

VILLE DE ROUEN

Lotissement du parc Saint
Gilles

**COMPTE RENDU
D'ACTIVITES 2005**

Preambule

Le lotissement du parc Saint Gilles porte sur une superficie totale de 5.3 ha environ, dont 36 200m² de surface cessible destinée à accueillir des activités non nuisantes ainsi que des activités tertiaires telles que bureaux, services, commerces de gros, restauration.... La mission de la société est, après acquisition des terrains auprès de la Ville, de les viabiliser et de les revendre.

Le principe de mise en œuvre d'une procédure de lotissement a été approuvé par le Conseil Municipal le 4 juillet 1996. Le 18 décembre 1996, le Conseil Municipal en a approuvé la réalisation et l'arrêté de lotir a été délivré le 31 décembre 1996.

Par ailleurs, par convention notifiée le 19 février 1997, la Ville de ROUEN a concédé à la SARR pour 6 ans, l'étude, la réalisation et la commercialisation de ce lotissement. Le traité de concession prenait fin en février 2003.

Il avait été décidé en février 2000 d'engager une première modification du dossier de lotissement pour adapter le phasage de réalisation de l'opération et pour modifier la nature et la largeur de l'ouvrage de franchissement de l'Aubette. Le dossier de lotissement qui a pris en compte les nouvelles caractéristiques de cet ouvrage et le nouveau phasage a été approuvé le 23 mars 2001. Un avenant n°1 au traité de concession en vue de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2007 d'une part, et de modifier le périmètre du lotissement d'autre part, a été approuvé le 31 janvier 2003.

Un second dossier modificatif (modification extension) du lotissement a été déposé le 7 janvier 2004 et est toujours en cours d'instruction, en vue, en particulier, de permettre l'implantation du Centre de Formation aux Métiers de la Restauration de la Chambre des Métiers et celle d'un immeuble de bureaux dans lequel l'ANPE s'installerait.

Ce dossier modificatif a été déposé avec un débouché de la voie interne du lotissement sur la route de Lyons avec possibilité d'entrée/sortie à partir de cette route.

La Direction Départementale de l'Équipement s'opposant à la sortie sur la RN 31 à une entrée de la RN 31, des négociations ont été menées sans succès avec la DDE pour faire aboutir cette modification.

Le dossier de lotissement modificatif a été approuvé par arrêté en date du 10 novembre 2005, il ne prévoit donc ni entrée ni sortie nouvelles au niveau de la RN 31.

Toutefois, pour préserver l'avenir, les surfaces correspondantes ne seront pas vendues et seront traitées en espaces verts.

Résumé de l'activité :

1. Vue générale de l'opération

L'opération du parc Saint Gilles a été réalisée par tranche compte tenu des difficultés de commercialisation rencontrées. Les études d'urbanisme ont été réalisées par Monsieur GUERIN ainsi que Monsieur COMONT pour le traitement paysager de la zone, en particulier le réaménagement des berges de l'Aubette. Ce lotissement a par ailleurs une vocation tertiaire, le modificatif n° 2 du lotissement permettant l'extension de celui-ci et l'implantation d'organismes de formation (CFA – Chambre des Métiers).

2. Sur le plan technique

Sur le plan technique, ce lotissement a été réalisé par tranche, le modificatif n° 1 au lotissement ayant défini 5 tranches au lieu de 3 initialement afin d'étaler les dépenses de travaux en fonction des cessions et d'éviter des problèmes de trésorerie trop importants.

3. Sur le plan commercial

Enfin, sur le plan commercial, les cessions suivantes ont été réalisées :

Sur l'îlot n° 1 :

- CPS en 2001 (Centre de Promotion Sociale)
- ASSEDIC de Haute Normandie en 2002
- INFRATEC (bureau d'études) en 2004.

Sur l'îlot n° 2 :

- SOFREG (entreprise d'électricité) en 2001

Sur l'îlot n° 3 :

- CEDEO (grossiste en sanitaires) en 1999
- DAUPHIN (affichage) en 2000
- ARNOR (grossiste en matériaux de couverture) en 2001

Sur l'îlot n°4 :

Deux programmes sont prévus

- Chambre des métiers ; 12 760 m² environ
- Construction d'un immeuble de bureau où s'installera ANPE sur un terrain d'environ 3 500 m²

Activité de l'année 2005 : présentation des dépenses et recettes

A – DEPENSES

- Etudes

82 K€ TTC ont été réglés au 31/12/2005 dont 6 K€ TTC en 2005 :

- 6 K€ TTC pour Ginger environnement (études de sols complémentaires liés à la pollution)

- Acquisitions

Néant

- Travaux

1 247 K€ TTC ont été réglés au 31/12/2005 dont 1 K€ TTC en 2005, à la société HALBOURG pour le curage des réseaux d'assainissement.

- Honoraires opérationnels

Ils s'élèvent à 108 K€ TTC au 31/12/2005, aucun honoraire n'a été réglé en 2005.

- Frais divers de gestion

Ils s'élèvent à 55 K€ TTC au 31/12/2005 dont 1 K€ réglé en 2005 en frais de reprographie.

- Frais de publicité et communication

Les frais de communication s'élèvent à 35.4 K€ TTC au 31/12/05 : rien n'a été réglé en 2005

- Rémunération de la SEM

Ils s'élèvent à 252 K€ TTC dont 21 K€ ont été réglés en 2005 (rémunération forfaitaire).

- Frais financiers

Ils s'élèvent à 77 K€ au 31/12/2005

- sur court terme : 5 K€ ont été constatés au 31/12/2005 (1 K€ en 2005)
- sur emprunt : Ils s'élèvent à 72 K€ au 31/12/2005

TVA

Le solde sera réglé en fin d'opération et s'élèvera à 55 K€.

B- RECETTES

- Cessions de terrains

En 2005, aucune cession n'a été enregistrée

Présentation des prévisions de dépenses et recettes 2006

A – DEPENSES

- Travaux

Le programme des travaux de 2006 concerne le démarrage des travaux de la voirie principale permettant de desservir l'extension du lotissement et les travaux de finition du lotissement avant extension. 454 K€ TTC sont prévus à ce titre.

- Honoraires opérationnels

6 K€ TTC et 24 K€ TTC sont prévus d'une part pour les études d'urbanisme, d'autre part pour la maîtrise d'œuvre de l'extension (préparation des dossiers de consultation des entreprises et démarrage des travaux.

- Acquisitions

La Ville de Rouen ayant acquis les terrains LEPICARD et procédé aux démolitions des bâtiments, ces terrains seront remis gratuitement à Rouen seine aménagement afin de permettre l'extension du lotissement.

- Frais divers

Ils s'élèveront à environ 17 K€TTC.

- Rémunération de la SEM

Elle s'élèvera à 40 K€TTC dont 21 K€TTC de rémunération forfaitaire et 19 K€TTC de rémunération proportionnelle.

- Frais financiers

1 K€TTC est prévu pour l'année 2006.

- TVA

La TVA due sera réglée en fin d'opération.

B- RECETTES

- Cessions de terrains

La cession de terrain de 3 561 m² à la société Rouen seine aménagement aura lieu dès que le permis de construire des bureaux aura été obtenu, et que l'accord de l'ANPE pour louer une partie des locaux aura été concrétisé, pour une recette attendue d'un montant de 227 K€ TTC.

En outre, la signature d'un compromis de vente avec la Chambre des Métiers pour la réalisation du CFA est prise en compte pour une recette de 75 K€ (10 % du prix total de la cession sur le lotissement modifié) au 4^{ème} trimestre 2006 la signature de l'acte est prévue en 2008, par prudence, pour tenir compte du déplacement à opérer d'un occupant sans titre sur une partie du terrain.

- Participation de la collectivité

Une participation d'équilibre de 181 K€ est prévue en 2008 conformément au bilan approuvé au 31/12/2004

Présentation du financement de l'opération

La trésorerie de l'opération s'élève à 62 k€ suite au versement de l'avance de la Ville de 110 K€

Le remboursement des avances consenties par la Ville de Rouen dans le cadre de cette opération (la première en 2001 de 229 K€ et la seconde de 110 K€ en 2005) ne pourra avoir lieu qu'après l'encaissement, d'une part du montant de la cession du terrain à la Chambre des Métiers (686 K€) prévu en 2008, dans le présent bilan, d'autre part du solde de la participation de la ville qui, compte tenu des hypothèses de cession retenues et des dépenses prévisionnelles, sera nécessaire à hauteur de 181 K€ conformément au dernier bilan approuvé.

Pour permettre d'achever cette opération, 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°2 au traité de concession.

