

**ZAC LUCILINE (1035)**

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

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**  
**Actualisé au 31/12/2012**

- I. PRESENTATION DE L'OPERATION.....4**
  - 1.0 OBJECTIFS ..... 4
  - 1.1 PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ..... 5
  - 1.2 CADRE JURIDIQUE ..... 6
    - 1.2.1 Contrats entre la collectivité et la SEM.....6
    - 1.2.2 Procédures .....7
    - 1.2.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique.....7
  - 1.3 INTERVENANTS..... 9
- 2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION ..... 10**
  - 2.0 ACQUISITION..... 10
    - 2.0.1 Réalisés en 2012 ..... 10
    - 2.0.2 Prévisions 2013 ..... 10
    - 2.0.3 Bilans des acquisitions réalisées et projetées ..... 11
    - 2.0.4 Conclusion relative au poste acquisition ..... 14
  - 2.1 ETUDES - TRAVAUX D'AMENAGEMENT ..... 15
    - 2.1.1 RAPPEL : Décomposition opérationnelle du projet d'aménagement ..... 15
    - 2.1.2 Etudes et honoraires techniques ..... 16
    - 2.1.3 Travaux : ..... 18
      - 2.1.3.1 Travaux réalisés en 2012 : ..... 18
      - 2.1.3.2 Travaux à réaliser en 2013 : ..... 19
      - 2.1.3.3 Travaux restant à réaliser ..... 20
  - 2.2 FRAIS DIVERS – REMUNERATION – FRAIS FINANCIERS ..... 20
    - 2.2.1 Frais divers et de gestion.....20
      - 2.2.1.1 Frais divers et de gestion réalisés en 2012 : .....21
      - 2.2.1.2 Frais divers à réaliser en 2013 .....21
      - 2.2.1.3 Frais divers et de gestion à réaliser .....21
    - 2.2.2 Rémunération et frais financiers : .....22
      - 2.2.2.1 Rémunération et frais financiers réalisés en 2012 : .....22
      - 2.2.2.2 Rémunération à réaliser en 2013 .....22

2.3	COMMERCIALISATION .....	23
2.3.1	Commercialisations réalisées en 2012.....	23
2.3.1.1	Compromis et autres protocoles .....	23
2.3.1.2	Actes de cession.....	23
2.3.1.3	Actions menées : .....	23
2.3.2	Commercialisations à réaliser en 2013 et 2014.....	24
2.4	PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE .....	24
2.5	FINANCEMENTS .....	24
2.5.1	Réalisé à fin 2012.....	24
2.6	MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS .....	26
2.6.1	Pilotage de l'opération et démarche partagée : .....	26
2.6.1.1	Le suivi de l'opération est réalisé dans les cadres suivants : .....	26
2.6.1.2	Communication et échanges : .....	26
<b>3.</b>	<b>ELEMENTS FINANCIERS .....</b>	<b>27</b>
3.1	ANALYSE DES ECARTS DU BILAN .....	27
3.1.1	Dépenses Poste 1 - Acquisitions.....	28
3.1.2	Dépenses Poste 2 – Etudes .....	28
3.1.3	Dépenses Poste 3 – Honoraires sur travaux.....	28
3.1.4	Dépenses Poste 4 - Travaux.....	29
3.1.5	Dépenses Poste 5 – Frais divers et de gestion .....	29
3.1.6	Dépenses Poste 7 – Rémunération et frais financiers .....	29
3.1.7	Cessions et subventions .....	29
3.1.8	Participation de la collectivité .....	30
3.2	TRESORERIE ET FINANCEMENT.....	30
3.2.1	Avance et participation : .....	30
3.2.1.1	Avance : Sans objet .....	30
3.2.1.2	Participation.....	30
3.2.2	Emprunt à prévoir : .....	30
<b>4.</b>	<b>NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS.....</b>	<b>31</b>
4.1	OBJECTIFS PRINCIPAUX.....	31
<b>5.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>32</b>

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

## 1.0 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



Vue aérienne projetée de la ZAC Luciline – Image Devillers et associés

## I.1 PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 8 juillet 2011) est de 135 000 m<sup>2</sup> SHON environ 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 prévisionnelle par programme :

- Logements : 85 000 m<sup>2</sup> SHON, dont 25% de logements sociaux
- Bureaux : 31 000 m<sup>2</sup> SHON
- Concessions automobiles et commerces : 19 000 m<sup>2</sup> SHON

Ce programme est issu du schéma d'aménagement validé le 18 février 2009 lors du comité de pilotage de la ZAC qui a nécessité une modification du PLU et des dossiers réglementaires pour être mis en œuvre. Le programme initial prévoyait en effet une prépondérance des bureaux, pour une shon affectée de 80 000 m<sup>2</sup> sur un global de 110 000m<sup>2</sup>.

Le dossier de création de la ZAC a été modifié par délibération du Conseil Municipal en mai 2010.

Le dossier de réalisation a été modifié en juillet 2011.

Par ailleurs, il convient de rappeler que Rouen Seine aménagement, en tant que concessionnaire de la ZAC Luciline-Rives de Seine, et la Ville de Rouen sont partenaires du projet de coopération européen « Future cities – urban network facing climate change » dans le cadre du programme INTERREG IVB NWE.

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

## 1.2 CADRE JURIDIQUE

### 1.2.1 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

#### **Avenant n°3 : Imputation de la quote-part de la taxe sur les salaires sur l'opération. Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan de l'opération 27 990 010 € HT/TTC**

- date délibération : 02/12/2012
- date visa contrôle Légalité : 27/01/2012

- date notification : 31/01/2012
- date échéance convention : 27/07/2021

### 1.2.2 Procédures

#### Type : ZAC

Dates :

- Adoption dossier création n° I : le 24 décembre 2004
- Adoption dossier réalisation n° I : le 20 mai 2005
- 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
- Adoption de la modification du dossier de réalisation : 08 juillet 2011

### 1.2.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

- Arrêté de DUP : le 20 mai 2005
- DUP échéance : le 20 mai 2010 – prorogée au 1<sup>er</sup> septembre 2016
- Délégation du droit de préemption urbain : Établissement Public Foncier de Normandie
- Arrêté de cessibilité : le 16 juillet 2009
- Ordonnances d'expropriation : le 14 septembre 2009
- Nouvel arrêté de DUP : le 16 novembre 2012
- Nouvelle échéance DUP : le 16 novembre 2016

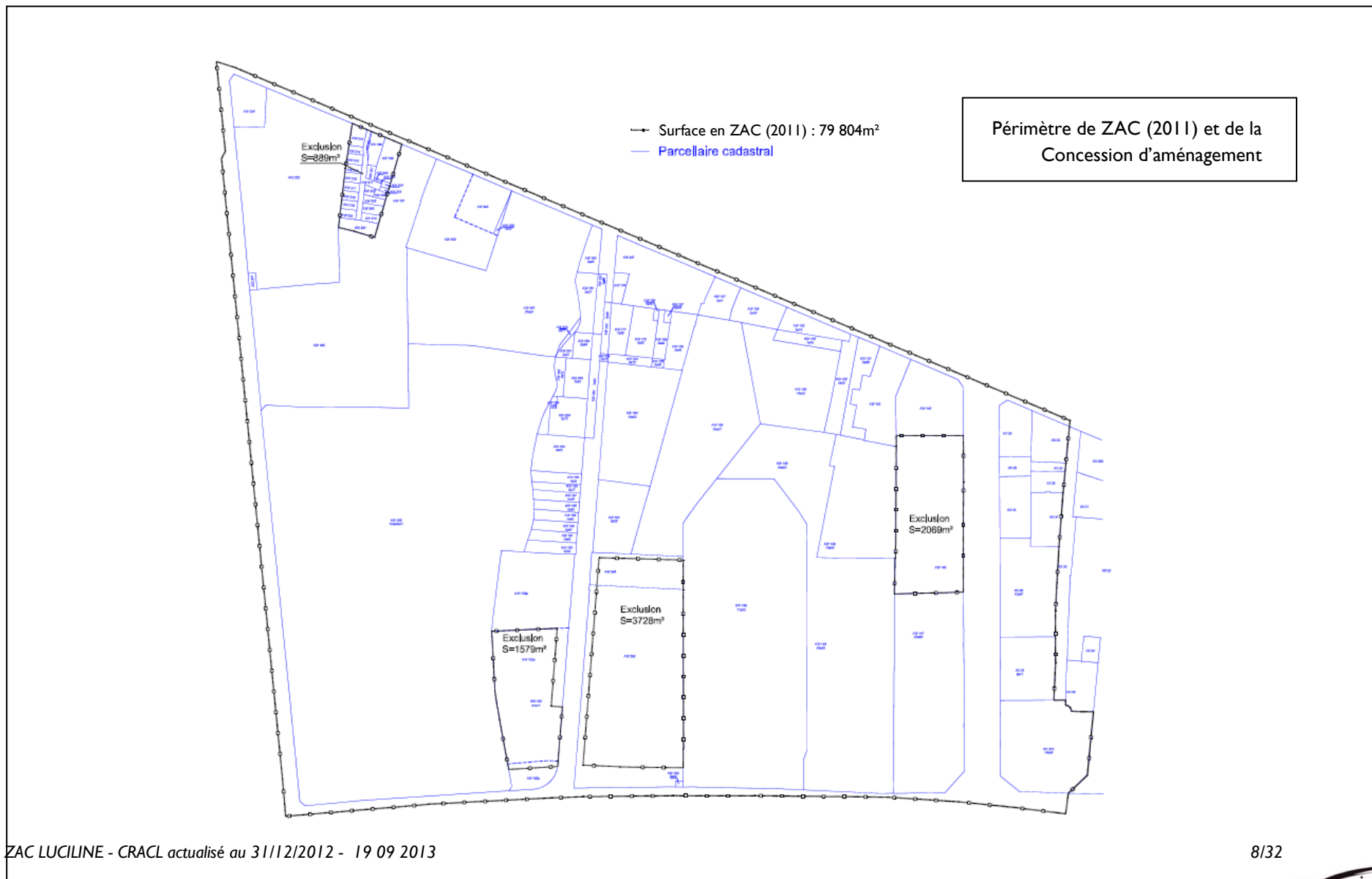
La ville de Rouen a confié à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une mission de maîtrise foncière. Il a la charge de la négociation foncière basée sur l'estimation de France Domaines, de l'acquisition des biens, de leur gestion et de leur portage. L'ensemble des recettes locatives sont 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 libérés et 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).

Les études historiques et documentaires sur la pollution 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 faut 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.

Les coûts de traitement et de mise en décharge spécifique des déblais pour l'ensemble de l'opération ne sont pas intégrés au bilan d'aménagement, à l'exception de la phase I. En effet, l'évacuation des terres non inertes de la phase I est pris en charge : pour partie par le bilan, dans la limite de l'assiette des travaux prévue pour cette phase ; pour l'autre partie par l'EPFN au titre du Fond Friches. Les travaux réalisés par l'EPFN sont rachetés par l'opération, mais compensés par un montant équivalent (hors TVA) de recettes de subventions. Ce rachat permet la récupération de la TVA sur les travaux.





### I.3 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen seine aménagement
  
- Co- maîtrise d’ouvrage sur la thématique de la gestion et du suivi des terres impactées : Etablissement Public foncier
  
- Equipe de maîtrise d’œuvre urbaine :
  - Paysagiste : Agence DEVILLERS et associés (mandataire)
  - BET Environnement : Hubert PENICAUD
  - BET VRD : O.G.I.
  - Concepteur Lumière : L’atelier Vincent THIESSON
  
- Géomètre : Actual Foncier Topographie
  
- Notaire : Maître DALION/Maître LEHEURTEUR
  
- Entreprises travaux de réalisation des espaces publics de la phase I :
  - LOT 1 : Voirie, assainissement et réseaux divers – VIAFRANCE / SOGEA / LESUEUR TP
  - LOT 2 : Espaces verts – VALLOIS Normandie SAS
  - LOT 3 : Eclairage public et feux tricolores - CITEOS / INEO
  - LOT 4 : Ouvrage cadre d’assainissement, travaux de génie civil en assainissement - SOGEA Nord Ouest TP
  -
  
- Responsable d’opération : Rouen seine aménagement – Mme RICCI puis Mme JOSEPH
  
- Développement Économique/Commercialisation : Rouen seine aménagement – Mme ALBERT

## 2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### 2.0 ACQUISITION

#### 2.0.1 Réalisés en 2012

Durant l'année 2012, l'aménageur n'a acquis aucun terrain.

Les Procès Verbaux de réception des travaux de désamiantage et de déconstruction des 19 garages Passage de la Luciline ainsi que du garage Carglass Avenue du Mont Riboudet, réalisés sous maîtrise d'ouvrage EPFN, ont été établis le 8 novembre 2012.

A noter :

- L'acquisition ou la libération de certains terrains indispensables à la mise en œuvre de la phase I d'aménagement, en particulier au nord du Passage de la Luciline et au niveau du nord de la venelle ouest, parcelles cadastrées KW 353 et KW 352.
- La participation de l'aménageur au comité de pilotage foncier qui prévoit la signature, dans le courant de l'année 2013, d'une Convention de Régénération Urbaine entre la CREA, l'EPFN, la Ville de Rouen et Rouen Seine Aménagement.

Pour rappel : La CREA et l'EPF Normandie ont signé le 30 octobre 2012 une convention de mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la CREA. Cette convention prévoit en particulier d'accompagner les opérations de régénération urbaine. Ce partenariat vise à soutenir les projets de restructuration de friches urbaines nécessitant des investissements lourds et coûteux rendant difficile la production de logement accessibles aux personnes à faibles revenus.

La Ville de Rouen a sollicité l'intervention de ce dispositif sur les phases 1 et 2 d'aménagement de la ZAC Luciline, qui vise à rééquilibrer l'offre de logements dans les quartiers Ouest de Rouen, en faveur des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété ainsi que des logements à coût maîtrisé.

L'EPF Normandie, la CREA ainsi que la Ville de ROUEN s'engagent à participer à cette opération de Régénération Urbaine par une contribution à l'abaissement de la charge foncière d'opération. La convention précise les modalités de mise en œuvre de cette participation.

Cette convention porte sur les lots F, G et C1 et précise que les terrains devront être achetés par l'aménageur avant le 30 septembre 2016.

#### 2.0.2 Prévisions 2013

Durant le premier semestre 2013, l'aménageur doit procéder à l'acquisition auprès de l'EPFN des terrains libres nécessaires à la réalisation de la première phase d'aménagement de l'opération pour un total de 1 064 814€.

La dénomination cadastrale des parcelles à acquérir est la suivante :

Dénomination cadastrale	ha	a	ca	Ancienne dénomination
KW 345		4	99	KW 309p
KW 347			26	KW 327p
KW 342		5	35	KW 262p – 260p – 254p

Par ailleurs, l'acquisition des lots F et G a été reportée en 2014 conformément à la Convention de Régénération Urbaine liant la Ville de Rouen, l'Etablissement Public Foncier, La CREA et Rouen Seine Aménagement dont la signature est programmée en 2013.

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2013 se poursuivent et se déclinent de la manière suivante :

- Poursuite de la participation au comité de pilotage foncier,
- Obtention d'une autorisation à intervenir sur les terrains destinés aux espaces publics maîtrisés par l'EPFN ou la Ville de Rouen,
- Coordination du planning de démolitions avec l'EPFN,
- Réalisation de diagnostics complémentaires de sols sur les lots à céder ,
- Poursuivre les négociations avec les propriétaires privés des terrains suivants à conclure :
  - Les terrains appartenant à la SCIM (LTI) cadastrés KW 331 et KW 332 (ancienne KW193p)
  - Les terrains appartenant à MATMUT cadastrés KW264p et KW263p.

### 2.0.3 Bilans des acquisitions réalisées et projetées

- **Tableau récapitulatif des surfaces** (valeur en m<sup>2</sup> données à titre indicative sous réserve de la validation du géomètre)

<b>RAPPEL : Surface en ZAC</b>	79 804 m <sup>2</sup>
<i>Surface cessible en ZAC</i>	49 522 m <sup>2</sup>
<i>Surface destinée aux espaces publics</i>	30 282 m <sup>2</sup>
Surface hors ZAC nécessaire aux espaces publics	929 m <sup>2</sup>

<b>Surface acquise par RSA au 31/12/2012</b>	14 546 m <sup>2</sup>
<i>constructible</i>	7 215 m <sup>2</sup>
<i>destinées aux espaces publics</i>	7 331 m <sup>2</sup>
<b>Surface à acquérir par RSA au 31/12/2012</b>	56 304 m <sup>2</sup>
<i>constructible</i>	42 180 m <sup>2</sup>
<i>destinées aux espaces publics</i>	14 123 m <sup>2</sup>
<b>Domaine public</b>	8 954 m <sup>2</sup>
<i>constructible à déclasser (phase 3)</i>	128 m <sup>2</sup>
<i>destinées aux espaces publics</i>	8826 m <sup>2</sup>

#### Les acquisitions réalisées au 31/12/2012 par l'EPFN, RSA et la Ville de Rouen :

Surface en ZAC à acquérir	70 849 m <sup>2</sup>
<i>Surface en DUP (périmètre DUP 2005)</i>	56 594 m <sup>2</sup>
<b>Surface en DUP acquise au 31/12/2012</b>	<b>46 270 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface acquise hors DUP</b>	<b>1 136 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface en ZAC restant à acquérir au 31/12/2012</b>	<b>23 443 m<sup>2</sup></b>



## ▪ Risques

Globalement les acquisitions foncières relatives à la phase I d'aménagement sont estimées à 7 569 K€ HT, réalisées entre 2011 et 2015, en considérant que les parcelles de propriété actuelle de la Ville de Rouen seront cédées à l'euro symbolique à l'aménageur.

Le présent CRACL estime le coût des acquisitions devant être menées par Rouen Seine Aménagement sur la période 2011- 2021 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. Ces coûts d'acquisition sont estimés de manière plus fine sur la période 2012-2017, étant entendu que l'enveloppe sur le poste acquisition reste inchangé dans le présent bilan. Par ailleurs le coût du foncier inscrit au bilan s'entend terrain propre à sa destination (sans pollution).

L'estimation globale de France Domaines pour la surface en DUP s'élève à 24M€, soit 424€/m<sup>2</sup>.

Il faut globalement relever plusieurs risques pesant sur l'opération associés à la maîtrise foncière :

### - **Les risques liés au planning des acquisitions et de libération des terrains.**

La multiplicité des intervenants, le calendrier des procédures et la complexité technique des travaux de démolition doivent être pris en compte.

Pour rappel : Les plannings, proposés à la signature de la concession d'aménagement, se basaient sur un démarrage de travaux fin 2007. Or, 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 n'a pu libérer le site qu'au premier trimestre 2010 (date à laquelle il faut ajouter le temps de démolition avant travaux d'aménagement). De ce fait, l'ensemble des plannings de l'opération a été décalé : le démarrage des travaux de l'aménageur est effectif depuis le mois de juillet 2012, date de signature des marchés entre l'aménageur et les entreprises, pour la première tranche de l'opération avec une fin prévue pour 2016, suivant le calendrier de cession.

### - **Les risques liés aux coûts d'achat.**

Le bilan de l'opération prévoit un montant du poste foncier de 22 137 K€ HT, (23 408K€ HT tenant compte de la TVA sur les frais divers et sur l'acquisition réalisée en 2011). Ce montant est inférieur à l'estimation des domaines pour le périmètre en DUP (24M€), alors que ce dernier est plus petit que le périmètre de ZAC. Il est donc impératif de définir une stratégie de rachat des terrains par l'aménageur en concertation avec la Ville, tenant compte des possibilités de réalisation d'opération par les propriétaires actuels, mais aussi de l'opportunité d'un rachat à l'euro symbolique des terrains destinés aux équipements publics. Ces hypothèses sont précisées pour la période 2012-2017 dans le présent CRACL en lien avec la « phase 2 étendue » tout en restant dans l'enveloppe HT du bilan de réalisation.

Par ailleurs, les surfaces acquises et libérées, c'est-à-dire pour lesquelles l'ensemble des composantes du prix ont été versées (valeur vénale, indemnités d'éviction, indemnités accessoires), s'élèvent à 25 838m<sup>2</sup>. Le prix moyen est de 227€/m<sup>2</sup>. Il convient toutefois d'être prudent, car certaines parcelles ont été acquises sur la base de négociations foncières anciennes, comme notamment la parcelle KW268 (négocié à 74€/m<sup>2</sup> hors indemnités d'éviction). Les négociations plus récentes sont supérieures : la parcelle KW159 a été acquise à 323€/m<sup>2</sup>, hors indemnités d'éviction à titre d'exemple. L'étalement dans le temps des acquisitions impliquent une mise à jour du coût d'achat des terrains.

- **Les risques liés à l'état des sols et l'impact sur l'évolution de la législation sur le coup de dépollution des terrains dans un souci de protection de l'environnement.**

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. Or, les études de pollution réalisées par l'Etablissement Public Foncier de Normandie font état de la présence de sols impactés et ne pouvant pas être évacués comme inertes. Une pollution diffuse des remblais par des éléments traces métalliques contenant un bruit de fond significatif en plomb et en mercure a été identifiée. Ce type de pollution ne peut être lié à l'utilisation faite du site mais est lié à la mauvaise qualité des remblais mis en œuvre dans le quartier. Cette 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 ou incompatible avec la destination industrielle du terrain.

A ce dernier sujet, diverses options ont été envisagées :

- Soit l'aménageur acquiert les terrains dépollués (excavation des terres, et traitement dans des centres spécialisés, coût souvent très important).
- Soit il intègre 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 bio-traitements préalables à la cession des terrains.
- soit chaque opérateur traite la pollution qui le concerne sur l'îlot à ses frais, ce qui renvoie à des négociations complexes et pèse sur le prix de cession.

La solution qui paraissait globalement la plus économique pour tous les acteurs, publics et privés, était la deuxième solution. Il a été convenu avec l'EPFN de réaliser un plan de gestion pour la première phase du chantier, c'est-à-dire 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 était 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 devait être remonté afin d'être mis « hors eau » en cas d'inondation.

Or, les possibilités de réutilisation des terres sous les espaces publics se sont révélées minces : le nivellement futur du quartier, se rattachant aux voies existantes, reste proche du terrain naturel actuel et ne permet pas de dégager des épaisseurs de remblai suffisantes. Des optimisations des frais d'évacuation ont été identifiées et mis en œuvre : criblage pour identifier les remblais qui constituent des déchets inertes avec remploi sous voirie et évacuation hors site.

Un remploi des terres des lots privés sous l'espace public n'étant pas possible, les acquéreurs des lots devront prévoir des surcoûts d'évacuation des terres. Afin de sécuriser les cessions en assurant une parfaite connaissance à l'acquéreur et permettre une estimation des coûts d'évacuation par le vendeur, des études fines à l'échelle de l'îlot sont prévues. Sur le lot A, elles ont été réalisées par l'EPFN. Sur les lots suivants (Lots F et G notamment) elles ont été et seront réalisées par Rouen Seine aménagement. Une enveloppe budgétaire est dégagée sur la ligne III du bilan, sans modification de l'enveloppe consacrée aux acquisitions.

Il est rappelé que 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 M€ TTC. Cette enveloppe est attribuée aux travaux de démolition et terrassement pour la phase I de l'opération. Des nouveaux dispositifs financiers seront à mobiliser pour les phases suivantes.

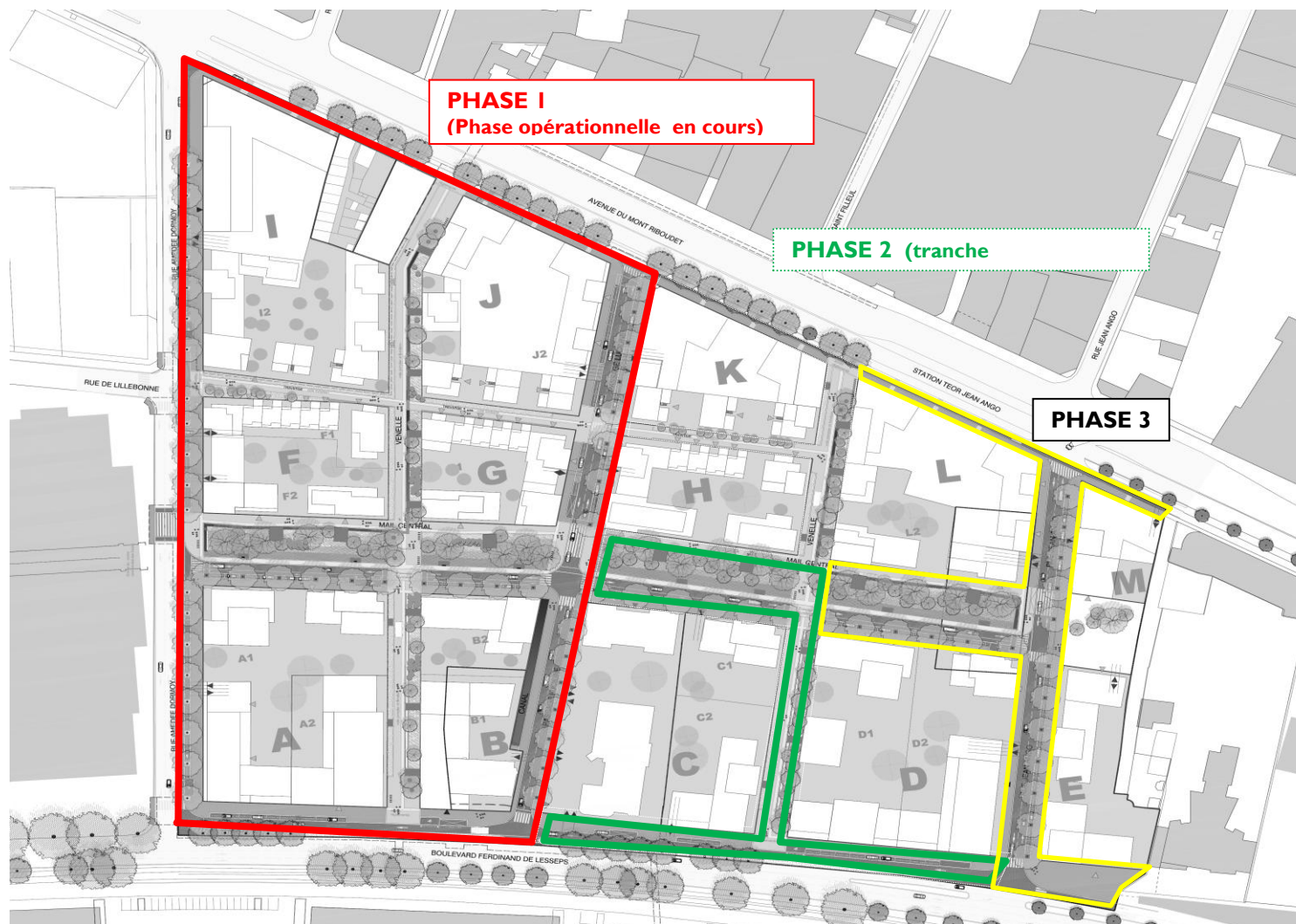
#### 2.0.4 Conclusion relative au poste acquisition

**Il est rappelé que l'équilibre de l'opération moyennant une participation d'équilibre fixée à 27 990 010 € s'entend avec un coût du foncier maximum de 22 137 720 € HT y compris frais de notaires etc.**

Toute augmentation de ce coût du foncier devra être compensée à l'euro près par une participation supplémentaire versée au fur et à mesure des acquisitions.

## 2.1 ETUDES - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

### 2.1.1 RAPPEL : Décomposition opérationnelle du projet d'aménagement



## PHASE 2 (tranche ferme)

### 2.1.2 Etudes et honoraires techniques

Le poste « études » comprend les prestations relatives aux études préalables, réglementaires et techniques, ainsi que la mission de l'urbaniste coordonnateur.  
Le poste « honoraires sur travaux » comprend la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, le CSPS et les autres intervenants techniques.

#### 2.2.1.1 Etudes et honoraires sur travaux réalisés 2012

- Urbanisme :
  - Suivi des projets architecturaux pour la construction des îlots A, B, F et G
- Honoraires sur travaux :
  - Assistance à la passation du contrat de travaux, VISA et suivi des travaux
  - Coordination avec les travaux des concessionnaires (réseau de chaleur, notamment) et mise à jour de la synthèse des réseaux phase I.
- Approche environnementale :
  - Suivi des analyses des débits et des qualités des eaux de la Luciline
  - Finalisation de la recherche menée sur la caractérisation et la qualité (problématique COHV) des eaux de la nappe d'accompagnement de la Seine en vue de leur utilisation pour la création d'un réseau de chaleur.
  - Aide à la collectivité en vue du choix des modalités d'exploitation du réseau de chaleur. Etablissement d'un dossier de consultation de délégation de service public pour une distribution de chaleur à base de géothermie.
- Etudes techniques diverses :
  - Etudes de sols pour les lots cessibles
  - Etudes et relevés divers géomètre

Montant des études réglées en 2012: 133 K€ TTC

**Montant des études réglées au 31/12/2012: 1 242 K€ TTC**

Montant total honoraires sur travaux constatés en 2012 : 165 K€ TTC

**Montant des honoraires techniques constatés au 31/12/2012 : 804 K€ TTC**



### 2.2.1.2 Etudes et honoraires sur travaux à réaliser en 2013

- Urbanisme :
  - Mise à jour du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales du secteur Rive de Seine/ Cœur de quartier
  - Suivi des études de permis sur les lots A1, A2, F et G
  - Elaboration des fiches de lots I, J, C, D et M
- Honoraires sur travaux :
  - Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre travaux : VISA, suivi des travaux, ajustement et solutions provisoires en fonction des disponibilités du foncier
  - Coordination avec les travaux des concessionnaires (réseau de chaleur, notamment), finalisation de la mise à jour de la synthèse des réseaux phase I
  - Réalisation du PRO phase 2 (décomposée en une tranche ferme et une tranche conditionnelle)
  - Un appel d'offre concernant le renfort de la mission d'OPC Inter-chantier
  - Ajustement / reprise des études liés aux difficultés rencontrées dans la disponibilité du foncier et ainsi dans la mise en œuvre du projet
- Approche environnementale
  - Poursuite de la mission liée au réseau de chaleur pour une aide :
    - à la collectivité en vue notamment du classement du réseau
    - à l'aménageur pour la mise en œuvre des travaux de réalisation de ce réseau
- Etudes techniques diverses :
  - Réalisation d'études sites et sols pollués pour la deuxième phase et établissement du « plan de gestion » pour la deuxième phase de l'opération avec l'EPFN

**Montant prévisionnel des études à régler en 2013 : 179 K€TTC**

**Montant prévisionnel des honoraires sur travaux à régler en 2013 : 247 K€TTC**

### 2.2.1.3 Etudes restant à réaliser

Principalement les études à venir sont caractérisées par :

- Urbanisme :
  - Poursuite de la mission de suivi du projet urbain (contrat d'urbaniste arrivant à échéance en 2017)
  - Elaboration des fiches de lots H et K
  - Suivi des projets architecturaux
  - Mise à jour de la mission graphique et avancement de la mission communication en lien avec la mise à jour des supports de communication
- Honoraires sur travaux :
  - Elaboration du projet au niveau DCE pour les phases ultérieures du projet

## 2.1.3 Travaux :

### 2.1.3.1 Travaux réalisés en 2012 :

En juin 2012, les marchés travaux pour la réalisation des équipements de la première phase de la ZAC ont été attribués comme suit :

- Lot 1 : Voirie, assainissement et réseaux divers – VIAFRANCE / SOGEA / LESUEUR TP,
- Lot 2 : Espaces verts et plantations – VALLOIS Normandie SAS
- Lot 3 : Eclairage public et feux tricolores – CITEOS / INEO
- Lot 4 : Ouvrage cadre d'assainissement, travaux de génie civil en assainissement – SOGEA Nord Ouest TP

La signature de ces marchés est intervenue en juillet et les travaux ont démarré en septembre 2012 avec un décalage de quelques semaines lié aux difficultés rencontrées dans la mise en place de la base vie, dont l'emplacement n'était pas préalablement déterminé.

Les travaux de fin d'année 2012 ont permis de réaliser le parking provisoire. Certains réseaux (eau potable, eaux usées et eaux de sources) ont été pour partie réalisés sur certaines voies.

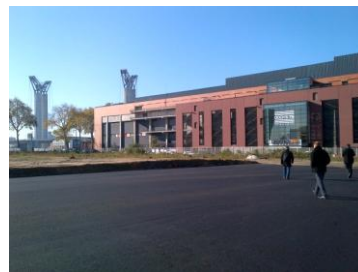
A noter :

Cofely a été désigné en juillet 2012 comme délégataire de service public pour assurer la réalisation et la gestion du réseau de chaleur par géothermie au sein de la ZAC Luciline.

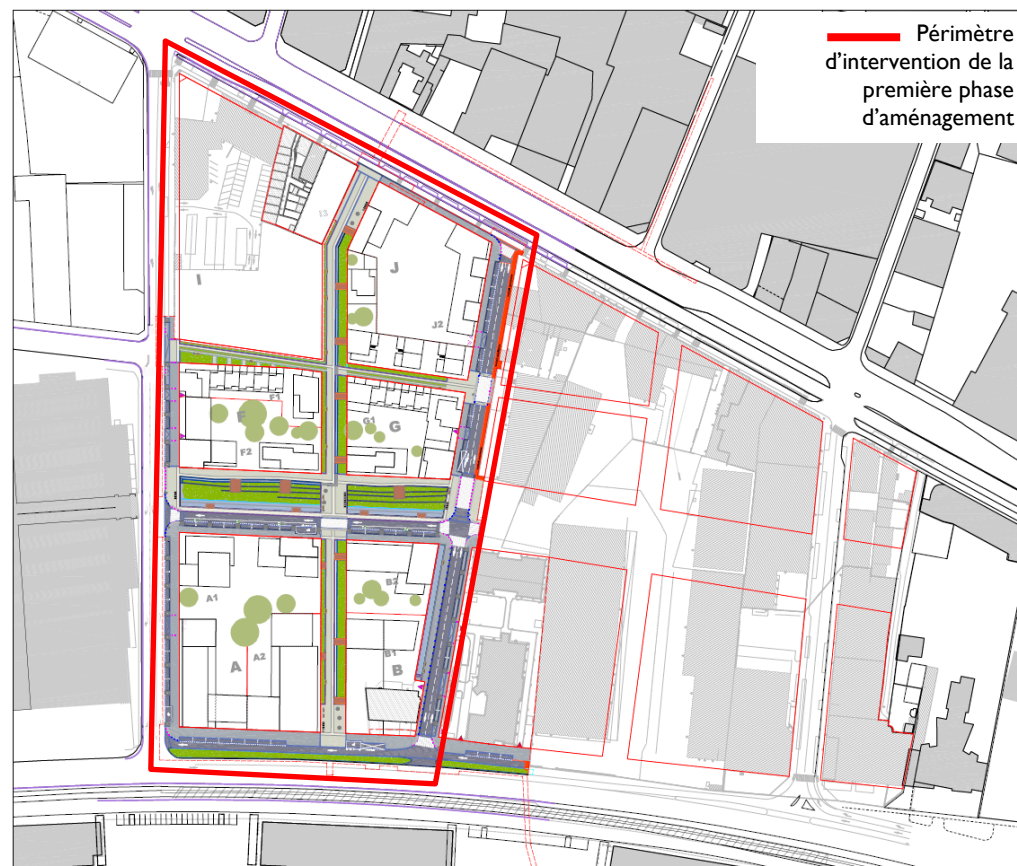
Les tranches conditionnelles 4 et 5 du Lot 1 ne seront donc pas affermies. Il reste toutefois quelques ajustements à effectuer quant à, notamment, la réalisation des tranchées techniques qui doivent être prises en charge par l'aménageur.

Montant des travaux constatés en 2012: 478 K€ TTC

**Montant des travaux constatés au 31/12/2012 : 517 K€ TTC**



Photos des travaux réalisés fin 2012



### 2.1.3.2 Travaux à réaliser en 2013 :

La poursuite des travaux de la première phase d'aménagement lancés en 2012 sont projetés et plus particulièrement :

- La réalisation du rejet en Seine : la partie correspondant au fonçage sous le boulevard Lesseps et sous les voies SNCF a été réalisée. La réalisation de la partie travaux dans les quais jusque dans la Seine est prévue pour l'automne 2013.
- Le dévoiement du PHI 1600 : le PHI 1600 a été posé sous le passage Luciline mais les raccordements n'ont pas pu avoir lieu, faute de disponibilité du foncier.
- La réalisation de la chambre de crue au cours de l'été 2013.
- Les murets du bassin du mail central ainsi que le canal passage Luciline doivent être réalisés au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2013.
- La réalisation des réseaux humides et secs a progressé mais pourra se poursuivre de façon plus probante dès que la synthèse des réseaux sera finalisée.
- L'aménagement du trottoir Amédée Dormoy doit également être réalisé courant 2013.

#### **Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2013 : 4 206 K€TTC**

Etat des risques encourus sur le planning opérationnel :

- La finalisation de la mise au point des réseaux avec le réseau de géothermie mis en place dans le cadre de la DSP sera indispensable pour poursuivre activement l'avancé des travaux en 2013. Plusieurs facteurs expliquent la difficulté à établir cette synthèse des réseaux :
  - Le positionnement au sein des lots déjà attribués, des locaux techniques dédiés à Cofely et notamment du poste transformateur privé utilisé pour desservir en électricité l'ensemble des principaux éléments constitutifs (tels que les chaufferies et les pompes à chaleur par exemple). En effet, ces contraintes n'avaient pas toutes été prises en compte en amont dans les différentes fiches de lots du fait de la négociation privée qui s'est tenue entre le prestataire et la ville de Rouen dans le cadre de la passation du marché de délégation de service public.
  - Le grand nombre de réseaux prévus entraîne un fort encombrement des sous-sols de la ZAC et ajoute une complexité supplémentaire à la réalisation de la synthèse.
- Les difficultés rencontrées dans la disponibilité du foncier causent également des ralentissements dans l'avancée du chantier et poussent l'aménageur, la maîtrise d'œuvre et les entreprises à réétudier la mise en œuvre du projet en proposant des adaptations.
- Problématique des terres impactées (pollution) :  
Comme exposé dans le chapitre foncier, la vision sur la problématique terres impactées s'est éclaircie au fur et à mesure de la connaissance du site, des analyses (réalisation d'un maillage fin en début de chantier) et des terres excavées et des filières d'évacuation possible.  
L'aménagement des espaces publics génère un volume de déblais d'environ 20 000 m<sup>3</sup>. L'envoi en « décharge » est conditionné à des opérations de tri/caractérisation à l'avancement avec une incertitude sur les coûts in fine (estimés entre 1 700 et 2 900 k€).  
Les enjeux sont les suivants :
  - Optimisation du tri et caractérisation précise afin de limiter les coûts,
  - Encadrement des travaux de terrassement (contrôles maître d'œuvre),
  - Veille et recherche de solutions alternatives.Afin de répondre à ces enjeux, plusieurs actions ont été entreprises par la maîtrise d'œuvre sur demande de la maîtrise d'ouvrage :
  - Demande de réalisation par l'entreprise d'un plan de terrassement (maillage fin)

- Recherche de nouvelles filières adaptées à la problématique des terres impactées Luciline (pour rappel, présence de sulfate et caractéristique de fraction soluble impliquant une évacuation en « ISDI+ »)
- Essais de mise en application du guide de réutilisation hors site des terres
- Complément de caractérisation géotechnique des déblais

Les premiers résultats et perspectives ont permis d'établir la réutilisation possible sur site du premier mètre de déblais (environ 3 500 m<sup>3</sup>), en substitution de matériaux d'apport. Hypothèse de départ aujourd'hui validée et confortée. Une nouvelle filière d'évacuation spécifique terres sulfatées avec une acceptation possible de 70 % des déblais a également été identifiée et a permis d'effectuer une économie par rapport aux prix d'évacuation du marché.

Par ailleurs, les démarches de réutilisation hors site se poursuivent sur notamment le site Rouen Innovation Santé et autres sites.

Le bilan établi à la fin mars 2013 présente ce qui suit :

- Pour rappel, le marché de travaux de gestion des terres (EPF/RSA) prévoit un montant de 1 662 K€ HT alloué aux terrassements et envoi en décharges des terres excavées.
- Surcoût estimé par la Moe entre 0 (avec l'hypothèse de la filière identifiée) et 125 K€ (hypothèse défavorable).
- A la fin mars 2013, 13 500 m<sup>3</sup> (soit un peu plus de la moitié des terres) restent à terrasser et à être géré.

Le travail entrepris depuis plus 2011 a permis de balayer toutes les pistes d'économies possibles. Aujourd'hui la situation, les filières d'évacuations ainsi que les coûts d'évacuation sont en passe d'être maîtrisés.

Par ailleurs, afin d'assurer l'accès et la desserte des immeubles riverains durant le chantier, il a été introduit une nouvelle ligne bilan « 415-2 Autres travaux » afin de prendre en charge ces dépenses.

### 2.1.3.3 Travaux restant à réaliser

Sur la phase I :

- Les travaux de reprise suite aux constructions et de raccordement des lots. Ces travaux s'étaleront prévisionnellement jusqu'en 2016,
- Les travaux de raccordement des constructions : réalisés par Rouen Seine aménagement, mais à la charge des promoteurs (dépenses et recettes correspondantes sont intégrées au bilan du CRACL)

La deuxième phase d'aménagement dont le démarrage des travaux est programmé au dernier trimestre 2015 dans le présent bilan.

## 2.2 FRAIS DIVERS – REMUNERATION – FRAIS FINANCIERS

### 2.2.1 Frais divers et de gestion

Le poste couvre notamment les frais de publicité obligatoire, la reprographie, la communication, les frais d'huissier, ainsi que les taxes.

### 2.2.1.1 Frais divers et de gestion réalisés en 2012 :

Les travaux relatifs à ce poste réalisés durant l'exercice sont principalement :

- Publicité légale pour les appels d'offres travaux
- Mise en place d'une charte de communication sur la ZAC
- Articles de presse
- Reprographie
- Déplacements pour séminaires dans le cadre de Future cities
- Organisation de la rencontre annuel et échanges techniques (twinning) avec les partenaires européens dans le cadre de Future Cities avec la participation de la Ville à Rouen
- Traductions de documents

Montant des frais divers constatés en 2012 : 82 K€ TTC

**Montant des frais divers constatés au 31/12/2012 : 313 K€ TTC**

### 2.2.1.2 Frais divers à réaliser en 2013

Plusieurs outils de communication ont été mis en place durant le premier semestre 2013 :

- une plaquette à l'adresse du grand public,
- l'exposition Luciline a été remise à jour et s'est enrichie de supports amovibles
- la réalité augmentée, dont la maquette de base a été prise en charge par l'aménageur et qui pourra être mise à jour par les différents promoteurs sur le long cours,
- un film 3D est en cours de finalisation pour le troisième trimestre 2013.

Un outil de communication dédié aux riverains et futurs habitants est à concevoir durant l'année.

Par ailleurs, suite à la prolongation du programme Future Cities, d'autres déplacements dans le but de participer à des séminaires et rencontres sont à prévoir pour l'année 2013.

**Montant prévisionnel des frais divers à régler en 2013 : 119 K€ TTC**

### 2.2.1.3 Frais divers et de gestion à réaliser

L'objectif est d'améliorer et augmenter les actions de communication notamment vers le grand public (notamment le jeune public) et les habitants potentiels ou nouveaux de la ZAC.

Les frais divers incluront le règlement de la taxe sur les salaires (LB 507), dont le montant prévisionnel total inscrit au bilan actualisé au 31 12 2012 est de 138 K€.

## 2.2.2 Rémunération et frais financiers :

Le poste couvre la ré-imputation des charges de l'aménageur sur le bilan de l'opération.

Elle se distingue en :

- Une rémunération forfaitaire pour gestion de l'opération
- Une rémunération forfaitaire spécifique de suivi d'études préalables. Cette mission a été augmentée en 2009 compte tenu de la reprise du projet (avenant 2 à la concession d'aménagement)
- Une rémunération pour acquisitions foncières (auprès de l'EPFN ou de la Ville), forfaitaire pour chaque parcelle acquise
- Une rémunération pour le suivi des grands projets de la Ville ayant une incidence sur l'opération
- Une rémunération proportionnelle sur les dépenses (3,2% des dépenses d'ingénierie et de travaux TTC)
- Une rémunération proportionnelle sur les recettes (2,2% sur les cessions)
- Une rémunération forfaitaire de liquidation de l'opération

Globalement la rémunération représente 3 924K€.

### 2.2.2.1 Rémunération et frais financiers réalisés en 2012 :

En 2012, l'aménageur a procédé à des acquisitions foncières.  
Aucun frais financiers n'a été versé en 2012.

Montant de la rémunération constatée en 2012 : 152 K€

**Montant de la rémunération constaté au 31/12/2012 : 872 K€**

### 2.2.2.2 Rémunération à réaliser en 2013

La rémunération prévue correspond, à la rémunération forfaitaire de gestion, au suivi des travaux, aux acquisitions foncières auprès des propriétaires privés et à la perception de la rémunération pour une mission d'assistance à la délégation de service public souhaitée par la Ville pour un montant de 20K€.

**Montant prévisionnel de la rémunération à régler en 2013 : 273 K€**

## 2.3 COMMERCIALISATION

### 2.3.1 Commercialisations réalisées en 2012

#### 2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

En 2012, deux conventions de développement ont été signées dans le courant du mois de juillet :

- LOT F – NACARAT
- LOT G – ADIM

#### 2.3.1.2 Actes de cession

Durant l'année 2012, un acte de vente a été signé avec CIRMAD sur le LOT A1

Tableau des cessions réalisées au 31/12/2012 :

DESCRIPTION DU BIEN				ACQUEREUR	ACTES	PRIX		
LOT	PARCELLES	SURFACE M <sup>2</sup>	ADRESSE	NOM	DATE	PRIX € TTC	TAUX TVA	PRIX € HT
A1 - X	KW 335	1 875		CIRMAD PROSPECTIVES	28/12/2012	1 040 796.52	19.6	870 231.20
A1 - Y	KW 336	1 117						
A1 - Z	KW 337	1 276						
<b>TOTAL A1</b>		<b>4 268</b>				<b>1 040 796.52</b>	<b>19.6</b>	<b>870 231.20</b>

#### 2.3.1.3 Actions menées :

L'année 2012 a été consacrée à :

- La poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots A1, A2, F, G et B en vue d'une signature de compromis de vente
- Négociation avec le propriétaire d'une partie de l'îlot B, réalisant une opération sur l'ensemble de l'îlot.

La commercialisation a subi certains freins :

- Le marché peu porteur sur les bureaux
- Aléas techniques et financiers restant à éclaircir : modalités définitives de production de chaleur par géothermie, état des sols

### 2.3.2 Commercialisations à réaliser en 2013 et 2014

- Le compromis de vente avec la SCI EXELCIA (ADIM) pour l'îlot G (parcelle KW 340) a été signé pour un montant de 1 136 200 € TTC
- Les signatures des compromis de vente sur les îlots A2, F et B avec une réitération pour certains lots sont à réaliser

## 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

En 2012, la participation appelée s'est élevée à 1 500 000 euros.

En 2013, la participation appelée sera de 1 500 000 euros.

## 2.5 FINANCEMENTS

### 2.5.1 Réalisé à fin 2012

- Demandes de financement depuis 2007 non obtenues ou en instruction :
  - auprès de la CREA 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 chiffrements plus précis de la maîtrise d'œuvre.
  - auprès de la CREA, l'ADEME et le Conseil Général pour la collecte automatisée des déchets : auprès de la CREA. 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
  - Mobilisation du fond de minoration foncière : réunion de présentation du projet aux partenaires : EPFN, la CREA 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. ces échanges ont donné lieu à la mise en place du Fonds de régénération urbaine qui se traduit par une contribution à l'abaissement de la charge foncière d'opération et donc à la participation de la Ville. La convention, qui doit être signée en fin d'année 2013, précise les modalités de mise en œuvre de cette participation.
  - Prorogation du projet Future Cities, avec une nouvelle enveloppe financière. Le dossier a été refusé, avec l'ensemble des dossiers de prorogation présentés en 2011 à la commission européenne pour INTERREG IVB NWE. Une prorogation uniquement de délais a été accordée.
  - Appel à projets ADEME 2012 « Travaux de reconversion des friches urbaines polluées dans le cadre de projets d'aménagement durable ». Sans suite à ce jour.



■ 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€. Cette subvention a été modifiée pour tenir compte des aides Future cities. La part subventionnée est toujours de 70%, mais avec une prise en charge de 10% pour la Région comme pour l'ADEME.

- **Etude de faisabilité d'un réseau d'eau de nappe :**

Etude de simulation thermique, validation de la faisabilité du réseau d'eau de nappe pour la desserte de pompes à chaleur produisant la chaleur et établissement d'un dossier pour le choix d'un délégataire pour l'exploitation du réseau. La subvention s'élève à 12 824€ pour la Région et à 17 099€ pour l'ADEME

- **Mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme :** Subvention de l'ADEME d'un montant de 9 680 €

- **Fonds FEDER programme INTERREG IVB NWE « 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 tout en s'y adaptant. 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 et pour 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 €, dont il faut exclure la contribution du partenaire aux frais communs soit in fine 603 992€ (comme indiqué au présent CRACL). La subvention porte sur les études et les travaux à réaliser à hauteur de 50% du coût. Le projet a été prolongé (fin portée du 31/12/2012 au 30/06/2013, NB : factures prises en compte jusqu'au 30/09/2013 et paiement FEDER pour le 31/12/2013). Par ailleurs, une nouvelle prolongation a été sollicitée par le leadpartner de façon à amplifier la communication du projet Future Cities.

- **Fonds Friches**

Signature en 2008 entre la ville de Rouen, la Région et l'EPFN d'une convention de subvention au titre du fond friche destinée à subventionner des travaux de pré-aménagement de la première tranche de l'opération. Ces travaux d'un montant maximum de 1 075K€HT sont sous maîtrise d'ouvrage EPFN pour partie et co-maîtrise d'ouvrage EPFN/RSA pour une autre partie et ont démarré en 2012. Pour optimiser la récupération de la TVA, l'opération remboursera ces travaux à l'EPFN, après déduction des subventions.

- **Les travaux de dévoiement du PHI 1600** sont financés en partie par la CREA à hauteur de 800 000 €. Cette somme est directement versée à la ville sur justification des travaux réalisés par l'aménageur.

- **EcoCité** est un fond de l'Etat qui a été attribué à la Ville de Rouen via la CREA. La subvention obtenue est de l'ordre de 600 000 € et sera versée directement à la ville sur justification des travaux réalisés par l'aménageur.

La 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 est menée directement par le délégataire retenu.

## **2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS**

### **2.6.1 Pilotage de l'opération et démarche partagée :**

#### **2.6.1.1 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) et un comité de pilotage (réunissant les élus référents de la Ville, les services et Rouen seine aménagement) se tenant en moyenne une fois tous les 2 mois.
- 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.

#### **2.6.1.2 Communication et échanges :**

Rouen Seine aménagement réalise des actions de communication seule ou en accompagnement de la Ville.

Les actions de communication menées en 2012 sont décrites au chapitre précédent.

Relativement à Future Cities, l'on peut préciser que la réunion de coordination du projet s'est tenue à Rouen le 19 et 20 septembre 2012. Les frais relatifs sont, sous réserve de respect de l'enveloppe allouée, pris en charge par le programme européen.

Il est rappelé que Rouen Seine aménagement et la Ville de Rouen ont organisé la conférence de lancement du partenariat Future Cities les 19 et 20 mars 2009.

### 3. ELEMENTS FINANCIERS

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 ...).

#### 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

En €		Bilan CRACL 31/12/2011 approuvé		Bilan CRACL 31/12/2012		Ecart HT
ligne	intitulé	HT	TTC	HT	TTC	
	DEPENSES	49 901 260	55 361 850	49 507 286	54 900 860	- 460 990
1	ACQUISITIONS	22 143 000	23 408 800	22 137 720	23 408 801	0
2	ETUDES	1 825 320	2 180 867	1 825 320	2 180 867	0
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 911 876	2 286 603	2 015 134	2 409 738	123 135
4	TRAVAUX	17 337 806	20 736 016	16 872 164	20 179 109	- 556 907
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	704 324	770 630	845 393	910 791	140 161
7	REM STE et FRAIS FI	5 978 934	5 978 934	5 811 554	5 811 554	-167 379
8	TVA					
	RECETTES	49 901 266	52 897 858	49 507 285	52 403 912	-493 946
1	CESSION	16 141 440	18 988 145	16 141 439	18 988 145	0
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE					
3	SUBVENTIONS	2 097 597	2 097 597	2 097 597	2 097 597	0
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	27 990 010	27 990 010	27 990 010	27 990 010	0
5	PRODUIT DIVERS	3 654 857	3 804 744	3 257 663	3 307 584	- 497 160
6	PRODUITS FINANCIERS	17 362	17 362	20 576	20 576	3 214
	RESULTATS	6		0		- 32 956

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

## AU NIVEAU DES DEPENSES

### 3.1.1 Dépenses Poste 1 - Acquisitions

Le poste Acquisition est stable dans le présent bilan.

Rappel des hypothèses retenues et des risques d'évolution du bilan à prévoir :

- 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). Une nouvelle estimation a été réalisée en 2011 sur un périmètre légèrement élargi; d'où il ressort un coût de 24M€. Il est précisé que le périmètre de DUP est réduit par rapport au périmètre de ZAC.
- L'enveloppe inscrite au bilan ne couvre donc qu'une acquisition partielle des biens inclus dans le périmètre de la DUP. L'hypothèse retenue est que l'évolution du quartier induira certains propriétaires à réaliser eux-mêmes des opérations immobilières (soumises en ce cas au versement d'une participation pour la réalisation des équipements publics). 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.
- Comme pour le précédent CRACL, l'enveloppe allouée est considérée comme constituant 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 option avait déjà été proposée et retenue dans le 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 les négociations n'auront pas abouti. Les choix évoqués devront être précisés à l'horizon 2015.
- Le poste dédié aux acquisitions foncières est donc maintenu dans l'enveloppe initiale ( 22 137 720 € HT), mais augmenté du montant de la T.V.A. désormais facturée par l'E.P.F. au fur et à mesure des reventes de terrains.

### 3.1.2 Dépenses Poste 2 – Etudes

Le poste études est stable.

### 3.1.3 Dépenses Poste 3 – Honoraires sur travaux

Le poste Honoraires sur travaux a été augmenté de 123 135€

L'augmentation des dépenses se justifie par :

- la mission complémentaire au marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics, confiée au BET VRD OGI pour mener à bien la gestion et suivi des terres polluées présentes sur la ZAC pour un montant de 43 K€ HT
- l'enveloppe prévisionnelle à prévoir pour confier la mission d'Ordonnancement de Pilotage et de Coordination des chantiers de constructions et d'aménagement des espaces publics à un prestataire (enveloppe de 80 K€HT

Pour rappel, le BILAN intègre une provision de 97K€ TTC, visant à couvrir les aléas pouvant intervenir durant les travaux (nécessité de faire appel à un OPC, d'étendre la mission de la maîtrise d'œuvre pour la coordination des chantiers des espaces publics, de dépollution et du réseau de chaleur, etc.), qui sera partiellement affectée au suivi des travaux de gestion des terres.

#### 3.1.4 Dépenses Poste 4 - Travaux

Le montant des travaux est inférieur à celui au précédent CRACL (- 557 K€), suite à la suppression des travaux de la 1ere tranche de géothermie réalisés désormais par le délégataire de service public, Cofely.

Par ailleurs, afin d'assurer l'accès et la desserte des immeubles riverains durant le chantier, il a été introduit une nouvelle ligne bilan « 415-2 Autres travaux » afin de prendre en charge ces dépenses. Le nouveau montant lié à cette ligne est récupéré sur la ligne « 415 travaux imprévus – aléas »

#### 3.1.5 Dépenses Poste 5 – Frais divers et de gestion

Ce poste augmente de 140 K€ lié à la hausse des impôts fonciers constatée en 2012 et répercutée sur les années suivantes, poste difficile à calculer.

#### 3.1.6 Dépenses Poste 7 – Rémunération et frais financiers

Le poste diminue de 167 K€ dont – 15 K€ de rémunération liés à la suppression des travaux de géothermie et – 152 K€ de frais financiers

### AU NIVEAU DES RECETTES

#### 3.1.7 Cessions et subventions

Le poste cession est stable, il faudra suivre en 2013, l'impact de la prise en compte de la surface de plancher au lieu de la SHON dans le montant des charges foncières prévisionnelles

Le poste subvention est stable par rapport au bilan au 31 12 2011, il continue donc à prendre en compte 331K€ de subventions nouvelles, ce qui paraît réaliste au regard des demandes en cours, mais doit être fiabilisé.

Les produits divers sont en diminution de 497 K€ liés à l'annulation du remboursement des travaux de géothermie désormais non réalisés par l'aménageur

Des produits financiers ont été perçus en 2012 à hauteur de 3 k€, ce qui explique l'augmentation du poste.

### 3.1.8 Participation de la collectivité

La participation d'équilibre de la ville sur le présent bilan est maintenue à 27 990 010€. Celle-ci se décompose de la manière suivante :

- 2006-2012, soit la participation de la collectivité versée à ce jour, pour un montant de 7 000 000€
- 2013-2016, la participation de la collectivité s'élève à 11 500 000€ soit la mise en œuvre opérationnelle (travaux) de la ZAC par la réalisation de la première phase d'aménagement et de la deuxième phase à compter de 2015.
- 2017-2021, la participation de la collectivité sera de l'ordre de 9 490 010€

## 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

### 3.2.1 Avance et participation :

3.2.1.1 Avance : Sans objet

3.2.1.2 Participation

Afin de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération, Rouen Seine aménagement sollicite une participation de 1 500 000 euros en 2013.

### 3.2.2 Emprunt à prévoir :

Pour l'année 2012, aucune mobilisation d'emprunt n'est prévue.

## 4. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX

#### ■ Foncier

Durant l'année 2013, devra se poursuivre le travail de mise en place d'une stratégie de rachat foncier en liaison avec la Ville et l'EPFN, pour qu'elle 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/Travaux

La maîtrise d'œuvre de espaces public ainsi que le délégataire de service public, Cofely, devront rapidement caler la synthèse des réseaux ainsi qu'un planning travaux en cohérence avec la réalisation des premiers lots en cours de construction (à savoir les îlots AI-Y et AI-Z dont la livraison est prévue pour l'été 2014).

#### ■ Commercialisation

L'année 2013 doit permettre de poursuivre la commercialisation et en particulier les signatures des compromis de vente sur les LOTS A2 - SOGEPROM, B - LTI et F-NACARAT.

## 5. ANNEXES

### ■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

Bilan actualisé au 31-12-2012