

LOTISSEMENT PARC SAINT GILLES – Op1030

**Etudes - réalisation de l'aménagement et
commercialisation des terrains du lotissement**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2013 v3

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

- 2.1 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.2 COMMERCIALISATION
- 2.3 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.4 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 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

5 ANNEXES

Dont BILAN et PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL ACTUALISES AU 31/12/2013

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

- Les objectifs du projet :

Il s'agit de la réalisation d'un lotissement destiné aux activités tertiaires et de formation.

- Surface de l'opération : 6.2 hectares
- Surface cessible : 4.2 hectares

I.2 PROGRAMME

- Le programme de cette opération en cours d'achèvement comprend l'installation des sociétés et organismes suivants :
 - Le Centre de Promotion Sociale,
 - Les ASSEDIC,
 - INFRATEC (bureau d'études)
 - SOFREG (entreprise d'électricité)
 - CEDEO (grossiste en sanitaires)
 - DAUPHIN (affichage-publicité)
 - ARNOR (grossiste en matériaux de couverture)
 - Un immeuble de bureaux achevé en novembre 2007 (promotion Rouen Seine Aménagement, occupants ANPE et NRJ Groupe).
 - Le dernier terrain (12 687m²) devait accueillir un centre de formation pour adultes construit par la Chambre de Métiers. Le projet n'ayant pas pu aboutir, la décision a été prise, lors de l'approbation du C.R.A.C.L. au 31 décembre 2009, de procéder à la commercialisation de ce dernier terrain.

I.3 CADRE JURIDIQUE

I.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM

Convention Publique d'Aménagement

■ date délibération co-contractant	:	
■ date visa contrôle Légalité	:	17/02/1997
■ date notification	:	19/02/1997
■ date échéance convention	:	19/02/2003

Avenant n°1

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2007 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	
■ date visa contrôle Légalité	:	06/02/2003
■ date notification	:	17/03/2003
■ date échéance convention	:	31/12/2007

Avenant n°2

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2010 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	07/06/2006
■ date visa contrôle Légalité	:	03/01/2007
■ date notification	:	09/01/2007
■ date échéance convention	:	31/12/2010

Avenant n°3

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2012 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	27/11/2009
■ date visa contrôle Légalité	:	02/12/2009
■ date notification	:	17/12/2009
■ date échéance convention	:	31/12/2012

Avenant n°4

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2013 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	06/11/2012
■ date visa contrôle Légalité	:	
■ date notification	:	
■ date échéance convention	:	31/12/2013

Avenant n°5

■ objet principal	:	Prolongation de la convention au 31/12/2014 et des rémunérations attachées au traité
■ date délibération concédant	:	11/07/2013
■ date visa contrôle Légalité	:	24/01/2014
■ date notification	:	24/01/2014
■ date échéance convention	:	31/12/2014

1.3.2 Procédures

Type : **Lotissement**

Dates :

■ Adoption dossier de lotissement	:	18 décembre 1996
■ Adoption du modificatif n°1 (phasage et franchissement de l'Aubette)	:	23 mars 2001
■ Adoption du modificatif n°2 (extension)	:	10 novembre 2005

1.3.3 Maîtrise foncière –

- Les terrains étaient propriétés de la Ville de ROUEN ou ont été acquis par celle-ci (terrain LEPICARD). Ils ont été, à la suite, remis gratuitement à Rouen Seine Aménagement.

I.4 INTERVENANTS

■ Urbaniste	:	Michel GUERIN
■ Géomètre	:	Cabinet JUMENTIER-LECOURT-SANTUS
■ BET	:	SOGETI : BET VRD Denis COMONT : Paysagiste
■ Notaires	:	Maître BANVILLE - Maître DALION
■ Responsable d'opération	:	Marie-Hélène ALBERT

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

Tous les terrains d'emprise ont été acquis précédemment.

Nota : Les anciens terrains LEPICARD ont été acquis auprès de la ville après démolition des bâtiments. Toutefois, des réserves quant à l'état du sous-sol en terme de pollution ont conduit à des études de pollutions complémentaires tant sur ces terrains que sur ceux qui étaient propriété de la Ville (ancienne station Total entre autre).

Aussi, afin de sécuriser les futures cessions de terrains sur lesquelles étaient implantés la station service et les établissements LEPICARD, il est apparu nécessaire de faire réaliser un « audit environnemental du site » qui transcrirait en synthèse l'historique des occupations sur le site, les différentes études et diagnostics réalisés ainsi que leurs conclusions et qui s'assurerait de la compatibilité de l'usage du site tel qu'il est aménagé. Cet audit a été réalisé et a été complété en 2008 pour le terrain destiné à être cédé à la Chambre des Métiers et a fait l'objet d'un rapport et d'une étude quantitative des risques sanitaires établis par HPC Envirotec.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

Néant

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires sur travaux

2.2.1.1.1 Études :

↳	Montant total réglé en 2013 :	0 € TTC
↳	Montant cumulé réglé au 31/12/ 2013 :	158 261 € TTC

2.2.1.1.2 Honoraires sur travaux :

↳	Montant total réglé en 2013 :	0 € TTC
↳	Montant cumulé réglé au 31/12/ 2013 :	116 638 € TTC

2.2.1.2 Études et honoraires restant à réaliser

↳ 0 €

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

- ↳ Montant total réglé en 2013 : 0 € TTC
- ↳ Montant cumulé réglé au 31.12.2013 : 1 758 797 € TTC

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- ↳ Montant prévisionnel des travaux à réaliser: 0 € .

2.2.2 Frais de gestion et commercialisation :

- ↳ Montant total réglé en 2013 : 9 324 € TTC
- ↳ Montant total prévu en 2014 : 6 500 € TTC

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

2.3.1.1 Compromis et autres protocoles au 31 12 2013

- **Pôle Emploi** : compte tenu de la fusion ASSEDIC – Pôle Emploi, Pôle Emploi a fait part de son souhait de disposer d'une surface complémentaire de 400 à 500 m² SHON (900 m² loués actuellement dans l'immeuble propriété de Rouen Seine Aménagement) ; après étude de la réalisation de cette extension dans l'immeuble actuellement occupé partiellement par Pôle Emploi, le choix s'est porté sur la réalisation d'un nouvel immeuble de bureaux dédié à Pôle Emploi ; ce projet occuperait une parcelle d'environ 2850 m². Un appel à candidatures d'opérateurs (investisseurs – promoteurs) sera organisé courant 2014 pour assurer la réalisation de cette opération.
- **La décision sur les conditions de réalisation de cette opération a entraîné un retard dans l'avancement de la commercialisation des autres terrains.**
- **Le solde du terrain est cédé à :**
 - **ARNOR**, société installée sur le Parc Saint Gilles depuis 2001, grossiste de matériel de couverture pour le bâtiment : intérêt pour une parcelle de 4764 m² jouxtant le terrain propriété de la SCI IMARN et permettant la réalisation d'une extension des locaux existants et d'un programme de locaux mixtes ; étude et dépôt du permis de construire au 4^{ème} trimestre 2014.
 - Le reste du terrain, soit 1310 m², est cédé à l'investisseur propriétaire de l'immeuble Lacroix Signalisation, sur la parcelle MD105.

2.3.1.2 Actes de cession

■ Cessions réalisées en 2013

- En 2013, un acte a été signé le 24 octobre 2013 pour 3 763 m² avec la société FINAMUR pour le compte de la société **Eclipse Diffusion**, société locale créée il y a une dizaine d'année à Saint Etienne du Rouvray, spécialiste des solutions d'éclairage professionnel pour l'espace public et le bâtiment : intérêt pour une parcelle de 3763 m² ; dépôt de permis de construire réalisée en janvier 2012 pour un bâtiment mixte représentant 1260 m² SHON dont 460 m² de bureaux

■ Tableau des cessions réalisées au **31/12/2013**

Tableau de CESSIONS						
Opérations : 1030 Concession du Parc Saint-Gilles						
Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références cadastrales	Localisation	N°lot	Surface en m²	Montant TTC En euros
18.12.1998	CEDEO	MD 81	138 rue Saint-Gilles	llot 3 du	6 467 6 467	356 694.20
27.10.2000	DAUPHIN	MD 107 MD 105	rue Saint-Gilles rue du Cat Rouge	llot 3 du llot 3 du	4 000 2 738 1 262	218 794.83
28.03.2001	SCI IMARN	MD 108	rue Saint Gilles	llot 3 du	3 000 3 000	191 445.49
20.04.2001	A.C.P.S. Asso Centre de	MD 116 MD 114	Rue Saint-Gilles Rue Saint-Gilles	llot 1 du llot 1 du	3500 1 877 1 623	223 353.06
21.09.2001	SCI Saint-Gilles	MD 119	138 rue Saint-Gilles	llot 2 du	1 960 1 960	125 077.72
28.06.2002	ASSEDIC DE REGION HTE	MD 128 MD 121 MD 124	14 rue du Cat Rouge 10 rue du Cat Rouge 10 rue du Cat Rouge	llot 1 du llot 1 du llot 1 du	4946 400 475 4 071	270 511.97
09.09.2004	UCABAIL-INFRATEC	MD 125	14 rue du Cat Rouge	llot 1	1 699 1 699	108 427.73
21/12/2007	Rouen Seine Aménagement	MD 134 MB 106	19 rue de l'Aubette		3 460 3 154 306	187 380.00
24/10/2013	FINAMUR (Eclipse Diffusion)	MD 137	Rue de l'Aubette		3 763 3 763	270 032.88
TOTAUX					32 795	1 951 718.31

2.2.3 Commercialisations à réaliser en 2013 et au delà

Les prévisions de cession sont les suivantes :

2014 :

- Signature d'un compromis de vente avec la société ARNOR
- Signature de la vente avec l'investisseur de la parcelle MD105

Ces hypothèses tiennent compte de la conjoncture économique actuelle et du ralentissement général du déroulement des projets, lié notamment aux difficultés rencontrées par les PME/PMI dans l'accès au financement.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

- Evolution et calendrier de la participation : Néant

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

- Le bilan entre le 31/12/2012 et le 31/12/2013 est sensiblement le même de 2 819 638 € TTC au 31/12/2012 à 2 815 274 € - total bilan TTC prévisionnel au 31/12/2013.

3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : l'avance des 338 674 € à rembourser dès l'encaissement de la cession du dernier terrain, est inscrite en 2015 au présent bilan, elle le sera réellement dès la dernière cession réalisée.
- Emprunts : tous les emprunts ont été remboursés (intérêts et capital)
- Emprunt à prévoir : Néant
- Trésorerie :
 - Au 31/12/2013, la trésorerie était de : - 130 865 € TTC
 - Au 31/12/2014, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : - 122 548 € TTC

3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Le remboursement de l'avance de 338 674€ est prévu à fin 2015, mais pourra intervenir en fait à la signature du dernier acte de vente et de l'encaissement de la recette correspondante.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Commercialisation du dernier terrain disponible

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Néant

4.3 AVENANT AU TRAITE DE CONCESSION

Un avenant n° 6 sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal à l'approbation du présent bilan prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31/12/2015.

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- Avenant n°6 au traité de concession