

**ZAC AUBETTE MARTAINVILLE (1034)
ROUEN INNOVATION SANTE**

**Réalisation de l'opération d'aménagement de
la ZAC Aubette Martainville**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2007

SOMMAIRE

I PRESENTATION DE L'OPERATION

- I.1 OBJECTIFS
- I.2 PROGRAMME
- I.3 CADRE JURIDIQUE
- I.4 INTERVENANTS

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)

- 2.1 ACQUISITION
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

3 ELEMENTS FINANCIERS

- 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

4 NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

5 ANNEXES

dont BILAN et PLANS

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

- Aménager un espace en friche (des quartiers Est de Rouen) afin de créer un pôle d'activités santé comprenant principalement un secteur permettant l'accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée, un programme d'extension du CHU et un programme de logements et services.
 - Mettre en valeur le cours de l'Aubette à l'intérieur d'une nouvelle emprise paysagée.
 - Réaménager les emprises de la rue de Lyons la Forêt.
 - Aménager un espace public sous les ancrages de la voie rapide.
- Les objectifs du projet ont été complétés courant 2007 par le projet de l'Agglo. de Rouen d'implanter, dans le périmètre de l'opération, une pépinière destinée à accueillir des projets de création d'entreprises innovantes dans le secteur de la santé.
- D'un point de vue économique, la réalisation de cette opération s'inscrit dans la stratégie d'ensemble du territoire de l'agglomération visant à développer des sites destinés à l'accueil d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée permettant ainsi à Rouen de rattraper son retard par rapport aux autres métropoles régionales en matière de création d'emplois tertiaires supérieurs. A ce titre, Rouen Innovation Santé complète le dispositif technopolitain d'agglomération composé du Technopôle du Madrillet et du pôle T.I.C. Taillandier.
- Un programme de logements, intitulé « Villa Urbaine Durable 2 » (VUD2), a été intégré à l'opération. Il comprend la réalisation de 130 logements répondant aux critères d'éligibilité d'un appel à projet lancé par le Plan Urbanisme Construction et Architecture sur la thématique des formes urbaines et du développement durable. Les opérateurs travaillant sur le sujet sont Kaufmann & Broad et IBS.
- Surface de l'opération : 11 hectares
- Surface cessible : 6 hectares

PROGRAMME

Rappel des éléments issus des dossiers de création et réalisation de la ZAC :

	DOSSIER ZAC SHON m ²	DOSSIER ZAC Emprise cessible m ²
Extension CHU	20 000 m ²	13 850 m ²
Activités économiques	31 000 m ²	34 600 m ²
Activités et Logements	3 000 m ²	3 950 m ²
Logements	10 000 m ²	9 400 m ²
TOTAL	64000 m²	61 800 m²

Les études liées à l'établissement du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et à l'AVP des espaces publics ont notamment pour objectif de composer une entrée de ville de qualité et de fédérer l'extension vers l'Est du tissu urbain du centre-ville de Rouen. Elles devraient permettre de préciser la constructibilité maximale du site en fonction des besoins des différents programmes que la ZAC accueillera à terme. A Fin-2007, l'avancement des études permet de proposer les évolutions suivantes en matière de Surface Hors Œuvre Nette maximale constructible et d'emprise cessible :

Éléments issus des études du schéma d'aménagement :

	SCHEMA NOV 2007 SHON m ²	SCHEMA NOV 07 TERRAIN m ²
Extension CHU	31 830 m ²	15 407 m ²
Activités économiques	57 030 m ²	38 451 m ²
Activités et Logements	5 474 m ²	3 382 m ²
Logements	11 805 m ²	7 931 m ²
TOTAL	106 139 m²	65171 m²

Une modification du PLU de la Ville et des dossiers de création et de réalisation s'avèrent nécessaires pour permettre la réalisation de ce programme. Néanmoins, la 1^{ère} tranche de travaux ainsi que le démarrage de la commercialisation peuvent être réalisés dans le cadre des documents réglementaires existants.

Par ailleurs, il convient d'indiquer à ce stade que la densification du secteur suivant des « normes » plus urbaines rendra plus longue et plus difficile la commercialisation de l'opération selon la cible spécifique des entreprises du secteur économique visé. A ce titre, il sera intéressant de disposer d'éléments relatifs au marché du secteur des biotechnologies et d'informations comparatives par rapport aux autres pôles santé nationaux afin d'ajuster le programme économique de la ZAC.

I.2 CADRE JURIDIQUE

I.2.1 Contrats entre la Ville de Rouen et Rouen seine aménagement :

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 Légimité : 21/07/2006
- ↳ date notification : 27/07/2006
- ↳ date échéance convention : 27/07/2016

- ↳ **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) : 9 619 000 euros H.T. (à laquelle s'ajoutait une TVA au taux en vigueur, soit un montant de 11 504 Keuros TTC).**

I.2.2 Procédures :

Type : ZAC

Dates :

- Approbation du dossier création : 24/09/04
- Approbation du dossier réalisation : 20/05/05
- Modifications éventuelles : néant

I.2.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique :

- DUP date : DUP mise en place sur la parcelle Marais-Marinox le 15 février 2008
- DUP échéance :
- Délégation du droit de préemption urbain :
- Arrêté de cessibilité :
- Ordonnances d'expropriation :

I.3 INTERVENANTS

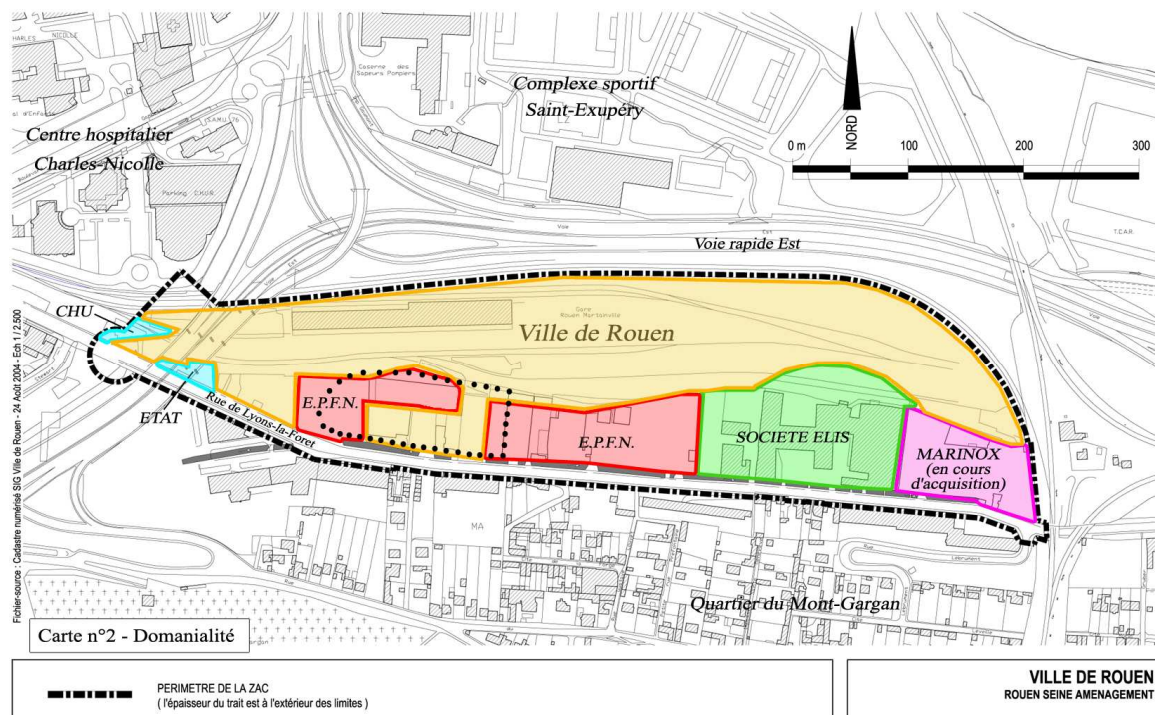
- ↳ Equipe Urbaniste / Concepteur Lumière : AM Environnement / Atelier Vincent THIESSON
- ↳ Géomètre : Géomètres Experts Associés Monsieur JUMENTIER
- ↳ BET / Paysagiste : Infra Service / Atelier de Paysage
- ↳ Notaire : Maître DALION
- ↳ Intervenants Rouen seine *aménagement* :
 - Développement économique : Marie Hélène ALBERT
 - Responsable d'opération : Charlotte MASSET

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées par Rouen Seine Aménagement :

- Tableau acquisitions réalisées par Rouen Seine Aménagement en **2007** : Néant
- Tableau acquisitions réalisées par Rouen Seine Aménagement au **31/12/2007** : Néant



Le foncier est actuellement maîtrisé majoritairement par l'EPFN et par la ville de Rouen (ancienne parcelle RFF).
La parcelle Marais Marinox fait l'objet d'une procédure d'expropriation.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser par Rouen Seine Aménagement :

➡ Avancement depuis le début de l'opération :

- Surface de l'opération : 11 hectares
- Surface acquise : 0
- Reste à acquérir : 8 ha 85 a 42

Les premières acquisitions foncières sont prévues en 2010. Elles correspondent à l'acquisition auprès de l'EPFN, des parcelles LZ 33, 29, 25, 26, 27, d'une superficie de 9601 m².

Il est précisé que Rouen seine aménagement n'acquerra le foncier que libéré des occupations des sols non conventionnées (dépôts de matériaux, gens du voyages, stationnements CHU).

➡ Risques éventuels :

Au cours de l'année 2007, des investigations historiques, documentaires et in situ ont été réalisées par la société BURGEAP pour avoir une connaissance plus fine de la présence des polluants sur le site.

Il s'avère qu'après cette phase de diagnostic, une phase de simulations en scénarios est nécessaires (2008). Elle aboutira à l'évaluation des terres à excaver et à des propositions de confinement sous voirie ou en merlon proche de la voie ferrée.

Rappel : le bilan joint au traité de concession prévoit l'acquisition des terrains hors coût de dépollution et de démolition.

Ce qui signifie :

- soit que l'aménageur acquière les terrains dépollués (excavation des terres, et traitement dans des centres spécialisés, coût souvent très important).
- soit qu'il faut intégrer les frais liés au traitement des pollutions dans le bilan de l'opération d'aménagement, en particulier l'ensemble des mouvements de terre et des biotraitements préalables à la cession des terrains.
- soit que chaque opérateur traite la pollution qui le concerne sur l'îlot.

CRAC ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes :

2.2.1.1 Etudes réalisées :

➔ En 2007 ont été effectuées les études suivantes :

o Urbanisme :

- Sélection de l'équipe d'urbanisme : AM Environnement et Atelier V. THIESSON.
- Elaboration du schéma d'aménagement : amendements, ajustements tout au long des années 2007-2008.
- Elaboration du CPAUPE non encore validé à ce jour.

o Maîtrise d'œuvre :

- Sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre composée de l'Atelier du paysage, et d'Infraservice
- Première proposition d'APS sur la base du premier schéma d'AM Environnement.
- Mission mise en attente tant que deux points ne sont pas résolus :
 - Validation définitive du schéma d'aménagement
 - Choix programmatique sur la réalisation ou non de pistes cyclables. (une concertation des associations cyclistes s'est tenue début janvier avec une demande de réalisation de cheminements cyclables plus importants que ceux qui étaient prévus initialement dans l'opération. Ceci a un impact paysager (élargissement des voies) et un impact financier.

o Autres études :

- Etudes de sol (portance des sols)
- Diagnostics pollution

➔ Montant total réglé en 2007 : 103 K€ TTC

➔ Montant cumulé réglé en 2007 : 103 K€ TTC

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser : prévisions 2008

- ➔ Urbanisme : nécessité d'arrêter le schéma d'aménagement et le CPAUPE définitivement pour qu'il puisse être mis en œuvre opérationnellement. Nécessite de modifier les documents d'urbanisme (PLU, dossiers de ZAC) dès que possible.
- ➔ Maîtrise d'œuvre : nécessité d'arrêter le programme des espaces publics (en particulier des cheminements cyclables) pour avancer sur les études de maîtrise d'œuvre. Puis élaboration de l'APS, APD, PROJET
- ➔ Autres études :
 - o Etudes Pollution à finaliser
 - o A la demande de la ville : réalisation d'une étude sur le potentiel géothermique de la ZAC
 - o Modification du dossier Code de l'Environnement déposé en Préfecture sur la base d'une étude de faisabilité technique. Ce nouveau dossier devra intégrer les techniques alternatives d'assainissement pluvial proposées par l'équipe de Maîtrise d'œuvre retenue et apporter les réponses demandées par la DISE en matière de pollution des sols et de leurs traitement.
 - o Expertise sur les problématiques de stationnement du secteur.
 - o Éventuellement, étude concernant le dimensionnement du volet économique de la ZAC en relation avec les autres pôles santé au niveau régional et national.
- ➔ Montant prévisionnel des études à réaliser en 2008 : 139 K€ TTC

2.2.1.3 Frais liés à la promotion de l'opération – (réalisé en 2007) :

L'organisation d'une journée de promotion a été assurée par l'ADEAR, à l'initiative de l'Agglo. de Rouen le 29 mars 2007. Elle a permis de fédérer un groupe de partenaires (Ville, Agglo. de Rouen, CHU, CDC, ACCEVAL, ADEAR) autour de ce projet dont le nom commercial a été adopté : Rouen Innovation Santé.

Le succès de cette journée et les attentes qu'elle a créées ont motivé la Ville de Rouen et les partenaires du Comité de Pilotage pour la participation au salon de référence en matière de biotechnologies, EURO BIO, qui s'est tenu à Lille du 26 au 28 septembre 2007. La réservation du stand partenarial sur ce salon ainsi que divers frais liés à la promotion de l'opération (charte graphique, conception et réalisation d'une plaquette de promotion, frais de traduction en anglais...) a été pris en charge par Rouen seine aménagement, en accord avec la ville de Rouen, dans le cadre d'une convention de partenariat signé avec l'ADEAR. Dans ce cadre, cette action a fait l'objet d'un co-financement entre l'Agglo. de Rouen, le CHU-Hôpitaux de Rouen, la CDC.

Cette action a permis de doter l'opération d'un logo, d'une charte graphique et d'une 1^{ère} plaquette de promotion du projet.

2.2.1.4 Frais liés à la promotion de l'opération – (prévisions 2008) :

Suite au bilan positif de la 1^{ère} participation à cette convention d'affaires spécialisée sur le secteur de la biotechnologie, la participation de Rouen Innovation Santé à EURO BIO 2008 (du 6 au 9 octobre 2008 à Paris) est programmée. Comme évoqué dans le bilan d'EURO BIO 2007, la recherche d'un partenariat avec la technopole régionale Chimie – Biologie – Santé (CBS) s'effectuera sous l'égide de l'ADEAR.

Quelques insertions publicitaires permettant d'assurer la promotion générale de l'opération sont également prévues, compte tenu de l'ouverture de la pépinière provisoire et de la participation provisionnelles à certains salons spécialisés.

La commercialisation de cette opération nécessitera à terme la mise en place de moyens spécifiques dédiés à la promotion et à la prospection d'entreprises potentiellement intéressées par une implantation sur le futur pôle santé. Une 1^{ère} démarche pourrait être engagée à compter de 2008, en partenariat avec l'Agglo. de Rouen et l'ADEAR, par le recours à un prestataire spécialisé dans ce type de mission.

Le coût de la participation à Eurobio 2008 est provisionné pour partie au titre des frais de communication dans la limite de 10 000 euros TTC. Le rôle de Rouen seine aménagement dans cette mission de coordination est inclus dans les prestations « animation du réseau Espace Innovation Santé (ligne bilan 703), prévue au traité de concession.

CRAC ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés par Rouen Seine Aménagement :

- ➡ Pas de travaux réalisés par Rouen Seine Aménagement en 2007.
- ➡ Montant total réglé en 2007 : 0 €
- ➡ Montant cumulé réglé en 2007 : 0 €

PM : l'Agglo. de Rouen a réalisé début 2008 des travaux pour l'implantation d'une pépinière provisoire à l'entrée Ouest de la ZAC.

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser par Rouen Seine Aménagement :

- ➡ Dans le CRACL 2006, un démarrage des travaux était prévu dès l'année 2007. Les évolutions des orientations du schéma d'aménagement et en matière de programmation, ont amené les équipes d'urbanisme à reprendre les études. Parallèlement, les études complémentaires sur la connaissance des pollutions des sols ont retardé les compléments nécessaires au dossier Loi sur l'Eau.
Ces éléments diffèrent les engagements de travaux.
Les études de maîtrise d'œuvre devant aboutir au dimensionnement des espaces publics, au chiffrage, au dossier loi sur l'eau pourront être engagées dès validation du schéma d'aménagement et de la programmation (constructibilité, cheminements cyclables).

Les travaux sont donc reportés à l'année 2010.

Le poste travaux (10 093 720 euros TTC) se base sur les estimations réalisées par la SCET lors des études pour le dossier de réalisation de la ZAC. Les chiffrages actualisés et basés sur le nouveau schéma d'aménagement ne sont pas encore connus. Ils seront réalisés par Infraservices au cours de l'année 2008.

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

Concernant la partie « Activités économiques » :

Depuis septembre 2006, certains prospects (entreprises locales, structures en lien avec le CHU ou la Faculté de Médecine – Pharmacie...) ont manifesté un intérêt pour une implantation sur la ZAC. En lien avec les services de la Ville (DAE – DAUH), Rouen seine aménagement a rencontré les prospects et mis en place un suivi de ces contacts (tableau de bord actualisé).

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

Pour mémoire : en 2007, signature entre la Ville de Rouen et la Communauté de l'Agglomération Rouennaise d'un bail civil d'une durée de 3 ans portant sur une emprise foncière d'environ 3000 m² permettant la construction d'une pépinière provisoire. A noter que les terrains concernés sont destinés, d'après le PLU de la Ville et le dossier de réalisation de la ZAC, à accueillir des parkings ; un permis de construire précaire a été obtenu par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

2.3.1.2 Actes de cession

Néant

- Tableau des cessions réalisées en 2007 : Néant
- Tableau des cessions réalisées au 31/12/2007 : Néant

2.3.1 Commercialisations à réaliser

Pour la partie « Activités économiques » :

Le suivi des contacts amorcés en 2006 devrait permettre le démarrage de la pré-commercialisation des premiers îlots. Après établissement des fiches de lots (CPAUPE à valider), une consultation de promoteurs pourrait être organisée sur les îlots desservis par la 1^{ère} tranche de travaux. Préalablement, il sera nécessaire de préciser les conditions de cession notamment en lien avec la vocation économique du site (charte d'agrément, spécialisation des locaux à construire...).

- ➡ En 2008, élaboration d'une charte d'agrément des implantations sur le site en lien avec les partenaires du Groupe de Coordination Technique ; mise en place d'un fonctionnement de la procédure d'agrément en vue de procéder à l'examen des lers prospects de la pépinière et de la ZAC ;
- ➡ Prévision : En 2011, signature d'un compromis de vente sur un des deux premiers lots économiques (Hypothèse, îlots D et H), avec une vente en 2011 sur le D et une vente en 2012 sur le lot H.
Cf. Tableaux suivants
- ➡ Pour les années suivantes, il est pris une hypothèse d'une commercialisation d'un lot tous les deux ans environ.

Pour la partie « Logement » :

- ➡ En 2008, poursuite de la démarche VUD2 avec Kaufman&Broad et IBS ; précisions apportées sur le volet commerces et services du programme.
- ➡ Prévision : en 2009, signature des compromis de ventes des lots B et C dédiés au programme Villas Urbaines Durables et vente en 2010.
La SHON prévisionnelle de ce programme est de 10 000 m² de SHON, pour un montant de 130 euros HT / m² de SHON.
Soit une recette de charge foncière à hauteur de 1 554 800 euros TTC.

Pour la partie « Extension du CHU » :

- Les contacts menés avec les responsables du CHU ont permis de préciser que la cession des terrains d'emprise s'effectuerait au-delà de 2009.

Les deux tableaux suivants explicitent les hypothèses de commercialisation intégrées au bilan. Elles s'appuient sur le schéma d'aménagement initial (dossiers de ZAC) :

Calcul des charges foncières pour les premiers îlots

Ilot	B et C	D	H	E
Programme	Logements	Activité	Activité	Activité
m² Terrain		3 415	5 318	3 917
m² SHON	10 000			
Euros HT / m² Terrain		60	60	60
Euros HT / m² SHON	130			
Prix de cession HT	1 300 000	204 900	319 080	235 020
Prix de cession TTC	1 554 800	245 060	381 620	281 084
Compromis de vente (10%)	155 480	24 506	38 162	28 108
Vente (90%)	1 399 320	220 554	343 458	252 976

Poste 111: cessions de charges foncières euros TTC

Hypothèses	2009	2010	2011	2012	2013	Au-delà
CV des lots B et C	155 480					
Vente des lots B et C		1 399 320				
CV du lot D			24 506			
Vente du lot D			220 554			
CV du lot H			38 162			
Vente du lot H				343 458		
CV du lot E					28 108	
Solde	155 480	1 399 320	283 222	343 458	28 108	5 394 010

Commercialisation, hypothèses à évaluer.

Lors de la validation du nouveau schéma d'aménagement, une réévaluation des recettes de charges foncières sera à réaliser au vue de la nouvelle densité et donc de la nouvelle constructibilité admissible sur l'opération.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

↳ Evolution et calendrier de la participation :

La participation d'équilibre du bilan est de 11 739 163 € TTC (augmentation d'environ 235 Keuros, soit 2% par rapport à la participation validée au CRACL 2006).

Cette évolution est due :

- à une enveloppe prévisionnelle d'études complémentaires correspondant :
 - aux modifications des documents d'urbanisme (études urbaines),
 - aux études pollution,
 - à une étude de marché en immobilier tertiaire spécialisée en biotechnologies
 - à la réalisation d'une étude sur le potentiel géothermique du site
 - à la réalisation d'une étude sur les problématiques de stationnement du site

Le versement est échelonné avec les versements d'une participation de la Ville en 2008 de 500 000€ et en 2009 de 500 000 €. En 2010, la participation de la collectivité devrait s'élever à 2,7 Millions d'euros.

2.4 SUBVENTIONS

Le dossier de réalisation de la ZAC et la concession d'aménagement ne mentionnait aucune hypothèse de subventions pour l'opération.

Les années 2008 et 2009 pourraient faire l'objet d'une recherche de financements afin d'alléger la participation de la collectivité concédante.

Le projet devrait être intégré au contrat d'agglomération.

CRAC ZAC AUBETTE MARTAINVILLE / ROUEN INNOVATION SANTE



2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

Le suivi de l'opération a été réalisé en 2007 dans les cadres suivants :

2.5.1 Coordination Ville de Rouen – Rouen Seine Aménagement

- ↳ Les Comités Techniques Ville – Rouen seine *aménagement* se sont tenu une fois par mois et ont pour but de faire un point sur l'avancement des différents dossiers (étude d'urbanisme, foncier, études VRD, promotion, commercialisation...) et de valider certaines étapes.
- ↳ Ils étaient suivis d'un Comité de Pilotage en présence des élus de la ville de Rouen.

2.5.1 Autres partenaires

- ↳ Un Groupe de Coordination Technique destiné à regrouper les différents partenaires de l'opération au-delà de la ville a été mis en place à partir du 26 Avril 2007 pour regrouper plusieurs partenaires s'intéressant au développement du site :
 - Le CHU – Hôpitaux de Rouen et la Faculté de Médecine-Pharmacie : ces 2 établissements sont au cœur du projet par la connaissance qu'ils ont respectivement dans leurs activités du secteur et des réseaux auxquels ils participent et qu'ils animent.
 - L'Agglo. de Rouen : Elle a affirmé sa volonté de développer sur le site une offre de locaux spécialisés permettant d'accueillir les jeunes entreprises innovantes issues de la recherche médicale. Cette volonté va se traduire par une pépinière provisoire implantée mi- 2008 et par le démarrage des études de programmation en vue de la construction d'une pépinière « définitive ».
 - La Caisse des Dépôts et Consignations : Elle est associée au projet depuis la réalisation d'une étude de positionnement économique en 2005.
 - ACCEVAL : L'incubateur régional est un des acteurs majeurs en matière d'accompagnement de projets de création d'entreprises innovantes dans le secteur de la santé.
 - L'ADEAR – Rouen Développement : Le comité d'expansion est en charge de la promotion économique des projets de l'agglomération rouennaise.

Cette instance technique se réunit tous les mois et a pour objet de :

- Permettre une information mutuelle sur les actualités du projet,
- Coordonner techniquement les initiatives de chacun sur certains sujets,
- Etre force de proposition d'actions,
- Préparer les réunions du Comité Stratégique « Rouen Innovation Santé » qui se tiennent au CHU sous la présidence de son Directeur Général.

L'organisation du travail de ce Groupe de Coordination Technique est réalisée par Rouen Seine Aménagement.

→ Comité Stratégique

Il existait antérieurement un Comité de Pilotage « Rouen Innovation Santé » au CHU dont l'origine se trouve dans le suivi de l'étude de positionnement économique réalisée en 2005.

Lors de sa réunion du 13 novembre 2007 où a été défini le rôle des acteurs pour le développement du projet, le Comité de Pilotage est devenu un « Comité Stratégique » de Développement et d'Expertise Scientifique et Sanitaire. Seront conviés à rejoindre ce Comité l'Etat, la Région, ACCEVAL et d'autres partenaires en fonction des besoins du projet.

2.5.1 Perspectives 2008

Il est très probablement nécessaire de simplifier la gouvernance du projet d'aménagement.

ELEMENTS FINANCIERS

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

→ Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRAC précédent :

Les différences entre le bilan approuvé et le bilan présenté au CRACL 2007 [+335 279 euros TTC] viennent principalement de :

- une enveloppe d'études supplémentaires (études d'urbanisme, pollution, étude de marché, étude géothermie, actualisation du dossier Loi sur l'Eau) [+ 313 378 euros TTC]
- des révisions / actualisations [+ 21 901 euros TTC]

L'enveloppe globale de la participation de la ville (poste 420) du bilan passe de 11 504 000 euros sans TVA à 11 739 163 euros sans TVA (instructions fiscales du 01/04/2007).

Comme déjà précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC et dans le traité de concession, les frais de dépollution des sols ne sont pas intégrés au bilan : les études menées par le cabinet BURGEAP aboutiront à des chiffrages au cours de l'année 2008.

Par ailleurs, si des aménagements cyclables étaient souhaités et intégrés au schéma d'aménagement, il faudrait réajuster l'enveloppe de travaux correspondant.

Le bilan devra être actualisé en fonction des conclusions des études d'aménagement pour les recettes des terrains « Activités économiques » et des coûts travaux qui seront chiffrés dans l'AVP.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

→ Avance : Au titre de l'exercice 2007, la Ville a versé une avance de 350 000 € en mars 2008.

→ Emprunt à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il est prévu la mobilisation d'un emprunt en 2011 d'un montant de 1 600 000 €. Pour la simulation de bilan, les paramètres suivants ont été retenus : 2 ans pour la durée, 6 % pour le taux.

La garantie du concédant à hauteur de 80 % sera sollicitée.

→ Trésorerie :

Au 31/12/2007, la trésorerie était de :

-146 713, 67 euros

Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :

441 178 euros

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Finalisation du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbains et Paysagères et du Schéma d'aménagement avec notamment un positionnement sur :
 - o La programmation cyclable de la ZAC
 - o Les hauteurs, alignements etc...
- Solutions à trouver sur le traitement des problématiques pollution
- Démarrage de la commercialisation de l'opération

Concernant le planning de réalisation, Si l'on souhaite aboutir à un démarrage de travaux, au plus tôt début 2010, il faut que les éléments de plannings ci-dessous soient respectés :

- Des résultats des études pollution avant la fin d'année 2008. Ensuite, un dépôt du dossier Loi sur l'eau (premier semestre 2009).
- Une validation du schéma d'aménagement et du programme de pistes cyclables avant la fin 2008 pour un lancement des études APS fin 2008.

Dès l'approbation du présent bilan, signature d'un avenant au traité de concession actualisant la participation de la collectivité à hauteur de 11 739 163 € sans TVA.

Les perspectives d'un transfert de l'opération de la ville de Rouen à l'Agglo. de Rouen, lié à la vocation économique du site, sont étudiées au cours de l'année 2008.

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Le projet d'aménagement, issu des études qui ont été menées au cours de l'exercice 2007 et qui seront poursuivies courant 2008, devrait permettre de répondre plus complètement aux objectifs de la Ville dans les domaines suivants :

- Le projet urbain tient compte du souhait de valoriser ce secteur d'entrée de Ville et d'assurer sa liaison avec le centre-ville et avec le futur Parc Naturel Urbain (comprenant les coteaux boisés de la colline Sainte Catherine);
- Le projet prend en compte la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) à la fois pour les futurs aménagements publics de la ZAC mais également pour les constructions privées ;
- L'augmentation des capacités constructibles possibles sur le secteur donne une nouvelle ambition au projet économique ; les contacts menés auprès de pôles nationaux similaires montrent que la concurrence entre territoire dans ce domaine d'activités est une réalité et que la crédibilité des pôles existants passe à la fois par l'existence d'outils au service des investisseurs (incubateurs, pépinières, fonds d'amorçages, capital-risque, conseils et suivi des projets, veille stratégique...), par l'existence d'un pôle économique structuré et par la capacité à proposer une gamme d'offre d'implantation pour les entreprises candidates.

Il est essentiel pour la réussite du volet économique de l'opération que se réalisent les objectifs suivants, en partenariat principalement avec l'Agglo. de Rouen :

- Développer les **services d'animation, d'appui à la création d'entreprises et au transfert de technologie** inhérents à tout pôle technologique : la mise en place de la pépinière provisoire devrait permettre à l'Agglo. de Rouen de conforter ce type de services qui présentent une part importante de la valeur ajoutée attendue par les créateurs d'entreprises et les entreprises qui choisiront de s'implanter sur le site.
- Préciser la **dimension économique** spécifique au pôle santé : la poursuite des études relatives au schéma d'aménagement montre le potentiel urbain du projet ; par rapport à l'offre régionale existante et en comparaison avec d'autres pôles santé à l'échelle nationale, il convient de préciser les spécificités et atouts du site et de calibrer ainsi au mieux le volet économique du projet.
- Se doter des moyens adaptés en matière de **promotion** du projet et de **prospection** ciblée : la commercialisation d'un pôle dédié nécessite la mise en place d'une véritable démarche de prospection passant par l'élaboration d'une segmentation du marché potentiel du pôle, à l'échelle nationale voire internationale, permettant d'identifier des secteurs prioritaires qui feront l'objet d'actions ciblées, l'identification précise d'entreprises cibles regroupées en secteurs prioritaires et la définition d'argumentaires spécifiques reprenant les atouts du site tant d'un point de vue technologique que territorial, enfin, la définition d'actions de prospection appropriées à chaque secteur prioritaire et la mise en œuvre opérationnelle de ces actions de prospection.

Par ailleurs, une modification du PLU de la Ville et des dossiers de création et de réalisation s'avèreront nécessaires pour permettre la réalisation du projet issu des études menées en 2007/2008.

Enfin, l'avancement de l'opération nécessite que soit étudiée, courant 2008/2009, la question du stationnement lié au CHU et la Faculté de Médecine-Pharmacie.

ANNEXES

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION
- PLAN D'AMENAGEMENT intégré au PLU et aux dossiers de ZAC (2004)
- PLAN D'AMENAGEMENT d'AM Environnement de JUIN 2008