

VILLE DE ROUEN

ZAC SAINT SEVER

**BILAN PREVISIONNEL
REVISE AU**

31 décembre 2012

approuvé par le Conseil Municipal
en date du

PREAMBULE

Note de présentation de l'opération ZAC Saint SEVER dont la ZAC a été supprimée à l'occasion de l'approbation du PLU en septembre 2004

I. Le projet de ZAC et son évolution au 31 12 2012

a. Programme initial

Aux termes d'un arrêté pris le 11 décembre 1973 par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme, une zone d'aménagement concerté (ZAC) de rénovation urbaine dite Rouen – Saint Sever a été créée sur la rive gauche de la Seine.

Cette ZAC comprend deux périmètres distincts :

- Une opération dénommée périmètre A, d'une surface de 15,70 hectares, délimitée :
 - o A l'Est, par les rues Saint Julien et de la Pie aux Anglais,
 - o A l'Ouest par la rue de Barcelone (aujourd'hui disparue),
 - o Au Sud par la rue Blaise Pascal et rue Gadeau de Kerville,
 - o Au Nord, par les rues l'Abbé Lemire, rue des Emmurées et rue du 74^e Régiment d'Infanterie.
- Une opération dénommée périmètre B, d'une superficie de 5,30 hectares, délimitée :
 - o A l'Est, par la rue Saint Julien
 - o A l'Ouest, par la limite communale avec Petit Quevilly,
 - o Au Nord, par la rue de Gessard,
 - o Au Sud, par la rue Parmentier.

La superficie totale de la ZAC est donc de 21 hectares.

Le programme initial de l'opération comprenait :

1. Des logements :
 - o environ 700 logements locatifs sociaux dans le secteur B
 - o 600 logements peu aidés par l'Etat dans le secteur A
2. Des équipements privés :
 - o un centre commercial en secteur A
 - o une moyenne surface en secteur B
 - o des bureaux
 - o un hôtel
3. Des équipements publics :
 - o un parking public en sous-sol du centre commercial
 - o des équipements publics intégrés à la partie centrale de l'opération (dalle et centre commercial)
 - o des équipements publics à l'Ouest de l'Avenue de Bretagne

4. Des infrastructures importantes :
 - la construction d'un échangeur Avenue de Bretagne permettant l'accès au parking public, ouvrage appelé "trémie"
 - un pont piétonnier au dessus de l'Avenue de Bretagne
 - le regroupement des réseaux déplacés pour la construction de la trémie dans une galerie technique à l'Est de l'Avenue de Bretagne

b. Affinement du programme d'équipements publics

En 1978, après trois premières années de travaux, le programme d'équipements publics a été revu ; il est alors composé des éléments suivants :

1. Le parking public, sur deux niveaux d'environ 2 000 places, construit en sous-sol du centre commercial, réalisé par la SARR pour le compte de la Ville de Rouen.
2. Des équipements publics de superstructure, répartis en deux catégories selon l'implantation prévue mais réalisés également pour le compte de la Ville de Rouen :
 - intégrés à la partie centrale de l'opération, dont la réalisation, la programmation et le financement doivent être envisagés en harmonie :
 - une bibliothèque municipale
 - un centre médico-social comportant : centre social, dispensaire polyvalent, centre de PMI, halte garderie
 - une Mairie annexe, intégrée au centre médico-social
 - des salles de réunions
 - un espace polyvalent à vocation culturelle, placé sur les circulations des deux niveaux du centre commercial (Théâtre du Champ-Villon)
 - un musée, qui serait le transfert du Muséum d'Histoire Naturelle de Rouen
 - localisés hors de la dalle du centre commercial, des équipements à caractère scolaires, sportifs et sociaux :
 - une école maternelle de 4 classes, sur le périmètre A de la ZAC
 - un groupe scolaire de 10 classes primaires et 4 classes maternelles sur le périmètre B (Saint Julien – Pépinières)
 - un complexe sportif comportant une piscine de 25 x 15 m, une salle de gymnastique, un gymnase et 3 terrains de tennis
 - une crèche de 60 berceaux
 - un foyer pour personnes âgées, lié au programme de logements

c. Evolution ultérieure

La ZAC a, ultérieurement à 1978, fait l'objet de deux modifications mineures :

- le plan d'aménagement de zone (PAZ) a été modifié en 1985 pour intégrer la volonté de la Ville de réaliser dans la deuxième phase de l'opération, sur le périmètre A, à l'Est de l'Avenue de Bretagne, dans le secteur appelé Quartier Pélissier une opération exemplaire par son intégration architecturale, sa composition urbaine et la mixité des fonctions représentées
- le périmètre de la ZAC a été étendu en 1990 pour y adjoindre les terrains libérés par la suppression de la rue de Barcelone et de la place Bonne Nouvelle, rendue nécessaire par le percement du Boulevard de l'Europe

II. Les dates significatives

La ZAC Saint Sever a été créée par un arrêté ministériel du 11 décembre 1973.

La convention de concession d'aménagement avec la SARR est intervenue le 24 septembre 1974.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par un arrêté préfectoral du 24 décembre 1974, un additif à ce dossier précisant les équipements publics de la ZAC a fait l'objet d'une approbation préfectorale le 5 avril 1978.

Un nouvel arrêté préfectoral du 16 août 1985 a entériné la modification du plan d'aménagement de zone (PAZ).

Enfin, le périmètre de la ZAC a été étendu par délibération de la Ville de Rouen le 14 décembre 1990.

III. L'avancement de l'opération

Le programme prévu dans le périmètre B est terminé depuis 20 ans environ.

Le programme prévu dans la partie du secteur A, à l'Est de l'Avenue de Bretagne s'est achevée en début des années 1990 avec la mise en service de la salle des sports des Cotonniers.

Seul le programme prévu dans le Quartier Pélissier n'est pas terminé ; il reste un terrain à commercialiser sur le secteur O. Ce terrain peut être affecté au vu des règles d'urbanisme, à des bureaux. La commercialisation de ce terrain avait été suspendue dans l'attente de la définition précise de l'emprise nécessaire à la réalisation du projet de Cité Judiciaire. Ce projet devait en effet s'implanter sur les terrains disponibles Boulevard de l'Europe entre l'entreprise BARATTE à l'Ouest et la rue du 74^e Régiment d'Infanterie à l'Ouest, mais selon l'importance du programme définitivement retenu, il pouvait toutefois s'étendre à l'Ouest de la rue du 74^e Régiment d'Infanterie sur une petite partie du secteur O.

Toutes les autres constructions sont réalisées. Tout le programme d'équipements publics, notamment, est terminé aussi bien en ce qui concerne les infrastructures que les superstructures à l'exception du musée dont le principe a été abandonné. Il faut même noter que des travaux lourds de réhabilitation ont déjà été réalisés (centre commercial, bibliothèque) et que certains équipements techniques (pont piétonnier au dessus de l'Avenue de Bretagne ...) ont été démolis lors de la construction de la ligne de métro mise en service en 1995.

Suppression de la ZAC

- L'ancienneté de l'opération
- Son état d'avancement
- La réalisation de la totalité des équipements publics aussi bien d'infrastructures que de superstructures
- L'évolution législative avec les lois SRU et Urbanisme et Habitat
- L'approbation du PLU de la Ville de Rouen
- L'incertitude sur le devenir de la dernière parcelle cessible disponible

Ont amené à conclure à l'opportunité de supprimer la ZAC Saint Sever à l'occasion de l'approbation du PLU et à faire rentrer la gestion du dernier terrain cessible dans le droit commun.

COMPTE RENDU D'ACTIVITES

Le présent rapport concerne le compte rendu d'activités de la ZAC Saint Sever relatif à l'année 2012

Le précédent compte rendu actualisé au 31 12 2011 approuvé lors du Conseil Municipal du 6 juillet 2012 a porté la durée de la concession par avenant n°8 au traité de concession au 31 décembre 2014

Le but de ce compte rendu est de rappeler les décisions et évènements qui ont concerné cette opération en 2012, et prévisions 2013

I – ACTIVITE 2012

L'année a été consacrée à la réalisation des travaux nécessaires à la cession du terrain à la société SOGEPROM notamment le déplacement des réseaux

Dépenses 2012 :

- 22 k€ en frais d'études relatives à la maîtrise d'œuvre et 3 k€ de frais de géomètre
- 306 K€ en travaux
- 33 K€ a été réglé à Rouen seine *aménagement*, dont 27 k€ au titre des frais de société et 6ke au titre du x pour mille

Recettes 2012

- Cession à la société SOGEPROM : 822 k€ TTC

II – PREVISIONS 2013 ET AU DELA

EN DEPENSES

A l'issue de la construction du programme SOGEPROM, il est nécessaire de réaliser des travaux pour un montant de l'ordre de 150 k€ HT qui seront réalisés en 2013,

En 2013, les dépenses s'établissent à 209 k€ dont 177 k€ TTC pour la réalisation des travaux de voirie, 24 en études et 8 K€ de rémunération de l'aménageur

Compte tenu de ces mouvements, la trésorerie de l'opération au 31/12/2012 est de 370 K€

En RECETTES

Le bilan prend en compte l'encaissement d'un crédit de TVA à hauteur de 267 K€ à la fin de l'opération.

III – CONCLUSION

Avec ces hypothèses, le bilan de la ZAC dégagerait un excédent de prévisionnel de 256 K€ après encaissement du crédit de TVA.

Pièces jointes :

Bilan et plan de trésorerie actualisés au 31.12.2012

VILLE DE ROUEN
ZAC ST SEVER

Rouen seine Aménagement :

30/5/13

Bilan et Plan de Trésorerie Prévisionnels au 31/12/2012

En Ke et TTC

.1/3

LIBELLE des DEPENSES	Total BILAN	Total réalisé à fin 2011	réalisé 2012	Total réalisé à fin 2012	Total Prévisions	TTC 2013	TTC 2014	dernier bilan* approuvé
Acquisitions	12 246	12 246		12 246	0			12 246
Aménagement de sols	151	151		151	0			151
Coord. Architecturale	154	154		154	0	0		154
R. publique publicité	551	551		551	0			551
Etudes s.Pélessier	666	617	25	642	24	24		649
Autres études	1 249	1 249		1 249	0			1 249
Etude Centre d'appels: Stade DCE								
Maîtrise d'œuvre	434	434		434	0			434
Etude Programme Centre d'appels	27	27		27	0			27
Autres Et. C.Appels: C.T-O.P.C.-SPS	8	8		8	0			8
s/t études centre d'appels	469	469	0	469	0	0	0	469
s/t Etudes	3 089	3 040	25	3 065	24	24	0	3 072
Trx Hors S.Pélessier	4 038	4 038		4 038	0			4 038
Trx sect. Pélessier	3 696	3 213	306	3 519	177	177		3 665
Préfabrication façades	422	422		422	0			422
Tunnel Blaise Pascal	191	191		191	0			191
s/t travaux infrastructures	8 347	7 864	306	8 170	177	177	0	8 316
Voirie ZAC A et B	593	593		593				593
Trémie	1 925	1 925		1 925				1 925
Pont Rue	1 279	1 279		1 279				1 279
Galerie technique	1 488	1 488		1 488				1 488
réseaux hotel de police	390	390		390				390
Voirie av. de Bretagne	198	198		198	0			198
s/t Travaux infrastructure Ville	5 873	5 873	0	5 873	0	0	0	5 873
Parking Centre Comm.	9 899	9 899		9 899	0			9 899
Parking Peint. Joints	99	99		99	0			99
Dépenses superstructure Ville:								
Bibliothèque	695	695		695				695
Centre médico social	865	865		865				865
Salles municipales	204	204		204				204
Gymase et tennis	902	902		902				902
Espace polyvalent	4 303	4 303		4 303				4 303
s/t autres superstructures	6 969	6 969	0	6 969	0	0	0	6 969
Autres superstructure:								
FR3	327	327		327				327
Pie aux anglais	368	368		368				368
Participation SCC aux superstructures	225	225		225				225
s/t autres superstructures	920	920	0	920	0	0	0	920
Frais gestion et F. s/ventes	514	513	1	514	0			515
Contentieux ast.tech	114	114		114	0			114
Rémunération de liquidation	15			0	15	0	15	15
s/t Frais de gestion	643	627	1	628	15	0	15	644
F.F. emprunts rémun.	5 290	5 290		5 290	0			5 290
F.F. sur court terme	167	167		167	0	0		182
X pour mille	192	183	6	189	3	2	1	192
s/t Frais Financiers	5 649	5 640	6	5 646	3	2	1	5 664
rémunération société:								
Commercialisation	580	580		580	0			580
Autres frais	1 146	1 146		1 146	0			1 146
Frais de société	649	616	27	643	6	6		644
s/t rémunération	2 375	2 342	27	2 369	6	6	0	2 370
TVA réglée	374	374		374	0			374
Total DEPENSES	56 634	56 044	365	56 409	225	209	16	56 597

* Bilan actualisé au 31/12/2011 approuvé lors du Conseil Municipal du 6 juillet 2012

En K€ et TTC

30/5/13

LIBELLE des RECETTES	Total BILAN	Total réalisé à fin 2011	réalisé 2012	Total réalisé à fin 2012	Total Prévisions	TTC 2013	TTC 2014	bilan*
ZAC A Hors Pélissier	12 383	12 383		12 383	0			12 383
Sect. Pélissier Hab	3 686	3 686		3 686	0			3 686
Sect O Pélissier à réaliser	822		822	822	0	0		822
revente étude centre d'appel	0			0	0			0
CF INBP	463	463		463	0			463
CF Lycée TVA	83	83		83	0			83
CF Lycée Ville	447	447		447	0			447
Cessions ZAC B	847	847		847	0			847
s/t cessions promoteurs	18 731	17 909	822	18 731	0	0	0	18 731
Participation campagne Publicité:								
Ville	122	122		122				122
Promoteurs	158	158		158				158
s/t participation campagne publicitaire	280	280	0	280	0	0	0	280
Participation promoteurs								
Rb études Pélissier	408	408		408	0			408
Particip. Promoteurs	471	471		471	0			471
s/t Particip. Promoteurs	879	879	0	879	0	0	0	879
participation concessionnaires								
EDF	393	393		393	0			393
PTT	174	174		174	0			174
s/t Part. concessionnaire	567	567	0	567	0	0	0	567
Remboursements Ville tx Infrastructure								
Voirie ZAC A et B	610	610		610	0			610
Trémie	1 991	1 991		1 991	0			1 991
Pont rue	1 324	1 324		1 324	0			1 324
Galerie technique	1 540	1 540		1 540	0			1 540
Réseaux hotel de police	402	402		402	0			402
Voirie av. de Bretagne	198	198		198	0			198
s/t Rb Ville Tvx infrast.	6 065	6 065	0	6 065	0	0	0	6 065
Part. SCC Dalle Parking	2 764	2 764		2 764	0			2 764
Intérêts/part. SCC	4 101	4 101		4 101	0			4 101
Participations des promoteurs aux travaux	166	166		166				166
Produits financiers sur parking	252	252		252				252
cession ville du parking	4 303	4 303		4 303	0			4 303
s/t Cessions parkings	11 586	11 586	0	11 586	0	0	0	11 586
Contentieux Coignet	0	0		0	0			0
Participation Ville	6 585	6 585		6 585	0			6 585
Participation Etat	1 220	1 220		1 220	0			1 220
s/t Participation au deficit	7 805	7 805	0	7 805	0	0	0	7 805
Remboursement Ville superstructure :								
Bibliothèque	723	723		723	0			723
Centre médico social	901	901		901	0			901
Salles municipales	213	213		213	0			213
Gymase et tennis	939	939		939	0			939
Espace polyvalent	4 480	4 480		4 480	0			4 480
FR3	152	152		152	0			152
S/T Remboursements Ville superstructure	7 408	7 408	0	7 408	0	0	0	7 408
Autres superstructures :								
FR3	186	186		186				186
Pie aux anglais	32	32		32				32
Participation SCC aux superstructures	25	25		25				25
s/t autres superstructures	243	243	0	243	0	0	0	243
Autres cessions :								
Perception	262	262		262				262
Fiodiere	43	43		43				43
Commerces St Clément	359	359		359				359
s/t autres cessions	664	664	0	664	0	0	0	664
Produits gestion	569	569		569	0			569
Produits financiers	1 942	1 937		1 937	5		5	1 942
TVA remboursée	312	45		45	267		267	223
TOTAL RECETTES	57 051	55 957	822	56 779	272	0	272	56 962

En KF et TTC

30/5/13

TRESORERIE	Total BILAN	Total réalisé à fin 2011	réalisé 2012	Total réalisé à fin 2012	Total Prévisions	2013	2014	bilan*
emprunts ZAC (C.D.C.) (mobilisations)	1 875	1 875		1 875	0			1 875
(amortissements)	1 875	1 875		1 875	0			1 875
(frais financiers)	1 337	1 337		1 337	0			1 337
emprunts Parkings (mobilisations)	2 626	2 626		2 626	0			2 626
(amortissements)	2 626	2 626		2 626	0			2 626
(frais financiers)	3 953	3 953		3 953	0			3 953
Total FINANCEMENTS (mobilisations)	4 501	4 501		4 501	0	0	0	4 501
(amortissements)	4 501	4 501		4 501	0	0	0	4 501
(F.F. rémunérables)	5 290	5 290		5 290	0	0	0	5 290
Trésorerie de la Période	417	-87	457	370	47	-209	256	365
Trésorerie Cumulée	417	-87	370			161	256	365