

ZAC LUCILINE (1035)

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2008

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1 OBJECTIFS	4
1.2 PROGRAMME DE SEPTEMBRE 2004	4
1.3 CADRE JURIDIQUE	7
1.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM.....	7
1.3.2 Procédures.....	7
1.3.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique.....	8
1.4 INTERVENANTS.....	9
ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	10
2.1 ACQUISITIONS	10
2.1.1 Acquisitions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement.....	10
2.1.2 Acquisitions restant à réaliser	11
2.1.3 Acquisitions à réaliser par Rouen Seine Aménagement.....	12
2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	13
2.2.1 Etudes.....	13
2.2.2 Travaux :.....	15
2.3 COMMERCIALISATION	15
2.3.1 Commercialisations réalisées 2008	15
2.3.2 Commercialisations à réaliser 2009	16
2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	16
2.5 FINANCEMENTS	17
2.5.1 Réalisé 2008.....	17
2.5.2 Prévisions 2009.....	18
2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS	18
2.6.1 Pilotage de l'opération et démarche partagée :.....	18
ELEMENTS FINANCIERS	21
CRAC ZAC LUCILINE	

3.1	ANALYSE DES ECARTS DU BILAN.....	21
3.1.1	Le foncier.	21
3.1.2	L'enveloppe de travaux.....	22
3.1.3	Etudes et Honoraires opérationnels	22
3.1.4	Frais Divers de Gestion	23
3.1.5	Rémunération de la société :.....	23
3.1.6	Analyse des prix de cession des charges foncières :.....	24
3.1.7	Subventions :	24
3.1.8	Participation de la ville :.....	24
3.2	TRESORERIE ET FINANCEMENT	25
3.2.1	Avance et participation :	25
3.2.2	Emprunt à prévoir :.....	25
3.3	MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES.....	25
	NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS	26
4.1	OBJECTIFS PRINCIPAUX.....	26
	ANNEXES	26

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 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

I.2 PROGRAMME DE SEPTEMBRE 2004

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC) est de 110 000 m² SHON 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 par programme :

- Logements : 31 300 m² SHON
- Bureaux : 58 000 m² SHON (Minimum de 50 000 m² SHON)
- Concessions automobiles et commerces : 20 500 m² SHON

Au cours de l'année 2007, en accord et à la demande de la ville de Rouen, l'Agence DEVILLERS, nommée urbaniste de l'opération, a retravaillé le schéma d'aménagement en :

- gardant les grands principes programmatiques
- faisant évoluer les propositions de mixité fonctionnelle, les typologies de logement, l'usage des espaces publics

La ville de Rouen s'est montrée favorable aux pistes d'amélioration du projet urbain proposées par l'Agence DEVILLERS.

La dernière version du schéma d'aménagement, validée le 14 juin 2007 lors du comité de pilotage de la ZAC, nécessite une modification du PLU et des documents d'urbanisme (dossiers de ZAC et de DUP) pour être mise en œuvre.

En 2008, 2 éléments ont fait évoluer le programme urbain et le programme d'aménagement des espaces publics :

- La ville de Rouen a proposé « d'élargir le regard » au-delà du périmètre du projet de la ZAC et de faire évoluer le programme de celle-ci en prenant en compte les quartiers ouest au nord de la Seine afin :
 - de rééquilibrer l'offre de logements par rapport à l'offre de bureaux dans le périmètre de la ZAC, l'objectif de 50 000 m² minimum pouvant aller jusqu'à 100 000m² de SHON de bureaux étant maintenu dans un secteur élargi au-delà des frontières de la ZAC.
 - de maintenir les concessions automobiles sur le secteur
 - d'implanter une école et une crèche dans le secteur d'étude
- Rouen seine aménagement et la Ville de Rouen sont partenaires d'un projet INTERREG IV B, décidé par la Commission Européenne en juillet 2008. Ce projet, dénommé « Future Cities – Urban Networks to face climate change », regroupe 8 partenaires européens représentant 5 Etats membres :
 - partenaire principal : Lippverband (Allemagne), agence de l'eau basée à Essen.
 - Ville d'Arnhem (Pays-Bas)
 - Emschergerossenschaft (Allemagne), agence de l'eau, en coopération avec la ville de Bottrop
 - Ville de Hastings (Angleterre), en coopération avec la région « South East England » et la communauté d'agglomération « Sea Space »
 - Ville de Nijmegen (Pays-Bas)
 - Rouen seine aménagement (France), en coopération avec la ville de Rouen
 - Ville de Tiel (Pays-Bas)
 - Westvlaamse Intercommunale (Belgique) : aménageur parapublic basé à Brugge

Le partenariat s'inscrit dans un objectif global de lutte contre le changement climatique. L'objectif de celui-ci est de mutualiser les compétences des différents partenaires afin de combiner des actions sur la gestion de l'eau, l'efficacité énergétique et les espaces végétalisés en milieu urbain pour adapter les villes aux effets du changement climatique.

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

Ce partenariat entraîne alors une évolution dans le programme d'aménagement des espaces publics.

Le schéma d'aménagement validé le 18 février 2009 lors du comité de pilotage de la ZAC nécessite une modification du PLU et des documents d'urbanisme (dossiers de ZAC et de DUP) pour être mis en œuvre. Le nouveau programme de construction sur la ZAC privilégie les logements et intègre les nouvelles orientations du PLU, à savoir 25% de logements sociaux.

La nouvelle répartition est donc la suivante :

Logements : 80 000 m² SHON dont 20 000 m² SHON de logements sociaux (soit environ 900 nouveaux logements à terme)

Bureaux : 30 000 m² SHON

Concessionnaires et commerces : 20 000 m² SHON

Equipement public : 1 350 m² SHON

L'ensemble des hypothèses du CRACL sont basées sur le nouveau schéma d'aménagement. L'enveloppe des travaux doit cependant être réévaluée notamment concernant les travaux pour la mise à jour de la Luciline, nouvel élément de programme qui doit être chiffré par le bureau d'études technique.

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 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

1.3.2 Procédures

Type : ZAC

Dates :

- Adoption dossier création : le 24 décembre 2004
- Adoption dossier réalisation : le 20 mai 2005
- Publication :
- Modifications éventuelles : à venir

CRAC ZAC LUCILINE



1.3.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

■ DUP date	:	le 20 mai 2005
■ DUP échéance	:	le 20 mai 2010
■ Délégation du droit de préemption urbain	:	Établissement Public Foncier de Normandie
■ Arrêté de cessibilité	:	
■ Ordonnances d'expropriation	:	En cours

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 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).

A noter : les premières études pollution (études historiques et documentaires) 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 faudra 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. Etant précisé que les coûts de traitement et de mise en décharge spécifique des déblais du site ne sont pas, à ce jour, intégrés au bilan d'aménagement.

A la signature de la concession d'aménagement, l'enveloppe des acquisitions foncières (poste 110) s'élève à 17 920 000 euros TTC.

L'enveloppe globale allouée aux acquisitions (y compris frais notariés, frais de portage, frais divers) est de 22 900 148 TTC.

I.4 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen seine aménagement
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Paysagiste : Agence DEVILLERS et associés
 - BET Environnement : Hubert PENICAUD
 - BET VRD : O.G.I.
 - Concepteur Lumière : L'atelier Vincent THIESSON
- Suivi mise en œuvre de la géothermie : ANTEA
- Géomètre : Actual Foncier Topographie
- Notaire : Maître DALION
- Responsable d'opération : Rouen seine aménagement – Mme SALLE
- Développement Économique : Rouen seine aménagement – Mme ALBERT

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement

2.2.1.1 Réalisé en 2008

Au 31.12.08, l'aménageur n'a réalisé aucune acquisition. Le portage foncier est réalisé par l'EPFN.

- Participation au comité de pilotage foncier
- Rencontres régulières avec les propriétaires fonciers, en présence de la ville de Rouen, notamment : Messieurs Hecquet (Chrysler), Messieurs Guez (Ford, Jaguar), Monsieur Thomas (Tour Thomas), Monsieur Leconte (SCI LEPORT), Monsieur Triquet (Honda).

2.2.1.2 Prévision 2009

- Poursuite de la participation au comité de pilotage foncier
- Appui technique pour la définition du nouveau périmètre de DUP à adapter du fait de l'évolution du projet.

En 2009, à la livraison de l'immeuble, négociations et acquisition auprès de la MATMUT des délaissés passage Luciline et Boulevard de Lesseps, d'une surface de 787 m², emprise future des espaces publics.

Un accord passé entre la ville de Rouen et la MAT MUT, datant du dépôt de PC de l'opérateur prévoyait que :

- La MATMUT cède gratuitement 10% de leur parcelle (4 532 m²) en application de l'article L 332-6-I du Code de l'urbanisme, soit 453 m².
- le différentiel du délaissé qui dépasse les 10% à céder gratuitement, c'est-à-dire : 334 m² [787 m² – 453 m² = 334 m²], soit racheté par la Ville. A hauteur de 131 € HT le m² (tenant compte de la valeur d'achat des parcelles par la MAT MUT et du coût estimé des démolitions.), soit un montant de 43 754 euros HT.
- La ville réalise les travaux d'aménagement des espaces publics.
- La ville recède à l'aménageur ces emprises d'espaces publics à leur valeur d'achat.

Au cours de l'année 2008, pour éviter de multiplier des échanges fonciers, il a été acté une acquisition directe de l'aménageur des délaissés MAT MUT, au prix coûtant des travaux d'aménagement réalisés directement par l'entreprise de la MAT MUT. Ceci correspond à un montant de 36 700 euros HT.

- Acquisition auprès de la Ville (qui a confié à l'EPFN, dans le cadre de son programme action foncière, une mission d'acquisition pour son compte cf. **ANNEXE I-estimation des acquisitions à prévoir sur la période 2011-2017**

Le montant prévisionnel d'acquisitions inscrit au CRACL en 2011 (**4 485 000 euros TTC**) comprend : l'acquisition des parcelles y compris indemnités de transfert (4 000 000 euros TTC), les frais de portage EPFN (365 000 euros TTC) et les frais de notaires (120 000 euros TTC).

Le présent CRACL estime le coût des acquisitions devant être menées par Rouen Seine Aménagement sur la période 2011-2017 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 éléments doivent être confrontés avec les estimations de l'EPFN mais nous pouvons d'ores et déjà noter qu'en partant sur une hypothèse de frais de notaire de 3% le coût des acquisitions dépasse aujourd'hui de 91 000 € le budget initial par ailleurs le coût du foncier inscrit au bilan s'entend terrain propre à sa destination (sans pollution).

A noter également que l'estimation des domaines en date du 2 juin 2009 concernant l'extension de la DUP aux parcelles : KW 150, 174, 196, 547 et KX 30 à 36 pour une surface total de 47 a 70 ca prévoit un cout d'acquisition de l'ordre de 5 000 000 €.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

(Pour mémoire) Acquisitions réalisées par l'EPFN, depuis le début de l'opération :

- Surface de la ZAC (périmètre de la ZAC plus grand que le périmètre DUP) : 8 ha 50 a 00 ca
- Le périmètre de la concession d'aménagement est basé sur le périmètre de la ZAC.
- Surface à acquérir (périmètre de la DUP) : 5 ha 65 a 94 ca
- Surface acquise au 31.12. 07 : 3 ha 49 a 16 ca, pour un montant global (foncier + indemnités pour partie) de 5 251 336 euros TTC.
- Surface acquise au 31.12.08 : 3 ha 49 a 98 ca, pour un montant global (foncier + indemnités pour partie) de 6 815 917 euros TTC.

Rappel :

Les parcelles acquises ne sont pas libres de leurs occupants, ce qui signifie qu'une part importante des indemnités d'éviction n'a pas encore été versée et n'est pas intégrée dans ce montant.

Par ailleurs, les premières parcelles ont été acquises sur la base de négociations foncières anciennes, avec un foncier encore abordable.

En 2007, l'EPFN a acquis notamment la parcelle « DISPARNO » (KW 268) et la parcelle « SCI LEPORT » (KW 159)

La parcelle « DISPARNO » (KW 268) a été acquise sur la base de négociations datant de 2003, à hauteur de 1 431 000 euros TTC pour une surface de 1 ha 93 a 01 ca (74 euros / m² de terrain : foncier hors éviction)

Par contre la parcelle « SCI LEPORT » (KW 159) a été acquise sur une négociation de 2007, à hauteur de 2 300 000 euros TTC pour une surface de 71 a 05 ca (323 euros / m² de terrain : foncier hors éviction).

Conclusion : bien que les 3 premiers hectares acquis aient été acquis pour un montant de 5 Millions d'Euros, il faudra intégrer pour l'acquisition des deux hectares restants une enveloppe bien plus importante au m² de terrain (cf. estimation des domaines) et les indemnités d'éviction non encore versées.

CRAC ZAC LUCILINE



2.1.3 Acquisitions à réaliser par Rouen Seine Aménagement

▪ Risques éventuels – commentaires complémentaires

Les plannings, proposés à la signature de la concession d'aménagement, se basaient sur un démarrage de travaux fin 2007.

Les plannings, présentés dans le CRACL au 31.12.2006, se basaient sur un démarrage de travaux (VRD et emprises privatives) à partir de début 2009 : site préalablement acquis et démolis par l'EPFN.

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 ne pourra libérer le site qu'au premier trimestre 2010 (date à laquelle il faut ajouter le temps de démolition avant travaux d'aménagement). Le 30 octobre 2008 la ville de Rouen a signé avec la société SONEN, gestionnaire du site de DISPANO un protocole d'accord dans lequel cette société s'engage à libérer la parcelle KW n°268 en mars 2010. Une astreinte de 600 € / jour sera demandée à partir du mois de juin 2010 à la société SONEN en cas de retard constaté.

De ce fait, l'ensemble des plannings de l'opération est décalé (cf. planning en ANNEXE) : démarrage prévisionnel des travaux de l'aménageur début 2011.

▪ Risque pollution – Commentaires

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.

Les études pollution sont réalisées par l'Etablissement Public Foncier de Normandie. L'étude historique et documentaire a été réalisée et finalisée pour la fin de l'année 2007. Le diagnostic pollution réalisé en novembre 2008 (rapport n° 012-08-021 du 28/01/2009 SOGESPOL) confirme la pollution des déblais présents sur le site. Il est à noter que nous sommes confrontés ici à deux types de pollution différents :

- Une pollution diffuse des remblais par des éléments traces métalliques contenant un bruit de fond significatif en plomb et en mercure. Ce premier type de pollution ne peut être lié à l'utilisation faite du site mais est liée à la mauvaise qualité des remblais mis en œuvre dans le quartier. Ce type de 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.
- Une pollution plus ponctuelle par des hydrocarbures totaux. A contrario, cette pollution est directement liée à l'usage qui a été fait du terrain et doit être prise en charge par l'exploitant pollueur qui a l'obligation de remettre le sol en état. Cependant un exploitant industriel doit remettre en état pour un usage industriel. Ce qui n'est pas aujourd'hui suffisant étant donné les usages futurs du secteur. (logements, bureaux, espaces verts)

Dans le précédent CRACL, 3 options ont été envisagées :

- soit l'aménageur acquière les terrains dépollués (excavation des terres, et traitement dans des centres spécialisés, coût souvent très important).
- Soit intégrer 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 biotraitements préalables à la cession des terrains.
- soit que chaque opérateur traite la pollution qui le concerne sur l'îlot.

La solution qui paraissait globalement la plus économique pour tous les acteurs, publics et privés, était la deuxième solution. Les résultats du diagnostic pollution réalisé en novembre 2008 confirment cette option. Il a été convenu avec l'EPFN de réaliser un plan de gestion pour la première phase du chantier soit 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 devant permettre 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 doit être remonté afin d'être mis « hors eau » en cas d'inondation.

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 millions d'euros. Dans la mesure où la prise en charge de la gestion des terres impactées à l'échelle de la phase I est aujourd'hui non prévue ni au niveau de l'EPFN ni dans le bilan de l'opération Luciline il pourrait être envisagé de revoir le contenu de cette convention afin qu'elle puisse prendre en charge les études et travaux de terrassement nécessaire pour la gestion des terres.

Conclusion relative au poste acquisition

Il est rappelé que l'équilibre de l'opération moyennant une participation d'équilibre fixée au présent document à 27 851 377 € s'entend avec un coût du foncier maximum de 22 900 148 € (y compris mise en état des sols liée à la pollution, frais de notaires etc.) et que toute augmentation de ce coût du foncier devra être compensée à l'euro l'euro par une participation supplémentaire versée au fur et à mesure des acquisitions.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.3 Etudes réalisées 2008

Le 20 juin 2008, une réunion de présentation du projet urbain aux élus a permis de comprendre les nouvelles orientations de la ville de Rouen consistant à refonder les choix programmatiques de la ZAC sur la base d'une approche à une échelle plus large (Seine-Ouest Rive Droite).

- Urbanisme :
 - Etude programmatique des quartiers Ouest, diagnostic élargi élaboration d'un atlas.
 - Proposition et validation d'un nouveau schéma d'aménagement intégrant les modifications de programme souhaitées.
- Approche environnementale :
 - Poursuite de l'étude géothermie : sondages in situ, dossier de déclaration, évaluation du potentiel géothermique de la nappe, de la Seine, des eaux du passage Luciline et des eaux usées.
 - Etude de faisabilité pour la mise à jour de la Luciline par Egis Aménagement.
- Etudes techniques diverses :

CRAC ZAC LUCILINE



- Etude circulation : Diagnostic et étude fonctionnelle réalisée par Egis Mobilité
 - Archéologie : saisine par la ville de la Préfecture
 - Etude pollution : réalisation d'un diagnostic pollution par l'EPFN
- Montant total réglé en 2008 : 145 079 TTC
 - Montant cumulé réglé en 2008 : 433 806 TTC

2.2.1.4 Etudes restant à réaliser : prévisions 2009

- Urbanisme :
 - Elaboration du schéma directeur urbain : développement des principes de constructibilité et de la faisabilité de l'opération
 - Modification des documents d'urbanisme : Mission complémentaire non prévue dans la mission de base confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre.
 - Reprise du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales du secteur Rive de Seine
 - Fiche de lot pour la phase I de l'opération
 - Suivi du concours d'architecture sur les lots A1 et A2
 - Maîtrise d'œuvre :
 - Reprise du schéma directeur réseaux.
 - Etude poussée sur la gestion douce des eaux pluviales
 - Reprise de l'APS
 - Approche environnementale
 - Choix pour l'exploitation du potentiel géothermique.
 - Suivi de la démarche avec l'Assistance d'Hubert PENICAUD, sous l'égide d'un groupe de travail ville de Rouen et d'un groupe de suivi composé de l'ensemble des collectivités locales
 - Eventuellement d'autres études thématiques spécifiques en fonction de l'avancement de la démarche d'AEU (Analyse Environnementale Urbaine).
 - Etudes techniques diverses :
 - Etudes sur la perméabilité des sols à compléter par Fondouest, à la demande de la maîtrise d'œuvre, afin d'évaluer plus finement les capacités d'infiltration du sol et des noues paysagères.
 - Archéologie : approche de l'INRAP et de la DRAC pour envisager un diagnostic archéologique
 - Pollution : réalisation d'un plan de gestion pour la phase I des travaux d'aménagement
- Montant total études à régler en 2009 : 375 844 TTC
 - Montant total honoraires sur travaux à régler en 2009 : 196 546 TTC

2.2.2 Travaux :

2.2.1.1 Travaux réalisés en 2008 :

Sans objet

2.2.1.2 Travaux à réaliser en 2009 :

Décapage de l'enrobé pour la réalisation des fouilles pour l'archéologie préventive.

- Montant total des travaux à régler en 2009 : 39 538 TTC

2.2.1.3 Travaux restant à réaliser

En phase pré-APS en 2007, le BET OGI a estimé le montant des travaux à réaliser à 11 477 759 euros HT, soit 13 727 400 euros TTC (hors travaux imprévus et aléas). Le nouveau schéma d'aménagement proposé en 2008 doit être chiffré à nouveau courant 2009. Une actualisation du coût des travaux sera à prévoir en 2010.

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées 2008

2.2.1.1 Compromis et autres protocoles : Sans objet

2.2.1.2 Actes de cession : Sans objet

2.2.1.3 Actions menées : Démarrage de la commercialisation

Fin 2007 a été lancée la première consultation de promoteurs sur le quartier Luciline. Cette consultation portait sur les deux premiers lots non impactés par la modification nécessaire du PLU.

Lot A1 : 5000 m² de SHON dont 3400 m² de SHON environ de bureaux et 1600 m² de SHON de logements avec a minima 20 logements.

Lot A2 : 7800 m² de SHON de bureaux.

8 réponses ont été reçues et le jury a retenu les offres de CIRMAD associée à l'investisseur KENMORE pour le lot A1 et de SOGEPROM pour le lot A2. Le choix de ces promoteurs s'est tenu en février 2008. A partir du mois de juin 2008 et suite à la volonté de la Ville de Rouen de reprendre la programmation de la ZAC, il a été nécessaire de mettre en attente la commercialisation de ces 2 premiers lots.

■ Autres actions de commercialisation :

- Présence aux salons MIPIM / SIMI, aux côtés de la ville de Rouen et de l'ADEAR-Rouen Développement sous la bannière NORMANDY AVENUE (stand commun Rouen – Caen – Le Havre)

2.3.2 Commercialisations à réaliser 2009

La nécessité de réaliser de nouvelles études urbaines sur le secteur Seine-Ouest Rive droite, avant de refonder les choix programmatiques de la ZAC a impliqué une mise en attente du travail de commercialisation, y compris sur les lots A1 et A2 : leur programmation et leur forme urbaine est en cours d'ajustement conformément à la nouvelle programmation souhaitée par la Ville.

L'année 2009 sera consacrée à :

- Définir le lancement d'un concours d'architecture par les 2 promoteurs
- Définition du planning des 2 opérations de promotion immobilière et précisions sur les conditions de la future vente
- Finalisation CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain)
- Définition de l'attribution du lot A3.

Le lancement de la seconde tranche de commercialisation lots F1, F2 avec comme objectif :

- Lancement concours promoteurs 2^{ème} semestre 2011.
- Signature d'un compromis de vente 2^{ème} semestre 2012.
- Signature acte de vente 1^{er} semestre 2013.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

■ Evolution et calendrier de la participation :

La participation de la collectivité comprend :

Les cessions d'ouvrages qui seront versées après la réalisation des dits équipements, à partir de 2014, pour un montant de 892 216 euros TTC la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, dont le montant est déterminé annuellement dans le cadre du CRACL.

En 2009, la participation s'élèvera à 900 000 euros.

En 2010, la participation s'élèvera à 500 000 euros pour tenir compte des acquisitions des parcelles nécessaires à la réalisation de la première tranche de l'opération.

En 2011, la participation s'élèvera à 3 200 000 euros. (Sous réserve du coût du foncier cf.p 13 fin du point 2.1.3

CRAC ZAC LUCILINE



2.5 FINANCEMENTS

2.5.1 Réalisé 2008

■ Rappel des demandes de financement envisagées en 2007 :

- auprès de l'Agglo. de Rouen 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 chiffrages plus précis de la maîtrise d'œuvre.
- auprès de l'Agglo. de Rouen, l'ADEME et le Conseil Général pour la collecte automatisée des déchets : accord de l'Agglo. 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
- auprès de l'ADEME et du Conseil Régional pour le financement de l'étude géothermie : accord et convention : cofinancement à hauteur de 70 % de l'étude.
- auprès de l'ADEME pour le financement des études réalisées par Hubert PENICAUD au titre de l'Analyse Environnementale Urbaine : en cours d'instruction à l'ADEME.

■ 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€
- **Mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme** : Subvention de l'ADEME d'un montant de 9 680 €
- **Validation par l'Europe du partenariat « 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. 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, 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 € et porte sur les études et les travaux à réaliser à hauteur de 50% du coût.

2.5.2 Prévisions 2009

- Elaboration avec la ville de Rouen et l'EPFN d'une convention de groupement de commande pour le financement du pré-aménagement de la première tranche de l'opération : convention en cours de signature en 2008. Co-maîtrise d'ouvrage à établir avec un montant de travaux pour l'EPFN de 1 300 000 euros TTC.
- Mobilisation du fond de minoration foncière : réunion de présentation du projet aux partenaires : EPFN, Agglo. de Rouen 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.
- Demande de financement des installations liées à la gestion des eaux pluviales à faire auprès du Conseil Général et de l'Agence de l'eau
- Négociation avec l'Agglo. de Rouen pour les travaux d'assainissement et d' eau potable.
- Négociation avec l'Agglo. De Rouen, dans le cadre de ces compétences, pour la réalisation des réseaux Très Haut débits
- En amont de la phase chantier : Inscription auprès d'EDF du financement de l'enfouissement des lignes électricité des rues Amédée Dormoy, Luciline et J. Ango.

2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS

2.6.1 Pilotage de l'opération et démarche partagée :

2.2.1.4 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) se tenant en moyenne une fois par mois et un comité de pilotage (réunissant les élus référents de la Ville, les services et Rouen seine aménagement) se tenant en moyenne une fois par trimestre.
- 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.

2.2.1.5 Communication :

- Réalisé 2008
- Rappel du réalisé en 2007

Elaboration et validation de la charte graphique propre à l'opération (logo, marque...)

Dépôt de la marque « Luciline – Rives de Seine »

Mise en place d'une page web dédiée à l'opération sur le site internet de Rouen seine aménagement (hors bilan d'opération, dépense imputée sur le budget de fonctionnement de Rouen seine aménagement).

Précision : le budget alloué à la concertation et à la communication sur Luciline s'élève à 59 800 euros TTC (poste 503).

L'hypothèse du bilan consiste en une assistance de la part de Rouen seine aménagement auprès des services de la ville pour l'élaboration des outils de communication mais ne comprend pas la prise en charge financière de ces dépenses dans le bilan de l'opération au-delà de la somme ci-dessus.

Pour information, une estimation prévisionnelle comprenant notamment l'organisation de petits événements, de visites de site, de mise en place d'une page Web, aboutirait à un budget communication pour l'opération de l'ordre de 700 000 euros TTC.

CRAC ZAC LUCILINE



De ce fait, les actions prévisionnelles citées ci-dessous entrent dans le cadre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage auprès de la ville.
Le bilan de l'opération prend en compte cette assistance à maîtrise d'ouvrage mais pas les dépenses y afférentes.

Au 31.12.2007, le prévisionnel envisagé pour l'année 2008 en actions de communication comportait un certain nombre d'actions qui ont été pour la plupart reportées :

- Consultation en vue de désigner un prestataire en charge de concevoir et diffuser une lettre d'information sur l'opération ; diffusion de la première lettre d'information
- Poursuite des négociations pour acquérir la marque « Luciline – Rives de Seine »
- Pour la concertation liée à l'actualisation des documents d'urbanisme, élaboration d'outils de communication (panneaux, maquette, visuels ...)
- Evènement sur le thème de la démarche environnementale et du concours d'architecture
- Participation aux rencontres projets urbains et au Club Ville Aménagement
- Mise en place de la réflexion sur le nom des rues et le nom des opérations de construction

Au 30 juin 2008, il est prévu uniquement la réalisation d'Insertions publicitaires pour assurer la promotion générale de l'opération (la ville de Rouen nous demande de prendre en charge une insertion publicitaire sur l'année 2008, dans la limite du budget initial.)

▪ Réalisé 2008

L'année 2008 a été consacrée à la reprise des études urbaines, la communication sur l'opération a été arrêtée le temps de la reprise ces études.

▪ Prévision 2009

Rouen Seine aménagement et la Ville de Rouen ont organisé la conférence de lancement du partenariat Future Cities les 19 et 20 mars 2009. Il est à noter que la communication faite sur le projet n'apparaît pas dans le bilan de l'opération et est prise en charge directement par le chef de file du partenariat.

La nécessité de reprendre la concertation sur le projet Luciline nécessite la réalisation de panneaux d'information sur le projet et l'impression et la distribution de brochure d'information pour inviter les habitants à faire part de leurs remarques et attentes sur le projet. Il a été convenu que l'ensemble des dépenses afférentes à la concertation sur le projet Luciline seront prises en charge par Rouen Seine Aménagement dans le cadre de l'opération. La gestion « opérationnelle » concernant la mise en page et la distribution de la brochure d'information sera assurée par le service communication de la ville de Rouen.

2.2.1.6 Divers :

CRAC ZAC LUCILINE



■ Prévisionnel 2009 :

- Concertation : les modifications apportées au projet en terme de programmation nécessitent la modification des dossiers de créations et de réalisation de la ZAC ainsi que la modification du PLU. Dans le cadre de ces modifications, une concertation réglementaire est nécessaire. Cette concertation prévoira, une ou deux réunions spécifiques avec les associations, 2 réunions publiques et une exposition présentant les objectifs de l'opération. Cette concertation se tiendra du 21 septembre 2009 au 31 octobre 2009.
- Reprise des documents d'urbanisme : les années 2009 et 2010 seront consacrées à la reprise de l'ensemble des documents d'urbanisme (PLU, DU, dossier de réalisation de la ZAC)
- Insertion par l'économie : il est prévu la signature d'une charte entre la Ville, l'Agglo. de Rouen, Rouen Seine Aménagement et les promoteurs afin de prévoir la mise en œuvre de clauses d'insertion par l'économie dans les marchés de travaux lancés par des opérateurs privés.

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 ...).

L'ensemble des chiffres proposés sont des chiffres TTC

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Total des dépenses TTC du bilan = 49 495 677 € au lieu 49 736 589 €

Total des recettes TTC du bilan = 48 680 148 € au lieu de 49 160 416 € (Rouen seine aménagement présente ses bilans équilibrés en HT, le différentiel de TVA est géré dans le « bloc TVA » en sus du bilan)

Etant donné la reprise des études urbaines les éléments financiers concernant le foncier et les travaux n'ont pas été ré abordés durant l'année 2008. En conséquence ces éléments restent inchangés dans le présent CRACL, les éléments rapportés ici ne constituent qu'un rappel des décisions précises lors du précédent CRACL.

3.1.1 Le foncier.

■ Rappel de 2007

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).

En Mai 2007, la ville de Rouen a sollicité une nouvelle estimation sommaire et globale des acquisitions situées dans le périmètre DUP. Celle-ci s'élève à 30 Millions d'euros TTC (alors que l'estimation sommaire et globale réalisée en 2003 portait le montant des acquisitions foncières à 17 920 000 euros TTC), ce qui représente près de 70 % d'augmentation en deux ans ($(30 - 17,920)/17,920 = 67\%$). Lorsque l'on ajoute les frais notariés et les frais de portage, l'enveloppe allouée aux acquisitions passerait de 22 à 37 Millions d'euros TTC.

Par ailleurs, il faut noter aussi que cette évaluation ne concerne que les acquisitions intégrées au périmètre DUP. 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.

Aussi, cette très forte augmentation du prix du foncier nécessitera probablement une remise à plat de l'estimation des domaines, en liaison avec l'EPFN et la ville de Rouen.

Il est donc proposé de :

1. Augmenter l'enveloppe allouée aux acquisitions foncières. Pour le CRACL 2009 une augmentation de 91 000 € est de toute manière nécessaire pour intégrer l'ensemble des frais divers lié aux acquisitions d'ores et déjà certaines.
2. Maintenir ensuite pour les prochains CRACL à venir cette enveloppe allouée comme 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

CRAC ZAC LUCILINE

Rouen Seine Aménagement. Cette 2^{ème} option avait déjà été proposée et retenue dans le précédent 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 l'opération ne sera pas commencée. Les choix évoqués devront être précisés à l'horizon 2015.

3.1.2 L'enveloppe de travaux.

■ Rappel de 2007/ prévisionnel 2009

L'enveloppe travaux prévisionnelle du bilan de la concession d'aménagement (de 10 481 744 euros TTC hors actualisation et aléas) est basée sur une estimation du BETURE en date de Novembre 2003 correspondant au schéma REVERT. La nouvelle enveloppe prévisionnelle proposée (13 727 400 euros TTC) prend en compte :

le schéma d'aménagement proposé par l'Agence Devillers au 31.12.07

Une actualisation de cinq années (de Novembre 2003 à Avril 2008) (+ 1 12 673 euros TTC)

L'intégration dans le domaine public de la venelle piétonne dans le prolongement de la rue de Lillebonne (+ 546 354 euros TTC)

Le prolongement du mail vers l'Est (+ 714 387 euros TTC)

Le dévoiement du collecteur d'eaux pluviales situé actuellement sous emprises privatives. La demande de la ville de Rouen de ne réaliser que des stationnements en sous-sol implique le dévoiement de ce collecteur passage Luciline. (+ 1 872 242 euros TTC)

Les estimations seront à actualiser en fonction des nouvelles orientations programmatiques et à l'issue des études complémentaires qui seront menées fin 2008 / début 2009. Ces études permettront peut-être de maîtriser les coûts liés au dévoiement du collecteur par exemple.

3.1.3 Etudes et Honoraires opérationnels

- Reprise des documents d'urbanisme conformément au nouveau programme .

Les nouvelles études urbaines réalisées afin de réorienter les choix programmatiques de la ZAC en fonction du projet Seine-Ouest Rive Droite entraînent la reprise de documents d'urbanisme et la reprise des études opérationnelles déjà amorcées. Sur la base des études conduites depuis 2007 et revues en 2009, un programme mixte (logement, bureaux, activités commerciales, équipements) a été établi au regard des objectifs de la Ville de Rouen. Une première tranche de ce programme sera engagée début 2011.

- Prise en compte de l'influence des grands projets en cours dans l'agglomération rouennaise sur le projet Luciline.

Le programme ambitieux, à l'échelle de l'agglomération, mené par la Ville de Rouen sur Luciline doit être phasé et adapté en fonction des évolutions et des projets ayant une influence significative sur le marché immobilier rouennais.

On peut en particulier identifier 2 projets structurants en cours d'émergence à fort impact prévisible sur le marché immobilier : Le projet de l'éco-quartier Flaubert, situé sur la rive Sud de la Seine, en face de Luciline, et le projet de la future gare, auquel un projet de nouveau quartier d'affaires est associé et qui s'inscrit dans le contexte plus large des réflexions et études engagées dans le cadre du Grand Paris, en particulier de la proposition de structuration de l'axe Seine Paris- Rouen- Le Havre.

En fonction des évolutions et des décisions qui se concrétiseront dans les prochains mois, les répercussions sur le projet Luciline devront être anticipées et traduites en termes de préconisations d'adaptation du schéma d'aménagement et de sa déclinaison spatiale (définition des macro-lots et des lots) et temporelle (phasage).

Le projet Luciline étant un enjeu fort pour la Ville de Rouen, celle-ci a sollicité Rouen Seine Aménagement pour mettre en place un dispositif de suivi et d'anticipation des impacts des projets structurants sur l'opération. Cette demande se traduit par la mise en place d'un avenant au marché Devillers prévoyant des vacations d'un montant plafonné à 50 000 €HT afin de pouvoir mandater l'agence sur des points particuliers.

La participation au partenariat « Future Cities » oblige Rouen Seine Aménagement à faire réaliser 2 fois par an un audit des dépenses réalisées sur l'opération en lien avec le partenariat. Cette dépense est subventionnée par l'Europe à hauteur de 50%.

En conséquence le budget alloué aux études passe de 1 777 657 € TTC à 1 830 894 € TTC soit + 53 238 €
Le budget alloué aux honoraires opérationnels passe de 1 938 411 € TTC à 2 228 081 TTC soit + 289 670 €

3.1.4 Frais Divers de Gestion

Sans objet

3.1.5 Rémunération de la société :

La reprise des documents d'urbanisme et des études préalables suite à la validation du nouveau schéma d'aménagement nécessite une implication supplémentaire de l'aménageur.

Ce travail se décline en 2 phases : Assistance pour la reprise des documents d'urbanisme et reprise des études préalables et, implique la mobilisation d'un Agent Chargée d'Opération sur 19 jours, d'une assistante sur 2.5 jours pour la reprise des documents d'urbanisme.

Concernant la reprise des études préalables celles-ci constituent une rémunération spécifique prévue à la CPA qui s'élève à 2 500 €/ mois. Dans la mesure où il s'agit d'une reprise partielle il est proposé un montant de 3550 €/ trimestre à partir du 3^{ème} trimestre 2009 soit un total de 7 100 € pour 2009. Ceci génère une rémunération supplémentaire de 21 300 euros HT.

Egalement la mission de suivi des grands projets structurants et des études et réflexions menées par les acteurs et institutions maîtres d'ouvrage, partenaires ou acteurs de ces grands projets est confiée à l'agence Devillers, dans le cadre d'un avenant au marché d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre et décrite ci-dessus. Cette mission de suivi sera coordonnée par Rouen Seine Aménagement, qui assurera la conduite, la préparation et l'accompagnement des interventions de l'agence DEVILLERS en liaison étroite avec la Ville de Rouen. De la même manière que pour l'agence DEVILLERS, cette nouvelle rémunération pour Rouen Seine Aménagement d'un montant plafonné à 50 000 € sera mobilisée en fonction des besoins éprouvés par la collectivité et sera rémunérée à la vacation sur justificatif au regard des attendues de la Ville.

3.1.6 Analyse des prix de cession des charges foncières :

■ Rappel 2007

Pour le dossier de création, il avait été proposé des charges foncières de :

140 euros / m² SHON pour le logement (60 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

200 euros / m² SHON pour les bureaux (100 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

Ceci générerait des recettes de 21 322 288 euros TTC liées aux cessions de charges foncières avec 2 676 648 euros TTC pour les opérations hors DUP (participations aux équipements des opérations sans acquisitions à l'aménageur) et 18 645 640 euros TTC pour les opérations en DUP.

Ces valeurs de charges foncières ont été intégrées au dossier de la 1^{ère} consultation de promoteurs organisée sur la ZAC et ont été reprises dans les offres des 2 lauréats retenus.

Précision : les charges foncières initiales ne comprennent pas d'effort particulier pour des cessions vers des opérateurs sociaux ou des programmes d'accession à prix modérés.

■ L'évolution des prix de cession en 2009

Les nouvelles orientations prise par la Ville et visant à favoriser la construction de logements et notamment inclure 25% de logements sociaux dans l'opération ont pour conséquence une diminution des recettes liées aux cessions de terrain.

Les hypothèses de charges foncières intégrées au présent CRACL sont les suivantes :

140 euros HT / m² SHON pour le logement (60 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

64 euros HT / m² SHON pour le logement social (60 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

200 euros HT / m² SHON pour les bureaux (100 euros / m² SHON pour les participations aux équipements pour les opérations sans acquisitions à l'aménageur)

Ceci génère des recettes de 20 060 641 euros TTC liées aux cessions de charges foncières avec 2 984 765 euros TTC pour les opérations hors DUP (participations aux équipements des opérations sans acquisitions à l'aménageur) et 17 075 877 euros TTC pour les opérations en DUP, soit une diminution de 1 261 647 € TTC des recettes initialement envisagées pour l'opération.

Il convient de rappeler que ces évaluations sont des hypothèses qui ne préjugent pas des valeurs fixées par les domaines à la date de cession effectuées.

3.1.7 Subventions :

Les subventions passent de 546 380 € à 757 834 € soit + 211 454 € lié à la confirmation de la subvention INTERREG. En effet, le montant de la subvention estimée au CRACL 2007 était de 521 600 € et la subvention obtenue s'élève à 652 375 €.

3.1.8 Participation de la ville :

CRAC ZAC LUCILINE



La participation d'équilibre de la ville vient compenser la perte de recette liée à la modification du programme.

Elle passerait alors de **27 078 412 euros TTC (26 186 196 euros TTC + 892 216 euros TTC)** à **27 851 377 € TTC (26 959 161 € TTC + 892 216 € TTC) ,**

L'écart de + 772 965 d'euros compense la perte de recettes de cessions – 1 261 647 € également compensé par + 211 454 € de subventions.

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 500 000 euros en 2009.

3.2.2 Emprunt à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il est prévu en 2013 la mobilisation d'un emprunt de 1 500 000 €, la garantie du concédant à hauteur de 80 % sera sollicitée.

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Sans objet

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX

■ Procédures d'urbanisme

Les années 2009-2010 permettront d'aboutir à la mise à jour des documents d'urbanisme suivant le schéma d'aménagement validé en février 2009.

■ Foncier

Les années 2009 et 2010 seront consacrées à la détermination du coût du foncier en liaison avec la Ville et l'EPFN pour qu'il soit compatible avec les contraintes financières d'une opération menée aux risques de la société

■ Etudes techniques

L'AVP produit en 2007 doit être repris conformément aux nouveaux objectifs poursuivis notamment en termes de gestion alternative des eaux pluviales et afin de confirmer la faisabilité de la mise à jour de la Luciline.

Le potentiel d'utilisation de la géothermie avec pompes à chaleur doit être confirmé en 2009 afin d'engager la réflexion sur l'exploitation de la ressource à l'échelle du quartier dès 2010 en vue des premières opérations de construction envisagées dès 2011.

■ Commercialisation

L'année 2009 doit permettre de finaliser les cahiers des charges de cession de terrain et déterminer les niveaux de performance imposés aux futures constructions. Il est nécessaire de s'assurer du respect du rythme de la commercialisation proposé afin de concrétiser l'opération.

■ Travaux

Le nouveau planning proposé prévoit un démarrage des travaux des espaces publics pour début 2011. Il sera demandé à la maîtrise d'œuvre de planifier la réalisation des travaux de la phase I de manière à être compatible avec les délais d'une part d'INTERREG et, d'autre part des projets immobiliers.

ANNEXES

■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

■ ANNEXES GRAPHIQUES :

Annexe 1 : Bilan actualisé au 31-12-2008 et arrêté au 31-03-2009

Annexe 2 : Etat des acquisitions à mener par Rouen Seine Aménagement sur l'opération.

Annexe 3 : Planning de l'opération.

Annexe 4 : Phasage acquisitions/ commercialisation envisagé 2011-2017.

Annexe 5 : Projet d'avenant n°2 à la CPA.

CRAC ZAC LUCILINE