

VILLE DE
ROUEN

**Concession d'aménagement pour
la réalisation de l'opération
d'aménagement de:**

La ZAC Luciline

AVENANT N°2

Rouen seine *aménagement*

Entre :

La ville de Rouen, représentée par Monsieur Yvon ROBERT Adjoint au Maire agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu d'un arrêté de délégation de Mme le Maire de Rouen en date du 5 mai 2008 et en application d'une délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2009 conformément aux articles L.2131.1 et 2131.2 du Code des Collectivités Territoriales,

Et désignée dans ce qui suit par les mots « Ville de Rouen »

Et :

Rouen seine *aménagement*, Société d'Economie Mixte à forme anonyme au capital de 320 000 Euros, ayant son siège social à ROUEN - 65 avenue de Bretagne, BP 1137 - 76175 ROUEN Cedex 1, inscrite au registre du commerce et des sociétés de ROUEN, sous le N° 775 665 326 b, représentée par son Directeur Général Monsieur Thierry VERRIER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2008.

Et désignée dans ce qui suit par les mots « Rouen seine *aménagement* » ou « la Société ».

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

La concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Luciline a été notifiée le 27 juillet 2006.

La concession a fait l'objet d'un avenant n° I portant sur :

- La définition des annexes de la concession et l'ajustement des articles y faisant référence.
- La définition d'une mission spécifique afin de réorienter le programme de l'opération
- La validation du nouveau bilan et échéancier prévisionnels de l'opération et du montant de la participation de la collectivité.

Il est constaté que :

La refonte du programme sur l'opération Luciline demandé dans l'avenant ci-dessus nommé nécessite une modification des documents d'urbanisme suivant :

- Modification du PLU
- Modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC
- Reprise des études opérationnelles

L'évolution des postes du bilan du fait de la modification du programme nécessite de réajuster le bilan et les échéanciers prévisionnels.

Il est envisagé dans le présent avenant de :

- Définir une mission d'assistance pour la reprise des documents d'urbanisme et des études préalables conformément à l'article 2 de la concession
- Définir une mission de coordination en accompagnement de l'agence DEVILLERS pour le suivi des grands projets structurants ayant un impact sur la programmation urbaine de la ZAC LUCILINE – Rives de Seine
- Valider le nouveau bilan et échéancier prévisionnels de l'opération et le montant de la participation de la Collectivité qui en découle.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1– Mission d’assistance pour la modification des documents d’urbanisme et reprise des études préalables

En janvier 2007, Rouen Seine Aménagement a confié à l’Agence DEVILLERS la mission d’urbaniste de l’opération.

En juin 2008, la Collectivité a souhaité faire évoluer programme de l’opération et a missionné Rouen Seine Aménagement (avenant n° 1)

Cette évolution du programme a abouti à la proposition d’un nouveau schéma d’aménagement nécessitant la modification des documents d’urbanisme énumérés en préambule. Ces modifications impliquent à la fois la réalisation de documents d’urbanisme par l’Agence DEVILLERS moyennant un coût supplémentaire intégré dans le bilan d’opération sur le poste « 2-ETUDES » et également davantage d’implication de la part de l’aménageur.

Cette évolution de programme nécessite également la reprise des études réalisées courant 2007. Le montant supplémentaire de cette étude est intégré dans le bilan d’opération sur le poste « 3-HONORAIRES SUR TRAVAUX »

L’aménageur prévoit pour le suivi de la modification des documents d’urbanisme:

- 1) L’appui à la Collectivité pour l’organisation de la concertation
- 2) Présence en réunions publiques (3)
- 3) Réunion pour bilan de la concertation
- 4) Reprise du dossier de création ZAC
- 5) Reprise du dossier de réalisation ZAC
- 6) Reprise des études préalables

L’ensemble de cette mission représente une rémunération supplémentaire de 21 300 euros HT, imputée au bilan de l’opération d’aménagement sur le poste « 70-REMUNERATION DE LA SOCIETE ».

Article 2- Mission de coordination suivi des Grands Projets.

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 collectivité concédante. Une première tranche de ce programme est engagée.

Ce programme ambitieux à l’échelle de l’agglomération 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, face au quartier Luciline et le projet de la future gare auquel est associé un nouveau quartier d’affaires 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.

Ces nouveaux éléments contextuels conduisent à modifier le marché d’urbanisme et de maîtrise d’œuvre. (Intégrés dans le bilan de l’opération LB 252)

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.

Cette mission sera conduite à la demande du service urbanisme de la Ville de Rouen et rémunéré au vu de justificatifs de vacation précisant la répartition des interventions entre l'agence Devillers et Rouen Seine Aménagement.

Le coût de chaque intervention sera défini sur la base des temps passés en appliquant les prix de journée suivants :

- Chargé(e) d'opération - 700 € HT
- Assistant (e) - 350 € HT
- Enveloppe maximale de rémunération de Rouen Seine Aménagement: 50 000 € HT pour les années 2009 à 2011.

Article 3 – Validation du nouveau bilan et échéancier prévisionnels de l'opération et du montant de la participation de la Collectivité qui en découle.

Le nouveau bilan financier prévisionnel et échéancier de réalisation prend en compte le nouveau schéma d'aménagement proposé par l'Agence DEVILLERS suite à l'évolution du programme souhaitée par la Collectivité.

Ce bilan intègre notamment :

- Les études supplémentaires liées à la reprise des documents d'urbanisme et des études opérationnelles.
- La rémunération de l'aménageur (cf article 1 et 2 du présent avenant)
- L'ajustement des subventions obtenues au cours de l'année
- L'ajustement des recettes de cession de terrain liées à la modification du programme

Ce bilan n'intègre pas les éventuelles augmentations du coût des travaux liés à la modification des orientations données à l'opération.

Compte tenu de ces éléments, le montant prévisionnel maximum de la participation de la Collectivité passe de **27 078 412 € HT/TTC à 27 851 377 € HT/TTC** soit une augmentation de **+ 772 965 €** nécessaire pour compenser la diminution des recettes de cessions de terrains – 1 261 647 € du fait de l'augmentation du nombre de logements et de la production de 25% de logements sociaux non prévus initialement.

Article 3

Toutes les autres clauses du traité de concession en date du 27 juillet 2006 et l'avenant n°1 non remis en cause par le présent avenant, demeurent inchangées.

Pièces annexes :

- Bilan de la CPA

Fait à Rouen, le

Pour la Ville de Rouen

Pour Rouen seine aménagement

Monsieur Thierry VERRIER
Directeur Général