

VILLE DE
ROUEN

Convention publique
d'aménagement de :

GRAND MARE

projet

AVENANT N°5

Rouen seine
aménagement

Entre :

La Commune de ROUEN, représentée par Monsieur Edgar MENGUY, agissant au nom et pour le compte de la commune de Rouen en vertu et exécution de la délibération du Conseil Municipal du transmise en Préfecture le et devenue exécutoire le, conformément aux articles 2131-1 et 2131-2 du Code des Collectivités Territoriales

et désignée dans ce qui suit par les mots «la Ville»,

d'une part,

Et :

Rouen seine *aménagement*, Société d'Economie Mixte 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,

Représentée par Monsieur Hervé GALERNEAU, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration en date du 11 janvier 2005,

et désignée dans ce qui suit par les mots « Rouen seine *aménagement* » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

d'autre part.

PREAMBULE

Depuis la signature de la convention publique d'aménagement du quartier de la Grand Mare, le 20 février 2003 et notifiée à Rouen seine aménagement le 21 février 2003, un premier avenant a été signé le 8 juin 2004 afin de prendre en compte :

- l'acquisition et la réaffectation en bâtiment d'activités de l'immeuble abritant le centre de formation de La Poste,
- la construction de bâtiments de commerces et services (Trois plots)
- l'acquisition et la réaffectation en bâtiment d'activités de l'immeuble Verre et Acier n° 4
- la restructuration du centre commercial par acquisition, réhabilitation et construction de bâtiments neufs et vente à l'EPARECA en l'état futur d'achèvement de l'ensemble des cases commerciales,
- le prolongement de la durée de la convention publique d'aménagement,
- l'augmentation de la participation financière de la Ville,
- l'augmentation de la rémunération de Rouen Seine aménagement pour lui permettre la mise en place de moyens suffisants pour faire face à l'évolution du programme,

Un deuxième avenant a été signé le 27 juillet 2005 pour prendre en compte :

- l'installation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui est venu modifier le financement de l'opération de la Grand Mare :
 - démutualisation des financements,
 - modification des assiettes,
 - modification des pourcentages,
- la réalisation des avant projets qui ont permis de mieux cerner les programmes et les enveloppes financières :
 - de l'immeuble d'entreprise (immeuble de la Poste),
 - du plot 4 (Lods)
 - des trois plots (Beckman)
- la réalisation d'une étude de programmation financière pour la restructuration du Centre commercial qui a mieux cerné l'enveloppe nécessaire à cette opération,
- la réalisation de l'avant projet des espaces publics avec une nouvelle estimation des coûts d'aménagements,
- la cession des ouvrages à titre onéreux de l'Aménageur à la Ville au fur et à mesure de leur réalisation et non à leur achèvement comme le mentionnait l'article 15 – 1 de la Convention Publique d'Aménagement,

Un 3^{ème} avenant a été signé le 10 novembre 2005 pour :

- La réhabilitation des immeubles verres et aciers, identifiés sous le nom « Plots 5 et 6 ». Cette réhabilitation permettra l'accueil du service « Département Famille et Politique de la Ville ».

Un 4^{ème} avenant a été signé le 21 novembre 2006 pour modifier les modalités de versement de la rémunération des cinq opérations immobilières à vocation économique qui ont été confiées à Rouen Seine aménagement au titre de la Convention Publique d'Aménagement de la Grand Mare :

- Immeuble d'entreprises,

- les 3 plots (Cyber base et immeuble d'activités et commerces),
- le plot 4, (immeuble de bureaux)
- les plots 5 et 6 (pôle de services publics),
- le centre commercial)

Exposent

MODIFICATION DE PROGRAMME

- **Sous opération aménagement**

- o Secteur Central

- Traitement des rampes Ouest des parking Nord et Sud : le programme de la Cpa n'avait pas inclus le traitement paysagés des deux rampes d'accès au parking Nord et Sud ; l'ensemble des espaces publics étant repris à proximité immédiate, il convient d'intervenir sur ces deux ouvrages pour obtenir une image cohérente et valorisante,
 - Traitement du lot N : le lot N initialement destiné à recevoir un ensemble immobilier était également absent du programme des espaces publics ; le projet immobilier ayant été supprimé, il convient de traiter ces surfaces qui vont accompagner le centre commercial,

- o Secteur des Lods

- Traitement des espaces extérieurs des Lods sur la rue César Franck : le traitement homogènes de l'image des immeubles Lods sur la façade rue César Franck est un objectif affiché par le Plan guide du quartier depuis l'origine de l'opération. Pour atteindre cet objectif, le groupe de coordination opérationnelle de Grand Mare a proposé que ces travaux soit conçus et réalisés dans le cadre de la Cpa afin de garantir le résultat attendu
 - Rive de la rue Rameau : le maintien du caractère paysagé du secteur des Lods est un objectif partagé par tous Ville, bailleur, GIP etc ... Cet objectif ne peut être atteint qu'avec une offre satisfaisante en matière de stationnement tant pour les logements que pour les bureaux. La création de stationnements sur la rue Rameau après reconfiguration de la rive Ouest peut permettre de résoudre le problème de l'insuffisance de places de stationnement.

- **Sous opération Plots 5 et 6**

Initialement le projet prévoyait le maintien du cloisonnement des logements ; afin d'offrir de bonnes conditions de travail au Département Famille et Politique de la Ville le projet doit bénéficier d'une intervention plus importante et qualitative : suppression des cloisons existantes et création d'un nouveau cloisonnement en verre sur 4 400 m² de shon, ascenseur, rez de chaussée entièrement rénové ...

FINANCEMENT ET FISCALITE

Depuis l'approbation du Cracl 2005, un avenant à la convention Anru du 8 mars 2005 a été signé le 3 novembre 2005 et le 18 décembre 2006 transférant le bénéfice des financements de l'ensemble des opérations immobilières et d'aménagement à l'exception du parking souterrain de la Ville de Rouen à Rouen Seine aménagement.

Compte tenu du fait que les articles L. 1615 et suivants prévoient que le financement d'un ouvrage destiné à être intégré dans le patrimoine d'une collectivité territoriale ou d'un

groupement ouvre droit au bénéfice du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée sous certaines conditions,

Compte tenu de l'absence à ce jour de doctrine administrative venant commenter les dispositions précitées,

Compte tenu qu'il est apparu des nouvelles règles spécifiques en TVA propres aux opérations d'aménagement financées par l'ANRU adoptées par l'administration fiscale et tout particulièrement relatives au régime en TVA des subventions,

Les parties au présent avenant ont jugé utile de préciser les dispositions de la convention par un nouvel avenant afin de faciliter l'obtention du FCTVA par la collectivité cocontractante au titre des participations versées spécifiquement à cette fin dans le cadre de ladite opération à la lumière des règles de taxation en TVA des subventions.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Modification de programme

Le programme est augmenté comme suit :

- **Sous opération aménagement**
 - o Secteur Central
 - Traitement des rampes Ouest des parking Nord et Sud avec une enveloppe financière travaux de 100 000 euros HT
 - Traitement du lot N avec une enveloppe financière travaux de 64 500 euros HT
 - o Secteur des Lods
 - Traitement des espaces extérieurs des Lods sur la rue César Franck (12 000 m²) avec une enveloppe financière travaux de 633 000 euros HT
 - Rive de la rue Rameau : création de stationnement sur la rive Ouest (2000 m²) avec une enveloppe financière travaux de 209 000 euros HT
- **Sous opération Plots 5 et 6**
 - o Recloisonnement et Amélioration qualitative et quantitatives des prestations : nouvelle enveloppe financière travaux arrêtée à 4 059 000 euros HT

Les enveloppes financières s'entendent hors honoraires et frais divers.

Article 2 : Nouvelle rédaction de l'article 15 du cahier des charges de la CPA « Retour et remise des ouvrages à la collectivité publique cocontractante »

Dans le cadre de l'obligation de remise des ouvrages par le concédant, réalisés en application de la convention publique d'aménagement, les retours et remises d'ouvrages peuvent le cas échéant être réalisés moyennant le versement de la participation correspondante selon les modalités précisées ci-dessous.

Il sera fait une distinction entre les ouvrages dont la vocation est de rester dans le patrimoine du concédant et ceux destinés à rester dans le patrimoine d'une collectivité publique autre que le concédant, les concessionnaires de services publics et les associations foncières ou syndicales intéressés par ces ouvrages.

En conséquence, l'article 15 « Retour et remise des ouvrages à la collectivité publique cocontractante » du titre III du cahier des charges de la convention publique d'aménagement est modifié.

1) Le paragraphe de l'alinéa 15.1 « Ils lui seront rétrocédés à titre onéreux à leur prix de revient ou le cas échéant à leur valeur vénale, de plein droit, au fur et à mesure de leur réalisation par facturation d'acomptes successifs » **est remplacé comme suit :**

« Les ouvrages destinés à rester dans le patrimoine de la ville seront rétrocédés de plein droit dès leur achèvement **en contrepartie** du versement d'une participation correspondante, telle que prévue à l'article 17-VI ci-dessous.

Ceux des ouvrages destinés à rester dans le patrimoine d'une collectivité publique autre que le concédant, les concessionnaires de services publics et les associations foncières ou syndicales intéressés par ces ouvrages, seront rétrocédés à la ville **gratuitement** de plein droit à leur achèvement.

2) Un paragraphe 15.3 est ajouté et rédigé comme suit :

« A la remise des ouvrages destinés à rester dans le patrimoine du Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c. Participation éventuellement due par le concédant selon les dispositions prévues à l'article 17.VI ci-après, majorée de la TVA ».

Article 3 : Nouvelle rédaction de l'alinéa VI de l'article 17 du cahier des charges de la CPA « Financement de l'opération objet du présent contrat »

L'alinéa VI de l'article 17 :

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, la participation de la commune au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération Son montant prévisionnel maximal est fixé à 18 200 000. Euros TTC en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention. Cette

participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 18 ci-après ».

Est modifié comme suit :

« En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel maximum de la participation de la Ville est fixé à 22 444 923 euros TTC qui se répartissent selon le tableau ci-dessous :

	TTC	TVA (19,6%)	HT
PARTICIPATIONS VILLE	22 444 923	1 719 262	20 725 661
Cession d'ouvrages	4 985 761	817 065	4 168 696
Remboursement d'ouvrages	2 823 523	462 718	2 360 805
Participations	14 635 639	439 479	14 196 160
Participation taxée	2 000 000	327 759	1 672 241
Participation d'équilibre non taxée	11 953 919	-	11 953 919
Participation complément de prix	681 720	111 720	570 000

Cette participation pourra faire l'objet de tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées définies à l'article 18 ci-après.

La participation versée par la ville correspond :

a- Pour partie, à la contrepartie de l'acquisition des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'article 15 ci-dessus.

La participation affectable aux équipements publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser enregistrées comme une créance de la collectivité sur la SEM,
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 15-3.

b- Pour partie, au versement d'une participation dite « complément de prix », les montants versés venant compléter le prix de la cession de terrains à l'association foncière logement,

ROUEN SEINE AMENAGEMENT s'engage en contrepartie de cette subvention « complément de prix » à vendre à l'euro symbolique des terrains à l'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT, la subvention en cause étant représentative de la différence entre le prix du marché de ces biens et l'euro symbolique payé par l'acquéreur.

En conséquence, en vertu de l'instruction du 7 juin 2004 référencée 8A-3-04, l'opération de cession à l'euro symbolique doit être regardée comme une mutation réalisée à titre onéreux et dans le champ d'application de la TVA du fait que la contre-valeur reçue par le cédant (l'euro symbolique) est constituée en plus par la subvention en cause versée par la ville de ROUEN, subvention présentant les caractéristiques des subventions compléments de prix.

c- Pour le solde, non spécifiquement affecté, au versement d'une participation globale à l'opération sans contrepartie précise. »

Les autres alinéas et paragraphes de l'article 17 restent en vigueur.

Article 4 : Divers

Les autres articles de la convention du 21 février 2003 et des avenants 1, 2 ,3 et 4 non modifiés par le présent contrat demeurent inchangés.

Fait en 7 exemplaires originaux à Rouen
Le

Pour Rouen seine aménagement

Pour la Ville de Rouen

Directeur Général

Maire Adjoint à l'Urbanisme

Hervé GALERNEAU

Edgar MENGUY

Pièces annexes : bilan consolidé au 31 mars 2007 actualisé au 31 décembre 2006

		Bilan	Réalisé	Fin 2005	2006	2007					2008			2009		Bilan			
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
	DEPENSES	48 265 275	15 252 057	7 815 298	5 399 973	2 036 786	1 676 027	2 280 281	3 130 688	9 123 782	7 765 419	7 842 798	15 608 218	7 525 989	6 495 777	45 029 101	6 939 935	51 969 036	3 703 762
1	ACQUISITIONS	5 359 850	3 113 712	1 809 269	1 275 193	29 250	366 300	45 000	331 240	771 790	193 987	230 987	424 974	110 000	43 801	4 253 174	181 852	4 435 027	-924 823
2	ETUDES	1 337 606	768 487	551 367	162 060	55 060	7 000	51 000	30 000	143 060	18 500	38 500	57 000	1 000	493 692	1 177 407	230 772	1 408 179	70 573
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	4 362 338	1 816 021	854 243	807 462	154 315	174 833	219 333	271 750	820 231	457 705	449 083	906 788	431 699	819 922	3 879 931	760 415	4 640 346	278 008
4	TRAVAUX	31 288 492	7 767 904	3 742 411	2 403 088	1 622 405	877 083	1 776 500	2 271 811	6 547 799	6 628 510	6 689 963	13 318 474	6 223 187	2 956 406	29 509 442	5 681 923	35 191 365	3 902 873
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	515 988	270 574	88 082	167 028	15 464	7 750	47 750	6 250	77 214	12 750	33 250	46 000	31 273	280 948	605 571	84 973	690 544	174 556
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	5 401 000	1 515 360	769 925	585 141	160 294	243 061	140 697	169 637	713 689	453 967	401 015	854 982	648 830	1 901 008	5 473 575		5 473 575	72 575
70	Rémunération de la société	3 369 000	1 157 133	725 724	431 409		204 861	100 697	122 637	428 195	313 967	326 015	639 982	501 830	890 435	3 617 575		3 617 575	248 575
71	Frais financiers	2 032 000	358 227	44 201	153 732	160 294	38 200	40 000	47 000	285 494	140 000	75 000	215 000	147 000	1 010 573	1 856 000		1 856 000	-176 000
8	TVA								50 000	50 000				80 000		130 000		130 000	130 000
9	FONDS DE CONCOURS																		
	RECETTES	44 104 656	8 245 701	3 346 550	3 529 304	1 369 846	1 954 576	1 007 881	5 942 691	10 274 994	5 013 253	10 180 091	15 193 343	12 340 644	2 825 373	45 029 102	2 481 107	47 510 209	3 405 553
1	CESSION	10 587 267					2 667		1 102 050	1 104 717	373 002	3 018 233	3 391 235	4 447 770	383 000	8 142 223	1 184 499	9 326 722	-1 260 545
10	Cession au concédant	7 247 760							52 050	52 050		2 238 442	2 238 442	2 695 269		4 168 696	817 065	4 985 761	-2 261 999
11	Cession autre	3 339 507					2 667		1 050 000	1 052 667	373 002	779 791	1 152 793	1 752 501	383 000	3 973 526	367 434	4 340 961	1 001 454
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	3 053 694	595 579			595 579	866 135		595 000	2 056 714	240 363	446 446	686 809	80 000		2 360 805	462 718	2 823 523	-230 171
3	SUBVENTIONS	19 930 879	1 517 342	1 300 139	217 203		686 000	1 007 881	3 577 977	5 271 857	2 670 802	5 214 617	7 885 419	4 581 784	1 161 323	20 065 793	351 932	20 417 725	486 846
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 538 264	5 945 000	2 000 000	3 188 000	757 000	399 775		617 664	1 774 439	1 704 086	1 475 795	3 179 880	3 212 270	1 281 050	14 196 160	439 479	14 635 640	5 097 375
5	PRODUITS DIVERS	994 552	187 509	46 142	124 101	17 267			50 000	67 267	25 000	25 000	50 000	18 820		263 850	42 479	306 329	-688 223
6	PRODUITS FINANCIERS		270	270												270		270	270
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-4 160 619	-7 006 357	-4 468 747	-1 870 669	-666 940	278 549	-1 272 400	2 812 003	1 151 212	-2 752 167	2 337 292	-414 874	4 814 655	-3 670 404	1	-4 458 828	-4 458 827	-298 208
	AMORTISSEMENTS	11 000 000	2 979 230	1 229 230	1 000 000	750 000	250 000		250 000	1 250 000	1 500 000	500 000	2 000 000	2 000 000	1 750 000	8 905 000	324 230	9 229 230	-1 770 770
1	EMPRUNTS	11 000 000	1 750 000		1 000 000	750 000	250 000		250 000	1 250 000	1 500 000	500 000	2 000 000	2 000 000	1 750 000	8 000 000		8 000 000	-3 000 000
2	AVANCES		905 000	905 000												905 000		905 000	905 000
5	TVA		324 230	324 230													324 230	324 230	324 230
	MOBILISATIONS	11 000 000	8 669 700	4 000 000	4 669 700		235 300			235 300						8 905 000		8 905 000	-2 095 000
1	EMPRUNTS	11 000 000	8 000 000	4 000 000	4 000 000											8 000 000		8 000 000	-3 000 000
2	AVANCES		669 700		669 700		235 300			235 300						905 000		905 000	905 000
5	TVA																		
	FINANCEMENT		5 690 470	2 770 770	3 669 700	-750 000	-14 700		-250 000	-1 014 700	-1 500 000	-500 000	-2 000 000	-2 000 000	-1 750 000		-324 230	-324 230	-324 230
	TRESORERIE					-1 315 887	451 384	-470 915	2 301 205	2 301 205	-901 673	1 484 357	1 484 357	4 749 279	1			1	