

VILLE de ROUEN

Z.A.C. SAINT-SEVER

BILAN PREVISIONNEL

REVISE au 31 DECEMBRE 2005

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

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 :
 - o la construction d'un échangeur Avenue de Bretagne permettant l'accès au parking public, ouvrage appelé "trémie"
 - o un pont piétonnier au dessus de l'Avenue de Bretagne
 - o 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 :
 - o 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
 - o 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, soit 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.

Conclusion

- 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 aux années 2003 2004 et 2005, sachant que le précédent rapport établi par Rouen seine aménagement avait été présenté à la Ville de Rouen en mai 2003 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2003.

Compte tenu du préambule qui précède, ce rapport ne reviendra pas sur l'historique de la ZAC, de la réalisation du secteur B (quartier St Julien) - achevé dès 1975-, ni sur celui du centre Saint Sever dont la partie commerciale a été inaugurée commerciale a été inaugurée en 1978, ni sur le détail du quartier PELISSIER dont la plupart des constructions ont été réalisées entre 1985 et 1995. Seul un dernier terrain restait disponible dans le secteur O.

La décision de réaliser la Cité Judiciaire dans ce secteur, dans un périmètre à définir, compris entre la Société BARATTE à l'Ouest et la rue du 74ème Régiment avait fait l'objet d'études de définition. C'est pourquoi un avenant n°5 au traité de concession a été signé le 20 septembre 2002 en vue d'engager, si nécessaire, des négociations foncières avec la société BARATTE.

Par ailleurs un avenant n°6, signé le 28 août 2003, a confié à la société une mission de pilotage des études liées à l'implantation des différents projets immobiliers induits par la Cité Judiciaire

Rappelons que le but de ce compte rendu est de rappeler les décisions et événements qui ont concerné cette opération en 2003,2004 et 2005, d'examiner les projets qui restent à élaborer et d'établir le nouveau bilan prévisionnel arrêté au 31/12/2005.

I – ACTIVITE DES ANNEES 2003 à 2005

Cette période a été consacrée à la définition du périmètre de la Cité Judiciaire, études menées par le cabinet FERRIER nommé par l'ÉTAT, ce qui conduit aujourd'hui, Monsieur Jacques FERRIER, architecte, à définir le périmètre du dernier terrain laissé libre par la Cité Judiciaire et à déterminer la SHON disponible pour développer un projet de construction d'un immeuble de bureaux.

- Au cours de ces 3 années, il n'y a eu que 6 k€ de travaux réalisés (en 2004 pour l'enlèvement d'un panneau publicitaire et l'évacuation de blocs de béton situés sur le terrain du secteur O). Ainsi que 19 k€ pour les frais de maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, une rémunération complémentaire de 10 K€ en 2003 et de 8 K€ en 2004 ont été accordée à la société dans le cadre de l'avenant 6 au traité de concession pour la conduite d'études, d'accompagnement de l'implantation de la Cité Judiciaire aux abords et dans la ZAC. Elle sera prélevée en 2006.

- Aucune recette n'a été constatée au cours de ces trois années.

Compte tenu de ces mouvements, la trésorerie de l'opération au 31/12/2005 est de – 37 K€

II – PREVISIONS 2006 ET AU DELA

EN DEPENSES

Pour 2006, il est prévu de régler le solde du marché ATaub (15 K€). En outre il est envisagé de régler 20 K€ pour les études complémentaires de capacité et d'intégration dans le site qui seront demandées à l'architecte de la Cité Judiciaire pour définir la capacité restante en terme de construction sur le secteur O.

Par ailleurs une provision de 50 K€ en travaux (dont 10 K€ prévu en 2006 est inscrite au bilan pour effectuer des travaux de reprise sur la place des faïenciers suite aux expertises et aux recherches de fuite, faites au droit de l'immeuble le CAMAIEU ainsi qu'une provision de 40 K€ pour autres travaux à réaliser ultérieurement), hors tout travaux de déviation de voirie et réseaux induits par l'implantation de la Cité Judiciaire.

Conformément à l'avenant n°6, une rémunération complémentaire de 10 K€ au titre de l'année 2003 et de 8 K€ au titre de l'année 2004 sera prélevée en 2006 au titre de l'accompagnement de l'installation de la Cité Judiciaire.

En outre il est prévu une rémunération de la société à hauteur de 2 K€ en 2006 (x/% et frais de société) et 22 k€ en au-delà (respectivement 5 en x/% et 17 en frais de société).

Enfin une provision de 5 k€ est prévue en 2006 et une provision de 10 K€ au- delà au titre des frais divers de gestion, de 10 K€ au titre des frais de liquidation et de 10 K€ de frais financiers sur court terme sont faites.

En RECETTES

Le bilan prend en compte en au-delà, d'une part, l'hypothèse de l'encaissement d'une charge foncière de 718 K€ TTC pour le dernier terrain (pour une SHON attribuée à ce terrain de l'ordre de 4 000 m², valorisée à 150 K€ HT le m² de SHON) et, d'autre part, l'encaissement d'un crédit de TVA à hauteur de 136 K€ à la fin de l'opération.

III – CONCLUSION

Avec ces hypothèses, le bilan de la ZAC dégagerait un excédent de 652 K€ à l'issue de l'opération.

Pour permettre d'achever cette opération et de concrétiser le projet d'immeuble de bureaux, il est proposé de proroger le terme de la concession en fixant celui-ci au 31 décembre 2010 dans le cadre d'un avenant n°7 au traité de concession.

PJ. Bilan et plan de trésorerie actualisés au 31 12 2005