pour le commerce, services et autres activités

Ces montants prévisionnels s'entendent comme prix minimum de cession, en valeur juin 2011.

Le montant des participations des constructeurs n'ayant pas acquis les terrains auprès de l'aménageur est établi sur la base du coût des équipements publics (travaux, ingénierie et autres frais relatifs), tenant compte d'abattements. Le versement de la participation fait l'objet d'une convention avec le constructeur.

Les participations s'élèvent à (valeur juin 2011) :

- 140€/m² SHON pour les logements en accession libre
- 100€/m² SHON pour les logements en accession à coût maîtrisé destinés à un public ciblé
- 90€/m² SHON pour les logements en locatifs social
- 90€/m² SHON pour le bureau
- 60€/m² SHON pour le commerce, services et autres activités

2. Subventions et participation ville

2.1 Subventions :

L'opération peut bénéficier de diverses subventions.

Les subventions identifiables sont :

- les subventions de l'Union européenne élargies dans le cadre du programme INTERREG IVB NWE mobilisables jusqu'en 2012, le projet d'aménagement faisant partie du projet de coopération « Future cities – urban networks facing climate change »
- les subventions de la Région Haute Normandie et de l'ADEME, mobilisées notamment sur les phases études et sur le réseau de chaleur

D'autres subventions pourront être sollicitées.

2.2 Participation ville :

La Ville de Rouen prend en charge le déficit de l'opération par le biais d'une participation, estimée à 28 411 K€.

Le rythme de versement de la participation de la Ville est établi de façon à rapprocher la trésorerie de l'opération de zéro.

3. Financement

Le financement est assuré:

- par le versement d'avances de la collectivité
- par la mise en place d'emprunts. La mobilisation d'un emprunt de 1,5 Millions d'euros est prévue.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

1. Acquisitions foncières

L'échéancier est basé sur le principe d'une acquisition progressive du foncier selon le phasage de l'opération, pour la réalisation des espaces publics et des cessions aux constructeurs.

2. Travaux

La réalisation des équipements publics se fera en trois phases principales (cf. plan de phasage).

3. Cessions de charges foncières

Le rythme des cessions de charge foncière dépend fortement des capacités du marché de l'agglomération de Rouen.

L'hypothèse est faite que la commercialisation de déroulera en trois phases:

- phase 1 : 2011 à 2016
 - phase 2 : 2016 à 2018
 - phase 3 : après 2018
- Les participations aux équipements dépendent de l'initiative privée et de la réalisation des équipements. Leur versement est calé sur l'échéancier de cession et des travaux.

ANNEXES

1. Plan masse de principe de l'opération
2. Schéma d'aménagement « logique de phasage »
3. Plan parcellaire foncier, avec principe de découpage des ilots
4. Bilan et plan de trésorerie prévisionnels
5. Etude faisabilité EnR
6. Accord des collectivités gestionnaires (CREA)