

GRAND MARE (01033)

Aménagement du quartier de Grand Mare

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2009

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PRESENTATION DE L'OPERATION.....	4
1.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT	4
1.2 PROGRAMME	5
1.3 CADRE JURIDIQUE.....	6
1.4 INTERVENANTS	9
1.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN	11
ELEMENTS FINANCIERS.....	13
2.1 LE BILAN GLOBAL	13
2.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE - L'EFFORT BRUT 2008 - 2009 EN EUROS TTC.....	15
2.3 L'ACTIVITE 2009 EN K€ TTC.....	16
2.4 TRESORERIE ET FINANCEMENT	17
2.5 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES.....	18
NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS.....	19
3.1 L'ACTIVITE DE 2003 A 2009	19
3.2. ACTIVITE 2009	23
3.3. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2010)	24
ANNEXES	26
Annexe 1 – Tableau de synthèse des chiffres principaux sur l'opération	26
Annexe 2 - Plan guide de Nicolas Michelin.....	27
Annexe 3 - Espaces publics : Programme d'intervention sur les espaces publics de la CPA	28
Annexe 4 - Echancier travaux d'aménagement.....	29
Annexe 5 - Echancier opérations immobilières de Rouen Seine Aménagement	30
Annexe 6 - Programme	31
Annexe 7 - Tableau nombre de logements existants.....	32
Annexe 8 - Plan des ouvrages remis à la Ville.....	33
Annexe 9 - Tableau de cession des charges foncières	34
Annexe 10 - Plan de la propriété foncière sur Grand Mare	35
Annexe 11 - Tableau des permis de construire RSA	36
Annexe 12 - « Anru maquette V 170209bis »	37
Annexe 13 - Tableau des délibérations du Conseil Municipal.....	41

SOUS-OPERATIONS

AMENAGEMENT	43
PARKING	54
CENTRE COMMERCIAL.....	61
IMMEUBLE D'ENTREPRISES	79
PLOTS MALRAUX	87
PLOT 4.....	94
PLOTS 5 ET 6.....	100
ANNEXES.....	105

PRESENTATION DE L'OPERATION

Organisation du Cracl 2009

L'opération de la Grand Mare est une opération d'envergure, complexe, qui se décline à la date d'établissement du CRACL 2009 en, une opération d'aménagement et en 6 sous opérations immobilières (cf. programme page suivante).

Le Cracl 2009 tient compte de cette complexité ; il est organisé comme suit :

- Un rapport principal qui fera la synthèse, toutes opérations confondues, de l'évolution de l'intervention
- Des annexes qui développeront, opération par opération, un bilan financier détaillé avec la présentation des écarts et des illustrations des aménagements prévus ou réalisés

I.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

L'opération de restructuration de la Grand Mare **s'inscrit** dans un contexte et des objectifs généraux définis par **le Grand Projet de Ville** de Rouen qui sont, pour ce site particulier :

- **Donner la priorité à l'habitat** en accompagnant les opérations de réhabilitation et de résidentialisation
- **Retrouver une logique d'aménagement cohérente à court terme**
- **Relancer la dynamique de développement du quartier** : accueil d'activités sous forme de bureaux, d'ateliers, de commerces ...
- **Associer les habitants et les acteurs locaux au devenir du quartier**

La liaison de la Grand Mare au reste de la Ville est acquise par la réalisation d'un transport en commun performant : le transport Est-Ouest Rouennais, TEOR, réalisé par la Communauté d'Agglomération de Rouen, devenue la CREA (Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe).

Quelques chiffres :

- ⇒ Surface de l'opération : 23 hectares
- ⇒ Surface de terrain cessible globale : 22 664 m²
- ⇒ Surface de terrain cessible pour du logement : 4 975 m²
 - 8 000 m² de shon soit 80 logements – (lots F1 et F2 transformés en réserve foncière)
- ⇒ Surface cessible autre :
 - 17 689 m² de terrain pour 4 487 m² de shon nouvelle de bureaux et activités (non prise en compte des plots 4 – 5 - 6 dans l'attente d'une programmation définitive)

I.2 PROGRAMME

L'opération de la Grand Mare est une **opération complexe qui prend en compte**, à la date d'établissement du CRACL 2009, les orientations de la municipalité qui se traduisent par :

- **Une opération d'aménagement** qui assure, définit et coordonne les interventions au titre de la convention publique d'aménagement
- **3 sous opérations immobilières** d'activité économique, qui s'achèvent :
 - « L'Hôtel d'entreprises » : reconversion d'un immeuble de la Poste en immeuble d'activités,
 - « le Centre Commercial » : restructuration du centre existant,
 - « Les Plots Malraux » : réalisation d'une opération immobilière d'activité économique,
- **Une interrogation sur le devenir de 2 sous-opérations immobilières**, d'une part le « plot 4 » et d'autre part les « plots 5 et 6 ».
- **La restructuration d'un équipement :**
 - La restructuration et le désamiantage d'un parking souterrain de presque 474 places

L'opération concerne **23 ha, 1239 logements existants et 1 362 à terme**, tous en habitat collectif dont **80% de logements locatifs sociaux** pour une population de 3 500 habitants environ sur un total de 4 800 pour l'ensemble du quartier en 1999 (précédent RGP).

Deux immeubles de logements sociaux ont été démolis :

- La barre César Franck en 2004 (60 logements + commerces)
- La tour Falstaff en avril 2007 (60 logements)

Aucune autre démolition n'est envisagée à la date d'élaboration du Cracl.

Le périmètre accueille aussi :

- | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| ➤ Un équipement socioculturel : le centre Malraux, | ➤ Une église catholique, | ➤ Une cyberbase |
| ➤ Un centre social, | ➤ Le service des eaux de la CREA, | ➤ Une maison médicale |
| ➤ Une bibliothèque, | ➤ Deux collèges, | |
| ➤ Un Centre Médico social, | ➤ Une école maternelle | |
| ➤ Une surface alimentaire : le Mutant, | ➤ Une école primaire | |
| | ➤ Un bureau de poste | |

I.3 CADRE JURIDIQUE

Contrats entre la collectivité et la SEM

La Convention publique d'aménagement de la Grand Mare a été **signée le 20 février 2003**, transmise en Préfecture le 21 février 2003 et notifiée le même jour à Rouen Seine Aménagement. Elle a fait l'objet de sept avenants :

Convention Publique d'Aménagement

- date délibération co-contractant : 27/09/2002
- date visa contrôle Légalité : 21/02/2003
- date notification : 21/02/2003
- date échéance convention : 21/02/2013

Avenant n°1,

- objet principal : Programmation et mission de l'aménageur – Prolongation de la convention jusqu'au 21/02/2020 – Financement de l'opération
- date délibération concédant : 14/05/2004
- signature : 08/06/2004
- date visa contrôle Légalité : 07/07/2004
- date notification : 12/07/2004
- date échéance convention : 12/07/2020

Avenant n°2,

- objet principal : Modification du programme d'aménagement – Facturation des ouvrages – Participation de la Ville
- date délibération concédant : 11/07/2005
- signature : 27/07/2005
- date visa contrôle Légalité : 09/09/2005
- date notification : 15/09/2005

Avenant n°3,

- objet principal : Modification du programme – Modification du bilan – Participation de la Ville
- date délibération concédant : 04/11/2005
- signature : 10/11/2005
- date visa contrôle Légalité : 24/11/2005
- date notification : 29/11/2005

Avenant n°4,

- objet principal : Modalités de versement de la rémunération proportionnelle des opérations immobilières
- date délibération concédant : 10/11/2006
- signature : 21/11/2006
- date visa contrôle Légality : 20/12/2006
- date notification : 28/12/2006

Avenant n°5,

- objet principal : Modification de programme des espaces publics – Révision des modalités de remise d’ouvrage – Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 12 juillet 2007
- date visa contrôle Légality : 17 juillet 2007
- date signature avenant : 20 septembre 2007
- date transmission Préfecture : 21 septembre 2007
- date notification : 28 septembre 2007

Avenant n°6,

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 24 octobre 2008
- date visa contrôle Légality : 28 octobre 2008
- date signature avenant : 17 décembre 2008
- Date notification : 17 décembre 2008
- Date transmission Préfecture : 18 décembre 2008

Avenant n°7,

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 27 novembre 2009
- date visa contrôle Légality : 2 mars 2010
- date signature avenant : 2 mars 2010
- Date notification : 9 mars 2010
- Date transmission Préfecture : 2 mars 2010

Un tableau des délibérations du Conseil Municipal est en annexe du CracI

Procédures

L'intervention sur la Grand Mare ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement.

Cependant il a été ou sera nécessaire de mettre en œuvre les **procédures suivantes** :

- ⇒ Une étude d'impact :
 - Enquête publique de type Loi Bouchardeau du 28 août 2006 au 29 septembre 2006
 - DCM du 9 février 2007 déclarant d'intérêt général le projet d'aménagement de Grand Mare
- ⇒ Une procédure Loi sur l'eau (autorisation) :
 - Arrêté préfectoral d'autorisation du 12 avril 2007
- ⇒ Une procédure de type **CDEC** :
 - Autorisation obtenue le 10 mai 2007
- ⇒ Procédure d'expropriation au titre du centre commercial : cf. paragraphe « Maîtrise foncière » ci-dessous
- ⇒ Une procédure de **lotissement** : déclaration préalable non encore engagée (lots F1 et F2)

Maîtrise foncière – pour le Centre Commercial uniquement

- | | | |
|--|---|--|
| ○ DUP date | : | arrêté de DUP le 6 juin 2007 publié le 23 et 24 juin |
| ○ Délégation du droit de préemption urbain | : | sans objet |
| ○ Arrêté de cessibilité | : | arrêté du 30 octobre 2007 |
| ○ Ordonnance d'expropriation (transfert) | : | 29 février 2008 |
| ○ Ordonnance fixant l'indemnité | : | jugement du 5 mai 2008 |
| ○ Traité d'adhésion | : | signé le 9 janvier 2009 |

I.4 INTERVENANTS

⇒ Urbaniste Projet urbain:	Monsieur Nicolas MICHELIN 9, cour des Petites Ecuries 75010 PARIS
⇒ Maîtres d'œuvre :	
Aménagement :	Madame Florence SYLVOS 9 Passage de Crimée 75019 Paris
Parking :	ARGENIUM Monsieur CERF 22, rue Barbier du Mets 75013 Paris
Centre commercial :	ACAU – <i>Maîtrise d'œuvre Coccinelle</i> 39bis, rue du Bac 76000 Rouen BASALT ARCHITECTURE – <i>Maîtrise d'œuvre autres bâtiments</i> 2bis rue Henri Coudert 95580 MARGENCY
Immeuble d'entreprises :	C.B.A. Architecture 14 rue du Pré de la Bataille 76000 ROUEN
Plots Malraux :	Agence BECKMANN – N'THEPE 5, rue d'Hauteville 75010 PARIS
Plot 4 :	Monsieur Nicolas MICHELIN 9, cour des Petites Ecuries 75010 PARIS
Plots 5 et 6 :	Madame FRICOUT-CASSIGNOL 10 rue St Nicolas 75012 PARIS

- ⇒ Géomètre : Cabinet POILEUX 4, rue Couture BP 1022 76171 ROUEN cedex
- ⇒ BET : Cabinet Abscia, 7 Chemin de la voute, GRAND QUEVILLY, pour les opérations Réhabilitation des sous-stations – Aménagement intérieur cabinet médical – Cloisonnement Grande Salle Alpha, mise aux normes accessibilité handicapés, aménagement ancien bureau de poste – Aménagement intérieur Charcuterie et café-snack.
- ⇒ Notaire : MAITRE DALION 22, rue Saint Lô BP 226 76003 Rouen Cedex 2
- ⇒ Commercialisateurs : VILLE de Rouen POUR LES BUREAUX DE LA ZONE FRANCHE URBAINE
Agence Alan BEKER pour l'immeuble d'entreprises
Atis Real
Cabinet LINTOT, pour le centre commercial
Marie-Hélène ALBERT, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Gestionnaires :
- Alpha et Maison médicale : Cabinet LAGADEUC, 65 rue du Général Leclerc, BP. 103, 76002 ROUEN Cedex
Marie-Hélène LEMAN, Rouen Seine Aménagement
- Centre Commercial : Cabinet LEROUX, 77, rue Jeanne d'Arc, 76000 Rouen
Marie-Hélène LEMAN, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Responsable d'opération : Charlotte MASSET, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Assistante : Céline LEMESRE, Rouen Seine Aménagement

I.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN

La CPA Grand Mare a bénéficié d'un accompagnement fiscal de décembre 2005 (« Analyse et préconisations fiscales relatives à l'opération de la Grand Mare – Pôle service Scet – 21 décembre 2005 ») à 2008 dont il ressort pour chacune des opérations les conclusions suivantes : (accord écrit obtenu des services fiscaux) :

Aménagement :

Travaux avec récupération de la TVA,

Ouvrages cédés à la Ville en TVA,

Toutes les subventions reçues peuvent être détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est divisée en plusieurs volumes (avenant n°5) :

- une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,
- une participation d'équilibre taxée,
- une participation complément de prix assujettie à la TVA (si nécessaire en cas d'intervention de la Foncière sur Grand Mare)

Immeuble d'entreprises

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement, mais exonérée au titre de l'article 1042 du CGI.

Vente en TVA sur marge à la charge de l'acquéreur,

Travaux avec récupération de la TVA,

Loyer en TVA pendant et après travaux,

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Plot 4 si cession de l'ouvrage confirmée

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement (immeuble de + de 5 ans) mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

L'immeuble fera l'objet d'une cession à un opérateur,

La TVA appliquée à la cession sera de la TVA sur marge car l'opération est assimilée à une opération de rénovation,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Les plots 5 et 6 si cession de l'ouvrage confirmée

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

Les Plots 5 et 6 seront vendus à un opérateur (vente de droit commun), La TVA appliquée à la cession sera la TVA immobilière à 19,6% car l'opération est assimilée à une opération de reconstruction; dans le cas contraire, une TVA sur marge est à prévoir (hypothèse du Cracl)

Centre commercial

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement, mais exonérée au titre de l'article 1042 du CGI.

Loyer en TVA avant et après travaux,

Travaux avec récupération de la TVA,

Il est prévu de vendre le centre commercial soit en VEFA à l'Epareca, soit en tant qu'immeuble d'entreprises à un investisseur, la TVA appliquée à la cession sera une TVA sur marge

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Plots Malraux

Opération de construction prévue à l'origine pour 3 plots, ramenée à 2 en 2006.

Travaux avec récupération de la TVA,

Le plot Nord sera vendu à la Ville en 2010 en TVA au prix de revient pour installation d'une cyber base,

Le plot Sud sera cédé à des investisseurs en TVA ou à la ville en bien de retour.

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale, affectée au plot sud uniquement, est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

Le parking

Travaux avec récupération de la TVA,

Les travaux sont cédés en TVA à la Ville,

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA

Complément – taxe sur les salaires

A compter de l'année 2009, l'aménageur, compte-tenu de la nature des recettes de l'opération, est assujetti à la taxe sur les salaires. Le montant de la taxe est estimé sur la base des charges de personnel de la société auxquelles est appliqué un taux déterminé selon la nature des recettes de l'opération. Par conséquent, l'aménageur est autorisé à imputer dans les charges de l'opération la quote-part de taxe sur les salaires qui découle directement du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de chacune des opérations concédées. Cette nouvelle dépense est inscrite à la ligne 507 du sous bilan aménagement pour un montant estimé à 86 879 € dans le présent CRACL.

Complément – article 1042 du CGI

Depuis le 11 mars 2010, l'utilisation de l'article 1042 du CGI par les organismes autres que les collectivités a été abolie. En conséquence, aucune cession à partir de cette date ne peut plus se prévaloir dudit article. Toutes les cessions sont soumises soit à TVA sur marge, soit à TVA immobilière.

2.1 LE BILAN GLOBAL

Les prochains paragraphes permettent de comparer les bilans financiers des Cracl 2008 et 2009.

Le bilan global évolue à la hausse de 1 214 K€ TTC en dépenses soit une augmentation de 2.51% et de 1 156 K€ en recettes TTC soit une augmentation de 2.63 % en recettes, toutefois l'évolution de la balance globale entre les recettes et les dépenses HT entre 2008 et 2009 demeure inchangée

Le tableau ci-dessous fait apparaître l'évolution du coût global de l'opération entre le Cracl au 31.12.2008 et le Cracl au 31.12.2009. On constate que cette évolution est principalement due à :

- les frais financiers 2009 diminuent de 1 K€ compte tenu des frais financiers court terme calculés à 2.2 % pour tenir compte des conditions financières actuelles du marché monétaire et ceux-ci malgré que les frais financiers au Cracl au 31.12.2008 ont été calculés **sur une hypothèse de fin de concession d'aménagement au 31.12.2013** et un encaissement de la cession du centre commercial au quatrième trimestre 2010 et celle de l'Alpha au premier trimestre 2011 et reporté au troisième trimestre 2012 au présent document compte tenu de la conjoncture financière et immobilière. Dans le CRACL au 31.12.2009, la fin prévisionnelle de concession est au 31.12.2014 (La fin contractuelle de l'opération est au 31.12.2017 – le dernier remboursement d'emprunt a lieu en 2014). Le calendrier opérationnel a été retravaillé et les hypothèses de cession affinées depuis le CRACL 2008. Ces frais financiers intègrent notamment les frais liés à la mobilisation des avances auprès de la collectivité au taux de 3% au lieu de 4.5 % dans le CRACL précédent pour tenir compte de l'évolution des taux d'intérêt.
- Le poste des frais de gestion des biens acquis augmentent de 452 K€ en dépenses compensées par 811 K€ en recettes (loyers et charges récupérables des immeubles) du fait du report de la cession des immeubles à la fin du troisième trimestre 2012.
- l'ajustement de la rémunération forfaitaire de Rouen Seine Aménagement en remettant dans le bilan la rémunération de l'année 2013. (+ 200 K€).
- L'augmentation des études et l'enveloppe travaux et de maîtrise d'œuvre + 571 K€ dont 543 K€ pour le centre commercial.

	Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	Ecart %
Dépenses € TTC	48 399 353	49 613 748	1 214 395	2,51%
Aménagement (+ 167 945€ fr. fin. CT prév. Bilan 2009)	23 676 529	23 234 725	-441 804	-1,87%
Parking	5 151 635	5 156 115	4 480	0,09%
Centre Commercial	8 302 816	9 204 257	901 441	10,86%
Immeuble d'entreprises	3 458 178	4 013 735	555 557	16,07%
Plots Malraux	5 089 052	5 254 154	165 102	3,24%
Plot 4	1 004 977	1 014 414	9 437	0,94%
Plots 5 et 6	1 716 166	1 736 348	20 182	1,18%
Recettes € TTC	43 946 498	45 102 679	1 156 181	2,63%
Aménagement	21 204 576	20 710 878	-493 698	-2,33%
Parking	5 005 948	5 011 036	5 088	0,10%
Centre Commercial	7 518 892	7 963 402	444 510	5,91%
Immeuble d'entreprises	3 258 831	3 952 937	694 106	21,30%
Plots Malraux	4 487 446	4 639 647	152 201	3,39%
Plot 4	911 652	1 154 686	243 034	26,66%
Plots 5 et 6	1 559 153	1 670 093	110 940	7,12%

2.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE - L'EFFORT BRUT 2008 - 2009 EN EUROS TTC

Trois remarques :

- I. L'effort brut de la Ville est lu sur le bilan global en additionnant les lignes suivantes :
 - 10 : « Cession au Concédant »,
 - 2 : « Remboursement » : Remboursement d'ouvrages, assujetti à la TVA récupérable au titre du FCTVA
 - 4 : « Participation » dont :
 - Participation taxée assujettie à la TVA mais **non récupérable** au titre du FCTVA
 - Participation d'équilibre au bilan exonérée de TVA

Pour mémoire :

1. le poste « Cession concédant » correspond aux cessions d'ouvrage déduction faite des subventions reçues directement par Rouen Seine Aménagement
 2. le poste « Participation Collectivité » correspond à la participation d'équilibre de la Ville – elle n'est affectée à aucun ouvrage en particulier et vient équilibrer la différence entre les recettes et les dépenses
 3. le poste « Remboursement Collectivité » correspond aux cessions d'ouvrages pour lesquels la collectivité perçoit directement les subventions de tiers, en l'occurrence il s'agit de la deuxième tranche de la 1^{ère} phase du parking souterrain.
-
2. L'effort brut ne prend pas en compte les sommes reçues directement par la Ville au titre du FCTVA, les subventions Anru versées directement à la Ville (parking 1^{ère} phase Tr 2 et mission « Urbanisme) ; il sera donc nécessaire d'avoir une approche complémentaire de l'effort de la Ville qui prenne en compte ces recettes externes au CracI; **ce sera l'effort net de la Ville**
 3. L'effort de la ville (net ou brut) évolue en fonction de la variation des dépenses mais aussi des recettes. Pour le CRACL 2009, l'effort Brut reste inchangé par rapport au CRACL 2008

L'effort brut de la Ville au titre du CracI 2009 est de 21 021 720 euros TTC identique à celui inscrit au CRACL 2008

2.3 L'ACTIVITE 2009 EN K€ TTC

Les dépenses réalisées sont moindres que prévu : 4 487 K€ TTC réalisés pour 6 012 K€ TTC prévus au précédent Cracl (26% d'écart). Elles sont en diminution par rapport à 2008 qui était l'année culminante de la concession d'aménagement.

Les différences s'expliquent principalement par un décalage du démarrage du chantier d'aménagement, un retard pris sur le chantier du centre commercial, et par une réduction des frais de gestion des plots 4, 5-6, consécutivement aux décisions prises en 2009.

Prévu en septembre 2009, le chantier d'espaces publics n'a démarré qu'en janvier 2010. Le démarrage du chantier a été conditionné à la mise en place de l'emprunt de 6 Millions afin de limiter les problèmes de trésorerie sur l'opération.

L'activité de l'année 2009 a principalement porté sur le Centre Commercial.

Pour l'année 2009	Prévues Cracl 2008	Réalisées	Ecart € TTC	Ecart %
TOTAL DEPENSES € TTC	6 011 787	4 487 536	-1 524 251	-25%
Aménagement	2 281 247	816 430	-1 464 817	-64%
Parking	29 253	14 390	-14 863	-51%
Centre Commercial	2 942 770	3 048 176	105 406	4%
Immeuble d'entreprises	228 052	271 287	43 235	19%
Plots Malraux	282 925	204 827	-78 098	-28%
Plot 4	65 415	42 084	-23 331	-36%
Plots 5 et 6	182 125	90 342	-91 783	-50%

Les recettes sont 15% en dessous des prévisions, 7 050 K€ TTC de réalisées contre 8 340 K€ TTC de prévues soit une différence de 1 290 K€.

Ces recettes sont majoritairement composées des sommes versées par la Ville et des subventions .

La différence s'explique par un décalage du versement des subventions d'acompte de l'ANRU qui ont été appelés début 2010 au lieu de septembre 2009 : l'ANRU devait entrer l'ensemble des subventions dans le logiciel AGORA, ce qui fut fait en Novembre 2009. Préalablement aux appels de fonds, Rouen Seine Aménagement a travaillé à la migration de l'opération sur le logiciel Go7, nouvel outil de gestion opérationnelle.

TOTAL RECETTES € TTC	8 340 764	7 050 412	-1 290 352	-15%
Aménagement	7 552 971	5 425 432	-2 127 539	-28%
Parking	0	3 070	3 070	-
Centre Commercial	18 820	117 193	98 373	523%
Immeuble d'entreprises	17 129	369 963	352 834	2060%
Plots Malraux	511 888	793 127	281 239	55%
Plot 4	0	0	0	-
Plots 5 et 6	239 956	341 627	101 671	42%

2.4 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Les besoins en trésorerie sont couverts par :

- Deux emprunts totalisant un financement de 8 millions d'euros qui ont déjà été contractés, mobilisés et sont en cours d'amortissement. Il reste un seul emprunt à rembourser au 31.12.2009 dont 750 k€ en 2010.
- Une autorisation de découvert individualisé (Compte Opération Individualisé - COI) de 4 000 K€ accordée par la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'au 31 décembre 2009 et remboursée au 31.01.2010.
- Un nouvel emprunt de 6 Millions d'euros contracté en janvier 2010 pour une durée de 4 ans avec un remboursement différé du capital d'un an, 1er remboursement en 2011.

Ces financements ont été rendus nécessaires pour faire face au retard pris dans l'élaboration et la signature de l'avenant Anru à la convention du 8 mars 2005.

L'élaboration de cet avenant conditionnant également la définition des montants des subventions du Conseil Général et de la Région, la trésorerie de l'opération a été durement impactée.

En substitution à l'autorisation de découvert sur le COI, un 3ème emprunt a été contracté en janvier 2010 pour une durée de 4 ans avec un remboursement différé du capital en 2012 (taux fixe de 2.59%). Ce 3è emprunt permet de couvrir l'amortissement des emprunts précédents (en 2010, nous remboursons les 4 Millions du COI et 1 Million de l'emprunt n°2).

Au regard de ces différentes hypothèses, et avec un arrêt de la concession d'aménagement au 31.12.2013, le CRACL 2008 annonçait un montant prévisionnel de frais financiers à 2 384 561 €. Pour le CRACL au 31.12.2009, nous avons ajusté les hypothèses : dernier remboursement d'une partie de l'emprunt de 6 Millions en janvier 2014 conformément au tableau d'amortissement du prêt et frais financiers de remboursement de l'avance de la collectivité. Le montant total des frais financiers est désormais de 2 383 485 euros.

Au 31 décembre 2009 la trésorerie était de : - 581 067 €

Au 31 décembre 2010, elle sera prévisionnellement de : - 1 159 065 € sous réserve de l'encaissement des recettes prévisionnelles et du cadencement des dépenses prévu au bilan

Le bilan au 31 12 2009 prévoit la commercialisation du centre commercial et de l'Alpha en 2012, au lieu de 2010 et 2011 dans le bilan au 31 12 2008. Ce retard dans ces cessions a pour effet d'aggraver la situation de trésorerie, c'est pourquoi une avance supplémentaire de 2 000 K€ est inscrite au présent bilan pour permettre la poursuite des travaux en attendant l'encaissement des cessions relatives au centre commercial et à l'Alpha qui restent hypothétiques à l'heure actuelle compte tenu de la conjoncture économique.

Afin de sécuriser l'équilibre du bilan tel qu'il est présenté en limitant les frais financiers et la participation de la ville en accélérant les remboursements de l'avance et de la TVA immobilière, le centre commercial et l'Alpha pourraient être vendus à un outil immobilier à constituer. L'étude de montage juridique et financier est en cours.

Les frais financiers sur court terme (poste 710) se calculent à partir des hypothèses de trésorerie. Nous avons appliqué le taux moyen des trois dernières années soit 2.2 % pour les frais financiers court terme. La trésorerie de l'opération a été ajustée à partir d'hypothèses d'obtention de subventions de la part des collectivités et de l'ANRU qui nous semblent réaliste au regard de l'avancement des opérations et en particulier pour les demandes de solde (les demandes de solde étant parfois retardées afin d'optimiser le montant de la subvention perçue).

2.5 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Une avance de 2 200 000 euros a été versée au premier trimestre 2009 dont le remboursement était prévu en 2013. Le présent CRACL prévoit effectivement un remboursement en 2013 de cette avance et prévoit que celle de 2 000 K€ mise en place au deuxième trimestre 2011 sera remboursée à fin 2012. Si l'outil de portage est mis en place, un remboursement partiel des avances pourra être effectué dès l'acquisition par celui-ci du centre commercial et/ou de l'immeuble Alpha.

Sous réserve du versement de cette nouvelle avance de 2 000 K€, la trésorerie prévisionnelle à fin 2011 s'établit à -795 256 €

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

3.1 L'ACTIVITE DE 2003 A 2009

La convention publique d'aménagement a été signée le 20 février 2003.

3.1.1. L'année 2003

L'année 2003 a été consacrée à :

- L'élaboration du plan guide, esquisse des espaces publics,
- l'acquisition de la SCl de l'Orme,
- la consultation pour le désamiantage du parking
- le lancement des premiers travaux du Coccinelle.

3.1.2. L'année 2004

L'année 2004 a été une année de transition avec la poursuite d'études et l'engagement de certains chantiers. Il s'agit :

- Du parking de la Grand Mare : La partie Nord (308 places - réceptionnée en avril 2005),
- Du Centre commercial : Le local Coccinelle a été acheté et restructuré, permettant d'accueillir, en premier lieu, le coiffeur de la Barre César Franck dont la démolition a pu être effectuée durant l'été 2004 ;

On notera pour information en 2004 pour les autres maîtrises d'ouvrages :

- Les cessions de patrimoine de Rouen Habitat et Rouen Développement vers la Plaine Normande, Logiseine et Immobilière Basse Seine,
- le démarrage des aires de jeux en maîtrise d'ouvrage Ville de Rouen,
- le concours organisé par la Ville pour les études de maîtrise d'œuvre de TEOR,
- l'engagement des études de maîtrise d'œuvre pour le Centre d'Information et d'Accueil du Département,
- la décision de réaliser la Cyber base,

3.1.3. L'année 2005

L'année 2005 a permis de définir beaucoup plus précisément les contours des différentes sous opérations de la CPA Grand Mare :

- Aménagement : mise en cohérence du projet avec le plan guide et préparation des consultations pour l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de la zone centrale (rue nouvelle entre les rues Couperin et César Franck – liaison piétonne Nord Sud – parking)
- Immeuble d'entreprise : préparation du dossier de consultation d'entreprises,
- Plot 4 : acquisition de l'immeuble,
- Plots 5 et 6 : Mise au point du programme (avenant à la CPA au 4^{ème} trimestre 2005)
- Centre commercial : étude de faisabilité et recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- Trois plots : réalisation du DCE, permis de construire,
- Parking : suspension des travaux dans l'attente de la réalisation de l'étanchéité de la dalle

L'année 2005 a été marquée par la mise en place de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui a radicalement modifié les prévisions établies dans le Cracl 2004 :

- Tous les versements prévus au titre des financements mutualisés du GIP ont été annulés,
- Les financements GIP actés ont été annulés,
- Les nouveaux financements ont été pris au nom de la Ville de Rouen ce qui a créé une situation de blocage ; en effet la Ville de Rouen attributaire des financements d'opérations immobilières destinées à des tiers (comme le centre commercial destiné à l'Epareca) ne pouvait justifier d'aucune dépense réelle et donc ne pouvait pas mobiliser les financements ; Rouen Seine Aménagement qui réalisait les travaux ne pouvait pas non plus mobiliser les financements car la société n'en était pas la bénéficiaire,
- De nouveaux dossiers de financement ont dû être produits (parking)

Pour faire face aux blocages, un avenant à la convention Anru a été préparé et signé le 3 novembre 2005, attribuant les financements des opérations immobilières à Rouen Seine Aménagement.

De plus il a également été décidé de transférer l'attribution des financements de l'aménagement à Rouen Seine Aménagement, la détaxation des subventions ne justifiant plus de leur attribution à la Ville.

3.1.4. L'année 2006

L'année 2006 est l'année constatant le démarrage important des travaux sur le quartier en raison des appels d'offres lancés et des chantiers réellement engagés :

- Aménagement : deux chantiers engagés celui de l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de l'espace central (rue nouvelle, liaison piétonne, zone de stationnement)
- Réflexion sur le stationnement en particulier sur le secteur des Lods,
- Immeuble d'entreprise : chantier engagé en juin 2006 et consultation pour identifier un investisseur,
- Plot 4 : reprise des études pour dépôt PC et réalisation APD
- Plots 5 et 6 : Acquisition des plots et réalisation des études jusqu'à l'APD
- Centre commercial : Acquisitions (80%) et réalisation des études jusqu'à l'APD,
- Trois plots : réalisation de deux appels d'offres,
- Parking : reprise des travaux du parking Sud,

3.1.5. L'année 2007

L'année 2007 est une année d'activité intense pour la Grand Mare qui a vu :

- La préparation de la consultation d'entreprises pour l'aménagement du secteur central de la Grand Mare
- La préparation de la consultation pour le plot 4
- La consultation d'entreprises pour les plots 5 et 6
- La consultation d'entreprises pour le centre commercial
- Le démarrage en janvier 2007 des aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud, de la lisière de la Hêtraie
- Le démarrage en mars 2007 du chantier des Plots Malraux
- L'achèvement du chantier de la nouvelle rue Georges Braque, de la zone de stationnement associé et de l'allée piétonne le long du service des eaux
- L'achèvement du chantier de l'étanchéité de la dalle du parking
- L'achèvement des travaux des parkings Nord et Sud hors le comblement de la rampe d'accès Sud Est
- La remise des parkings Nord et Sud à la Ville
- La livraison des cases commerciales du primeur et de la Poste
- La livraison de l'immeuble d'entreprises et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'ouverture d'un nouveau restaurant
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- La poursuite de la procédure d'expropriation pour le centre commercial
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la CPA
- Le suivi de la commercialisation de l'immeuble d'entreprises
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- La proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise
- La poursuite des contacts et accompagnement de l'Udaf en lien avec les services de la Ville pour une implantation dans le plot 18
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville pour une implantation dans le plot 16
- Engagement d'une opération d'accession sociale à la propriété (opération expérimentale Agglo – Investir Immobilier)
- Remise d'ouvrage parkings Nord et Sud

3.1.6. L'année 2008

L'année 2008 a été une année d'activité importante avec plus de 9 600 K€ TTC de dépenses ; année charnière pour l'opération de la Grand Mare, au-delà de laquelle l'activité diminue ensuite progressivement.

L'évènement majeur de l'année 2008 a été l'élection municipale et le changement de majorité conduisant à des réorientations sur 3 dossiers importants :

- L'aménagement du cœur de quartier et du secteur des Lods
- La restructuration du centre commercial de la Grand Mare (adaptation du DCE suite au déplacement du cabinet médical dans l'un des plots Malraux
- Le devenir des plots 4, 5 et 6.

ce fut aussi l'année de réécriture de l'avenant financier Anru et de la refonte des plans de financement des opérations avec le calage du montant des participations de la Région, du Département et du Feder.

L'activité 2008 s'est caractérisée aussi par :

- La commercialisation des bureaux de l'immeuble d'entreprises (Alpha) et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'achèvement des travaux d'aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud (dec 2008)
- L'achèvement des travaux des Plots Malraux (4^{ème} trimestre 2008) et la livraison de la Cyber base
- La réalisation du programme, des études, de la consultation d'entreprises et le démarrage du chantier de la maison médicale
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- L'achèvement de la procédure d'expropriation pour le centre commercial avec la signature du traité d'adhésion de l'ancien propriétaire de la pharmacie
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle (1^{er} semestre)
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la CPA
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- Le suivi de la proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise puis la participation au nouveau comité de pilotage de la ZFU
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville
- L'arrêt des contacts avec l'Udaf qui a décidé de ne pas donner suite à son implantation à la Grand Mare
- La poursuite des contacts avec l'Epareca
- Remise d'ouvrage de la rue G Braque et de l'allée Nord-Sud

3.2. ACTIVITE 2009

L'année 2009 a permis de réaliser les actions ci-dessous :

- Aménagement :
 - Démarrage de tous les derniers chantiers : solde du secteur central et secteur des Lods,
 - Travail avec Logiseine sur les deux projets sur le lot K
 - Travail avec la Plaine Normande et Investir Immobilier sur le projet sur les lots I1 I2
 - Mobilisation des financements ANRU restants : secteur de démolition, Lisière de la hêtraie, secteur Lods, Talus de la Grand Mare, Verdi Opéra Sud, Missions d'urbanisme
 - Contractualisation des financements restants pour le Conseil Régional et le Conseil général
- Parking :
 - Finalisation de l'Etat Descriptif Division en Volume (EDDV) du parking Nord
- Centre commercial :
 - Livraison et commercialisation des premières cases commerciales
 - Poursuite des négociations avec l'Epareca
 - Signature des protocoles d'accord et de revalorisation des loyers avec les commerçants transférés conformément aux objectifs donnés par l'Epareca
 - Mobilisation du financement ANRU
- Immeuble d'entreprises :
 - Commercialisation de 75% des bureaux
 - Etudes de maîtrise d'œuvre pour le cloisonnement de la grande salle, l'aménagement du bureau de poste et la mise aux normes handicapés
- Plots Malraux :
 - Commercialisation du plot Sud et mise en attente de décision de la ville sur l'opportunité de le conserver en bien de retour
 - Aménagement de la maison médicale et du plot nord pour accueillir les nouveaux locataires – Signature de 4 baux, commercialisation de 100% de la surface du plot Nord
 - Réalisation de la division en volume entre les plots, les sous-sols ...
 - Mobilisation des financements ANRU
 - Remise d'ouvrage

- Plots 4, 5 et 6 :
 - attente d'une décision sur le classement au titre des monuments historiques
 - retour d'expérience sur la commercialisation par la Ville des Plots 16 et 18, peu concluante
 - Contacts avec l'ATMP, un investisseur et le CEFEDM (Centre de Formation à l'Enseignement de la Danse Et de la Musique)

3.3. Synthèse sur les dates des remises d'ouvrages réalisées

- Le parking Nord le 19 décembre 2007 et Sud le 29 novembre 2007
- Rue Georges Braque et Allée Nord Sud le 24 juin 2008
- Le plot Malraux Nord et le patio : 20 Février 2009
- Les secteurs Verdi Nord et Sud : 31 mars 2010

3.4. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2010)

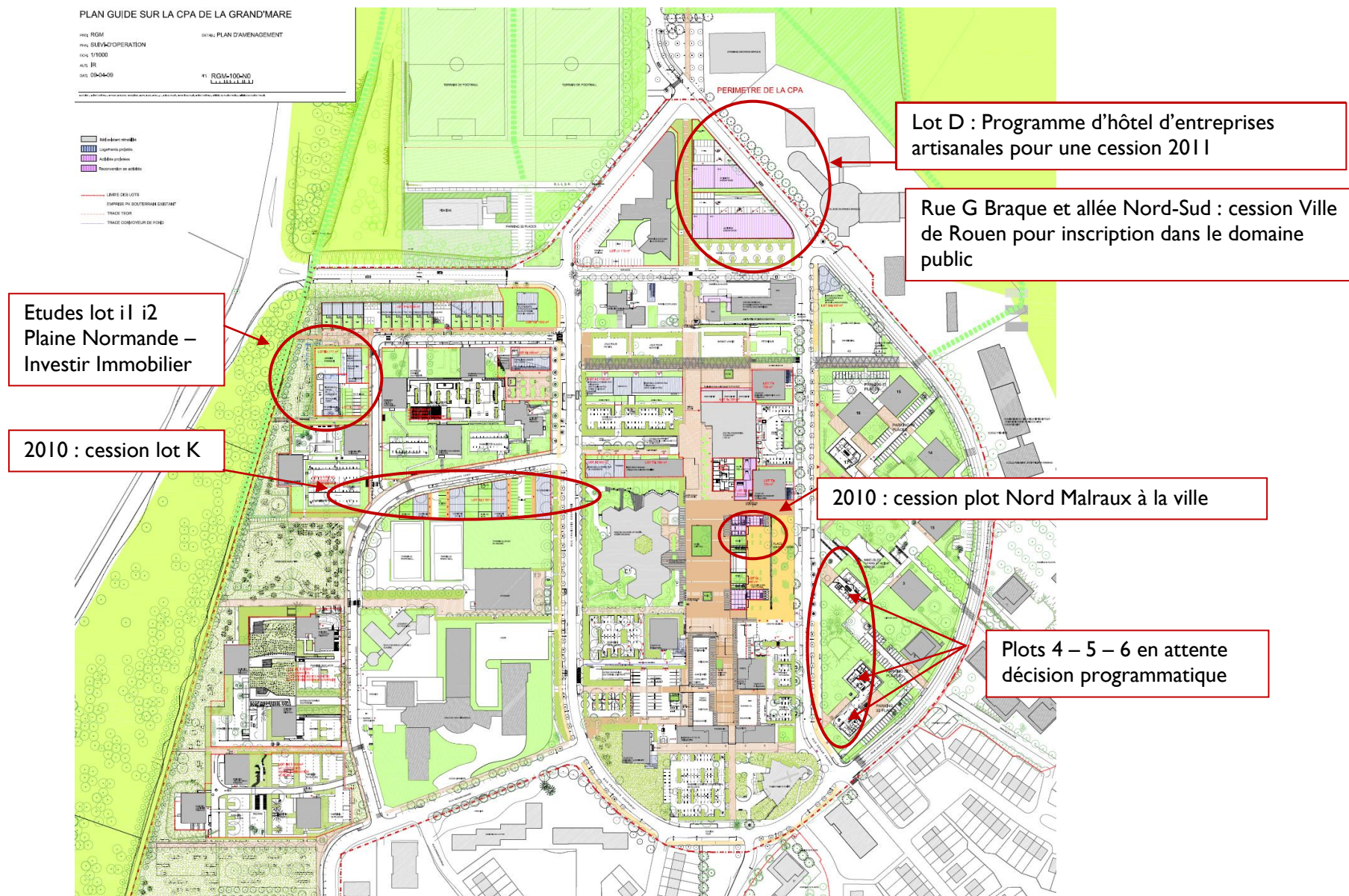
- Aménagement :
 - Achever la restructuration foncière sur secteur de Verdi Opéra Nord et Sud
 - Constituer l'AFUL des Lods
 - Préparer le montage d'une opération d'immobilier d'entreprises artisanales en vue de la commercialisation du lot D
 - Céder le lot K à Logiseine
 - Appeler les fonds – subventions - au fur et à mesure de l'avancement des opérations
 - Actualisation dossier Loi sur l'eau, afin de mettre en conformité le dossier avec les études de maîtrise d'œuvre et les études hydrogéotechniques menées sur le secteur des Lods : une partie de la gestion des eaux pluviales se fait désormais par infiltration.
 - Régularisation foncière (cession plot Nord, rue G Braque, abords tour Couperin, secteur des lods, Verdi Opéra Sud et Nord)
 - Travaux :
 - Démolition cases Mozart
 - Réhabilitation sous stations
 - Continuer le dernier chantier d'aménagement (place Sainte Claire, parkings aux abords du centre commercial)
- Parking :
 - Commencer l'EDDV du parking Sud
- Centre commercial :
 - Livraison de toutes les cases commerciales
 - Commercialisation de 85 % des cases commerciales
 - Signature des baux définitifs avec tous les commerçants transférés et les nouveaux commerçants
 - Travail sur l'individualisation des charges d'eau et de chauffage, l'extraction des copropriétés, sortie de l'ASL, liquidation SCI de l'Orme

- Plots Malraux :
 - Commercialisation du plot Sud en attente décision de la ville
 - Travaux de climatisation
- Immeuble d'entreprises :
 - Commercialisation de 90% des bureaux
 - Travaux pour le cloisonnement de la grande salle, l'aménagement du bureau de poste et la mise aux normes handicapés
 - Travail sur la réduction des charges (puissance souscrite du chauffage, ajustement taxe foncière, remise en concurrence du marché de ménage)
- Plots 4, 5 et 6 :
 - Poursuite de la commercialisation des Plots 4, 5 et 6, en l'état

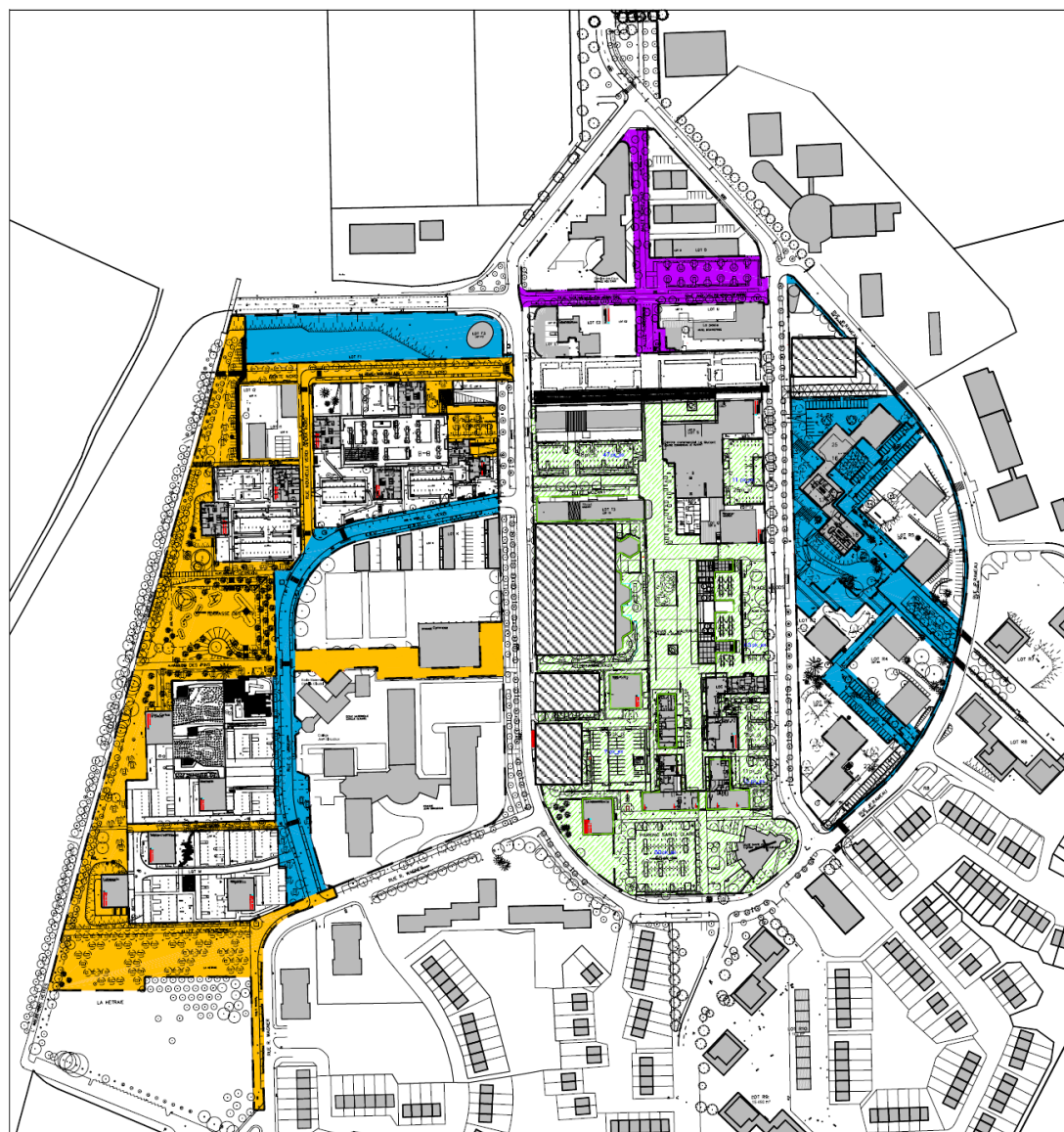
Annexe I – Tableau de synthèse des chiffres principaux sur l'opération

		Dépenses	Part Ville de Rouen		Avancement travaux (réalisé/prévisionnel)
		Meuros TTC	Meuros TTC	%	%
1033 A	Aménagement	23	9	37%	54%
1033 B	Parking	5	4	73%	100%
1033 C	Centre commercial	9	3	33%	56%
1033 D	Immeuble Alpha	4	1	25%	79%
1033 E	Plots Malraux	5	2	38%	99%
1033 F	Plot 4	1,0	1	100%	100%
1033 G	Plots 5 et 6	1,8	1,6	88%	100%
1033	BILAN GLOBAL	50	21	42%	60%

Annexe 2 - Plan guide de Nicolas Michelin

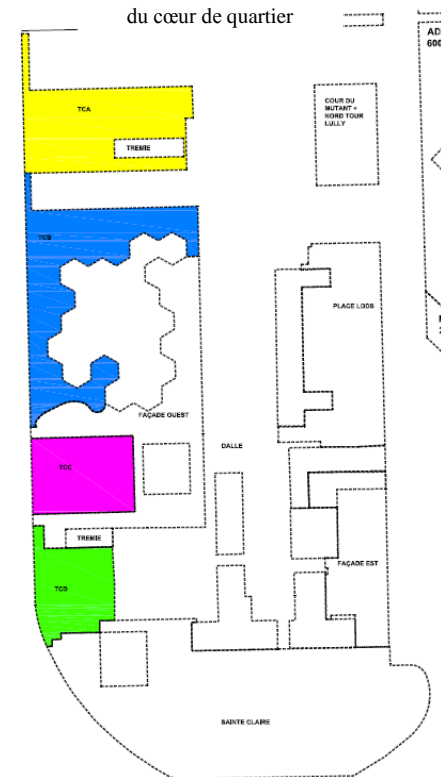


Annexe 3 - Espaces publics : Programme d'intervention sur les espaces publics de la CPA



- DCE Verd Opera - Chantier en cours
- DCE Centre Nord - Chantier en cours de levé de réserves - fin entretien - septembre 2008
- DCE Centre
- DCE Lods -
- Tranches conditionnelles

Tranches conditionnelles
du cœur de quartier



Annexe 4 - Echancier travaux d'aménagement

Verdi Opéra Nord :

- OS janvier 2007
- Livraison : décembre 2008

Verdi Opéra Sud :

- OS mai 2008
- Livraison : décembre 2008

Rue nouvelle et allée Nord Sud : livré

Secteur Central :

- OS : janvier 2010
- Livraison : Décembre 2011

Mail Est Ouest + rive Ouest rue Rameau :

- OS : janvier 2010
- Livraison : Décembre 2011

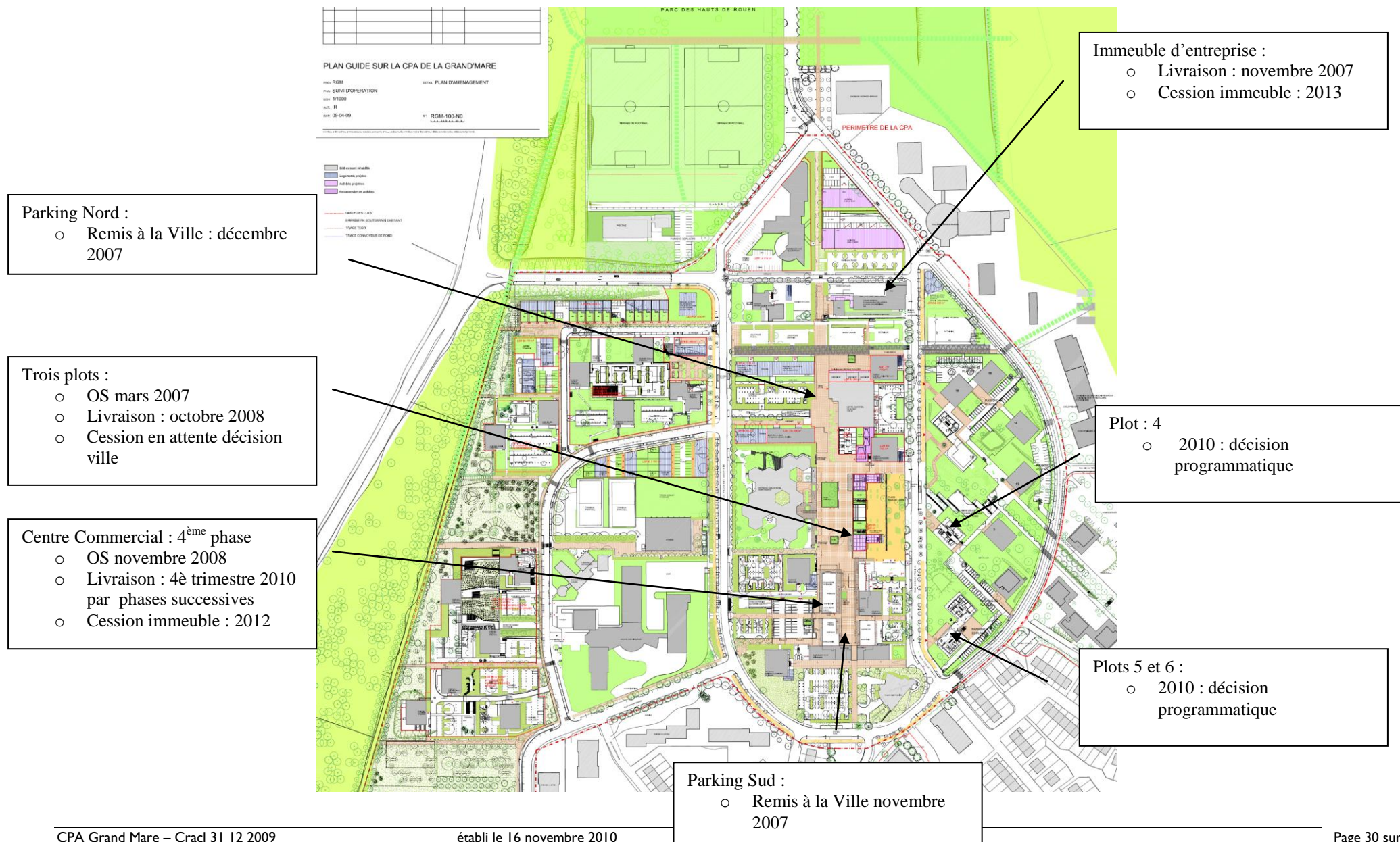
Voie pompiers Nord Sud et espaces extérieurs le long de la rue César Franck :

- OS : janvier 2010
- Livraison : Décembre 2011

Rue Verdi Nord et Sud :

- OS : janvier 2010
- Livraison : Décembre 2011

Annexe 5 - Echancier opérations immobilières de Rouen Seine Aménagement



Annexe 6 - Programme

GRAND MARE - PROGRAMME DETAILLE

Opérations Immobilières	Espace public	Maître d'ouvrage	Etat d'avancement	Surface Ilots	LOGEMENTS				BUREAUX				Surf cessible bureaux	Surf cessible logements	Surf cessible globale	OBSERVATIONS
					Shon nouvelle non cessible	Shon nouvelle cessible	Shon existante	Nbre logts	Shon nouvelle Cessible	Shon nouvelle non cessible	Shon existante cessible	Shon existante				
Verdi opéra nord																
Lot F1 : réserve foncière		Investir Immobilier ?	Prog	2490												Programme a revalider
Lot F2 : réserve foncière		Plaine Normande	Prog	1050												Programme a revalider
Lot G		Investir Immobilier ?	Prog	485					900				900		900	
Lot H		Plaine Normande	PC - DCE	9335			20 000	200								
Lot J		Plaine Normande	PC - DCE	3875			9 100	91								
Lot I1		Plaine Normande	Prog	690	1 300			13								Programme a revalider
Lot I2		Investir Immobilier	Prog	1260	3 000			30								Programme a revalider
	une voie nouvelle	RSA	réceptionnée													
	Parc Nord et terrasses des Pins	RSA	réceptionnée													
	Place Couperin	RSA	réceptionnée													
	Rue Verdi	RSA	DCE													
Lot K		Logiseine	Prog	2760		2 800		28						2 760	2 760	
	Teor	Ville de Rouen	Livré													
	Teor (station)	Agglo	Livré													
	Allée Giraudoux	RSA	réceptionnée													
Verdi Opéra Sud																
Lot M		Logiseine	Chantier	15050				28 200	282							
	Rue Verdi	RSA	DCE													
	Parc Sud et lisière de la Hétraie	RSA	réceptionnée													
Secteur Central																
Lot D1		A déterminer	Prog	2406						2 269			2 269		2 269	Bureaux ou activités
Lot D2		A déterminer	Prog	1258						1 000			1 000		1 000	Bureaux ou activités
Lot E1		IBS	Prog	562												
Lot E2		IBS	Chantier	1640			10 000	100								
	Phase 1 secteur de démolition	RSA	Livré													
	Etanchéité dalle Nord et Sud	RSA	Livré													
	Secteur église Sainte Claire	RSA	DCE													
	Façade Ouest	RSA	DCE													
	Autres aménagement	RSA	DCE													
	Teor	Ville de Rouen	Livré													
	Teor (station)	Agglo	Livré													
Immeuble d'entreprises		RSA	Livré	2250							3 633					
Lot T1 , T2, T3 : Lully + Wagner + Moz		IBS	PC - DCE	2170			22 300	223								
Lot B		A déterminer	Prog	480		2 000		20						480	480	
Lot A		A déterminer	Prog	1735		3 200		32						1 735	1 735	
Lot P : Ciad		Conseil Général	Livré	490							388					
Lot Q : Eglise Evangélique ?		?	Prog	320					318				320		320	
Lot C : Trois plots		RSA	livré	990						644						
Centre Commercial		RSA	Chantier	1650							1 650					pharmacie
Parking		RSA	Livré													
Lot S		VDR ?	Prog	395						70						
Copro tour 11							6 100	61								
Copro tour 12							3 900	39								
Copro tour 13 et 14							3 900	39								
Copro tout 15							10 400	104								
Secteur des Lods																
Lot D4		A déterminer	Prog	630												programme à confirmer
	Liaison Nord Sud et Est Ouest	RSA	DCE													
	Teor	Ville de Rouen	Livré													
	Teor (Station)	Agglo	Livré													
Lots R5 - R6 - R4		IBS	Chantier	9585			10 000	100								
Lot R1		Privé	Prog	5445								6 600	6 600		6 600	Udaf abandon / Rhe plot 17
lot R2 - plot 4		RSA	Chantier arrêté	2180								2 200	2 200		2 200	plot 4
Lot R3 - plots 5 et 6		RSA	Projet suspendu	4045								4 400	4 400		4 400	Plots 5 et 6 - programme confirmer
TOTAL GENERAL				75 226	4 300	8 000	123 900	1 362	4 487	1 102	5 283	13 200	17 689	4 975	22 664	
					12 300		10 872									

Annexe 7 - Tableau nombre de logements existants

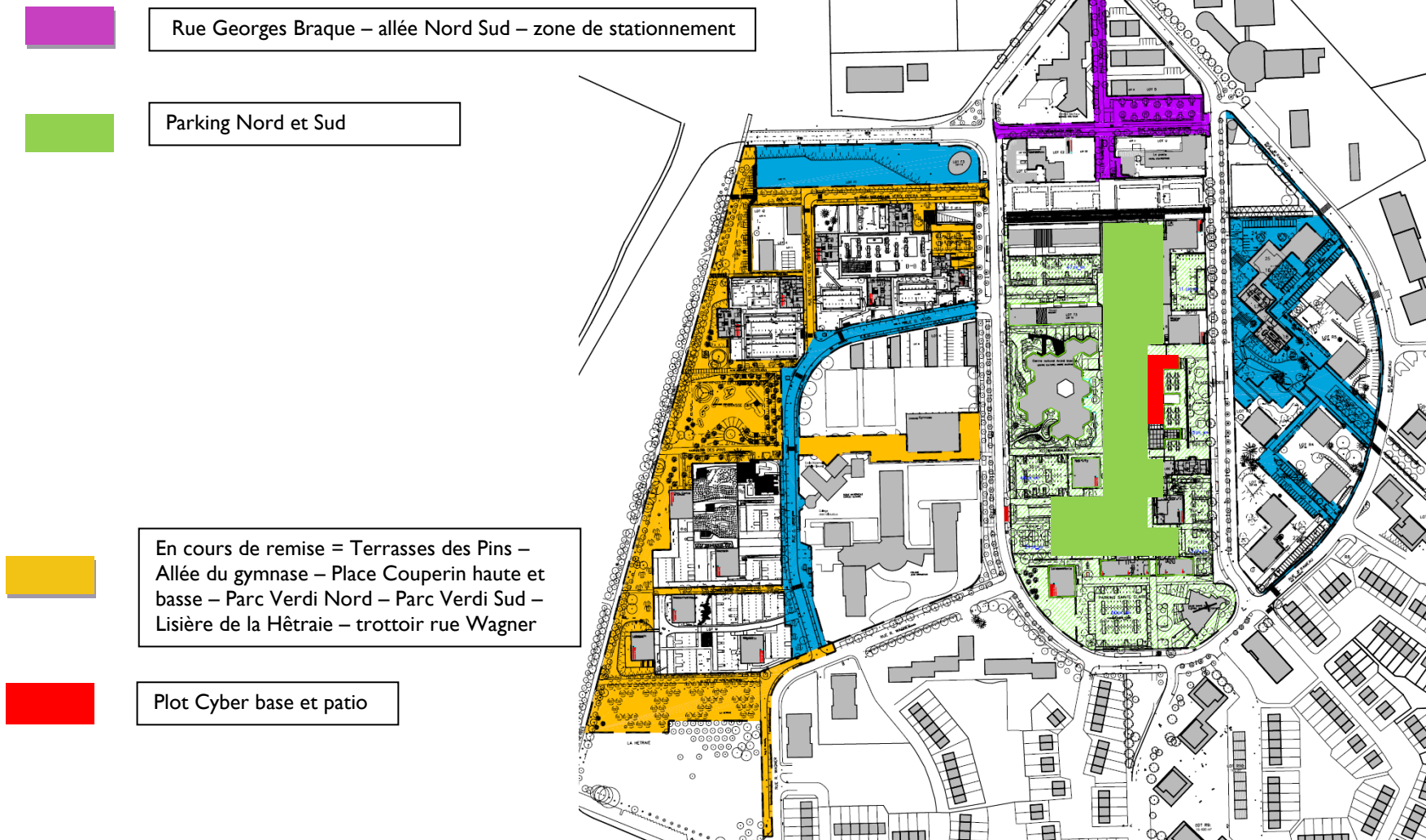
GRAND MARE - NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS AU 20 SEPTEMBRE 2008

PERIMETRE CPA

Groupe d'habitation	Bâtiment	Logements - nbre	Propriétaires	Observations
Verres et Aciers	5	100		
	Plot 2	20	IBS	
	Plot 3	20	IBS	
	Plot 4	0	RSA	Démoli
	Plot 5	0	RSA	Démoli
	Plot 6	0	RSA	Démoli
	Plot 13	20	IBS	
	Plot 14	20	IBS	
	Plot 15	20	IBS	
	Plot 16	0	Investisseur	
	Plot 17	0	Investisseur	
	Plot 18	0	Investisseur	
Verdi Opéra Nord	7	311		
	Nabucco	80	PN	
	Othello	43	PN	
	Traviata	53	PN	
	Les lombards	44	PN	
	Felstaff		PN	Démoli en 2007
	Aïda	41	PN	
	Hernani	50	PN	
Verdi Opéra Sud	6	282		
	Le Trouvère	60	Logiseine	
	Don Carlos	45	Logiseine	
	MacBeth	36	Logiseine	
	Tristant et Iseult	42	Logiseine	
	Lohengrin	50	Logiseine	
	Rigoletto	49	Logiseine	
Ilot Central	9	566		
	Couperin	100	IBS	
	Lully	100	IBS	
	Wagner	101	IBS	
	Mozart	22	IBS	
	César Franck			Démoli en 2004
	Copro tour 11	61	Copro	
	Copro tour 12	39	Copro	
	Copro 13 et 14	39	Copro	
	Copro tour 15	104	Copro	
TOTAL GENERAL	27	1259		

Annexe 8 - Plan des ouvrages remis à la Ville

Ouvrages remis

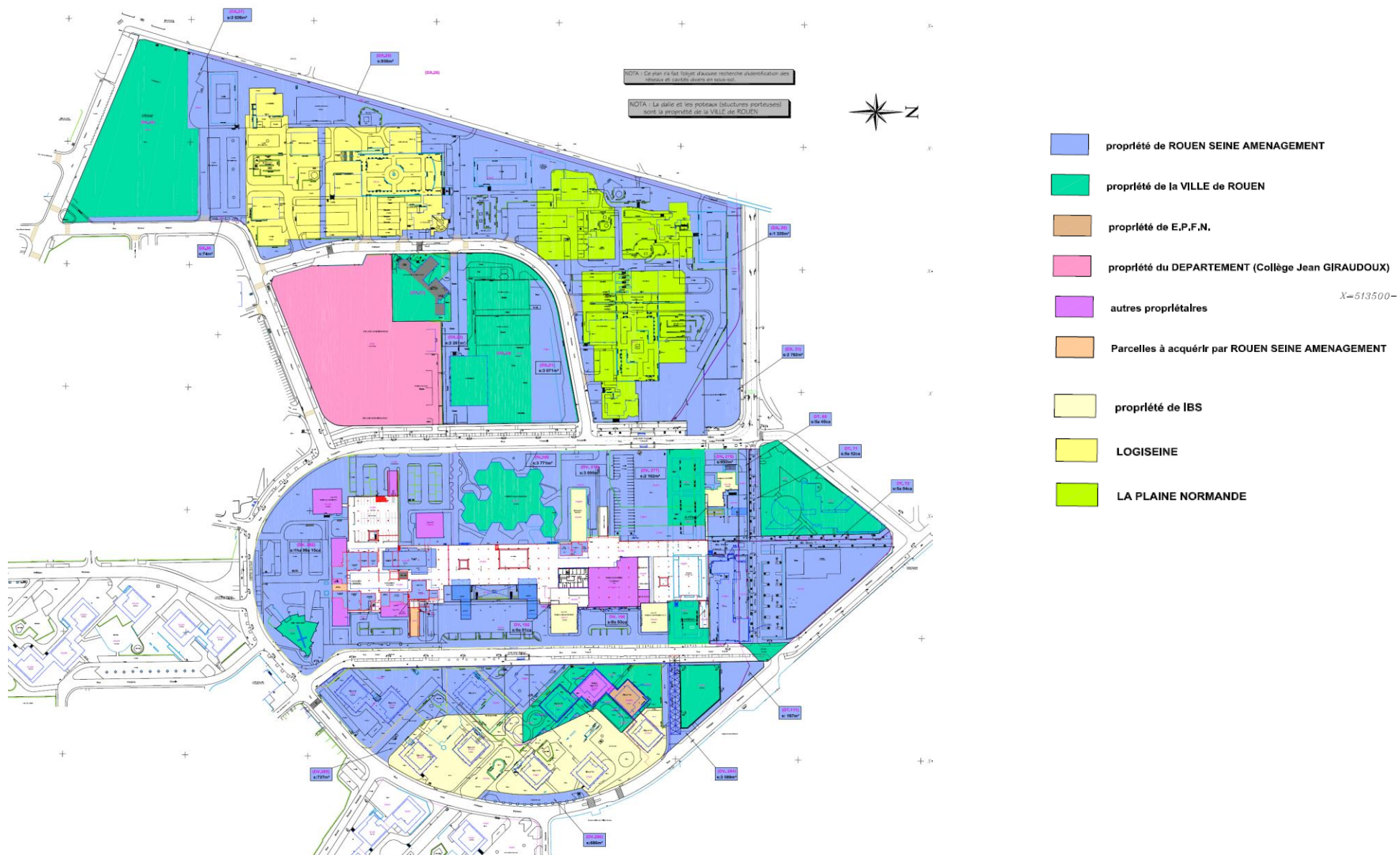


Annexe 9 - Tableau de cession des charges foncières

GRAND MARE - PROGRAMME DETAILLE CESSIONS CHARGES FONCIERES

				LOGEMENTS				BUREAUX				
Opérations Immobilières	Maître d'ouvrage	Etat d'avancement	Surface llots	Shon nouvelle cessible	Surf cessible logements	Nbre logts	CF en € HT	Shon nouvelle Cessible	Surf cessible bureaux	CF en € HT	Surf cessible globale	OBSERVATIONS
Verdi opéra nord												
Lot F1 : réserve foncière	Investir Immobilier ?	Prog	2490									Programme a revalider
Lot F2 : réserve foncière	Plaine Normande	Prog	1050									Programme a revalider
Lot G	Investir Immobilier ?	Prog	485					900	900	54 000	900	
Lot I1	Plaine Normande	Prog	690									Programme a revalider
Lot I2	Investir Immobilier	Prog	1260									Programme a revalider
Lot K	Logiseine	Prog	2760	2 800	2 760	28	179 200				2 760	
Verdi Opéra Sud												
Secteur Central												
Lot D1	A déterminer	Prog	2406					2 269	2 269	136 140	2 269	Bureaux ou activités
Lot D2	A déterminer	Prog	1258					1 000	1 000	60 000	1 000	Bureaux ou activités
Lot E1	IBS	Prog	562									
Lot E2	IBS	Chantier	1640									
Lot B	A déterminer	Prog	480	2 000	480	20	128 000				480	
Lot A	A déterminer	Prog	1735	3 200	1 735	32	204 800				1 735	
Lot Q : Eglise Evangélique ?	?	Prog	320					318	320	19 080	320	
Lot C : Trois plots	RSA	livré	990									
Centre Commercial	RSA	Chantier	1650									pharmacie
Lot S	VDR ?	Prog	395									
Secteur des Lods												
Lot D4	A déterminer	Prog	630									programme à confirmer
TOTAL GENERAL			75 226	8 000	4 975	80	512 000	4 487	17 689	269 220	22 664	

Annexe 10 - Plan de la propriété foncière sur Grand Mare



Annexe I I - Tableau des permis de construire RSA,

Opération	Adresse	N° permis	Déposé le	Pièces complémentaires déposées le	Date Obtention	Constat affichage le	Deuxième constat le
CCIAL	Rues C FRANCK et F COUPERIN	PC 76540 07 5 9573	14/03/07	-	01/08/07	21/08/07	-
COCCI	Rue F COUPERIN	PC 76540 05 5 8830	04/02/04	16/04/04	07/07/04	15/07/04	-
PRIMEUR	Rue F COUPERIN	DT 76540 06 4 6822	13/02/06	02/08/06	14/09/06	05/10/06	13/12/06
PLOTS 5 ET 6	11 et 13 rue JP RAMEAU	PC 76540 07 5 9530 Modif 112419	03/01/07 Le 6/12/07	Discussions SDIS, Inspection trav ...	23/10/07	07/11/07	-
PLOT 4	6 Rue C FRANCK	PC 76540 06 5 9484	09/10/06	12/01 – 13/02/07	20/04/07	13/07/07	25/09/07
3 PLOTS	Rue C FRANCK	PC 76540 06 5 9321 Modif 148605	10/02/06 Le 2/05/09	27/04/06	03/07/06	12/07/06	-
IMMEUBLE ENTREPRISES	27 Rue JP RAMEAU	PC 76540 05 5 9175	23/06/05	-	10/10/05	07/11/05	-
DEMOL CASES IMMEUBLE MOZART	86 à 94 rue F COUPERIN	PD 10 6 0004 / 164974	26/01/10	-	12/03/10	EN COURS	EN COURS + 1 MOIS

Annexe 12 - « Anru maquette V 170209bis »

Site	M. d'ouvrag e	N.logts	Cout HT	Cout TTC	Base de fin.	Ville	Bailleur social et autres	CG	CR	ANRU	PRU pm	Autres recettes	autres prêts CDC pm
Démolition													
Grammont													
Tripode	Rouen Habitat	12	162 525	190 156	190 156					59 516		130 640	
Aménagement secteur de démolition Grammont T1	Ville		1 897 746	2 256 492	1 897 746	140 473		286 512	248 310	1 222 451			
Aménagement secteur de démolition Grammont T2	Ville		1 722 049	2 047 568	1 722 049	329 759		239 928	106 180	1 046 182			
Aménagement secteur de démolition Grammont T3	Ville		2 856 664	3 396 691	2 856 664	267 018		481 626	648 622	1 459 398			
Grand Mare													
Falstaff	Plaine Normande	60	945 726	1 131 088	1 131 088					1 035 088		96 000	
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Aires de Jeux	Ville		1 903 409	2 276 477	1 903 409	1 371 114		212 918		319 377			
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	RSA		9 745 168	11 471 803	9 745 168	1 802 738		1 304 918	400 447	5 225 416		1 011 649	
Chatelet													
Cros	IBS	100	1 204 367	1 440 423	1 440 423		49 552			1 116 105		274 766	
Farman	IBS	83	1 026 668	1 227 895	1 227 895					1 143 622		84 273	
Huysmans	IBS	82	756 059	904 246	904 246					689 300		214 946	
Dullin	IBS	70	822 909	927 718	927 718		77 990			744 783		104 945	
Partiel esclangon	IBS	20	552 712	657 378	657 378		26 560			630 818			
Giraudoux	IBS	82	771 172	881 548	881 548		85 077			399 918		396 553	
d'Indy	IBS	83	792 117	909 693	909 693		7 119			902 574	0		
Aménagement des secteurs démolitions du Châtelet: V7,V1; V2A;V2B; V2C; V3A; V3B; V3C; V3Cbis; V3D; V5	RSA		9 904 299	11 651 150	9 904 299	880 684				6 496 978		2 526 637	
Lombardie													
Castor	Rouen Habitat	73	512727	818263	818 263					818 263			
Andromède	Rouen Habitat	78	666 310	972 920	972 920					866 920		106000	
Aménagement du secteur démolition Lombardie:S2A; S1A; S3G; S2D	RSA		3 264 610	3 873 696	3 264 610	391 753				2 872 857			
Sapins													
Canadiens	Rouen Habitat	0											
Total Démolition		743	39 507 237	47 035 205	41 355 273		246 298	2 525 902	1 403 559	27 049 566	0	4 946 409	

Site	M. d'ouvrag e	N.logts	Cout HT	Cout TTC	Base de fin.	Ville	Bailleur social et autres	CG	CR	ANRU	PRU pm	Autres recettes	autres prêts CDC pm
Aménagement													
Grammont													
Désenclavement Nord/Sud : prolongement rue Jules Adeline													
Aménagements liés à la résidentialisation rue Siegfried	RSA		180 109	213 589	180 109	18 015			101 113	60 981			
Aménagements liés à la résidentialisation Poudrière (place des Platanes, rue des Platanes)	RSA		616 723	731 516	616 723	61 529			355 274	199 920			
Parc Grammont	Ville		3 208 436	3 814 897	3 208 436	695 653		418 797	390 877	307 118		1 395 991	
Réaménagement des rues G Nerval J Adeline 1ère tranche)	Ville		1 548 735	1 841 498	1 548 735	735 135			226 000	587 600			
Réaménagement des rues G Nerval J Adeline 2ème tranche	RSA		786 765	933 140	786 765	78 700			441 454	266 611			
Aménagement du square camus	Ville		221 652	263 559	221 652	21 572		100 800	50 400	48 880			
Entrée de quartier Rue Plantagenet Nord	RSA		903 685	1 071 983	903 685	90 350			521 426	291 909			
Place Notre Dame du Parc	RSA		1 375 168	1 630 872	1 375 168	137 540		522 014	249 866	465 748			
Arrière archives et entrée du parc	RSA		179 167	212 541	179 167	17 922			104 114	57 132			
Traitement paysage V20	RSA		29 572	35 065	29 572	19 568				10 004			
Grand Mare													
Rue - Secteur Marcel Lods	RSA		1 776 464	2 109 854	1 776 464	159 556			981 500	635 408			
Aménagement des Espaces Publics Verdi Opéra Sud	RSA		889 518	1 050 168	889 518	79 774			523 837	285 907			
Lisière de la Hétraie	RSA		363 969	428 147	363 969	30 715			166 640	166 614			
Talus de la grand mare	RSA		48 389	56 922	48 389	4 839			28 043	15 507			
Chatelet													

Site	M. d'ouvrag e	N.logts	Cout HT	Cout TTC	Base de fin.	Ville	Bailleur social et autres	CG	CR	ANRU	PRU pm	Autres recettes	autres prêts CDC pm
Equipements													
Grammont													
Vestiaires Grammont	RSA		842 230	1 001 444	842 230	463 320		122 110	101 800	130 000		25 000	
Terrain de football et abords	Ville		210 658	250 476	210 658	66 084			21 686	41 565		81 323	
Maison de la Famille	Ville		2 642 140	3 159 999	2 642 140	1 460 683			403 864	777 593			
Bibliothèque de proximité	Ville		5 000 000	5 980 000	5 000 000	500 000		1 125 000	2 125 000	1 250 000			
Grand Mare													
Désamiantage et Restructuration du parking (1ère phase) 2ème tranche	Ville		1 457 981	1 730 961	1 457 981	728 186			256 068	473 727			
Restructuration du parking (2ème phase)	RSA		1 938 524	2 302 328	1 938 524	1 138 587			275 857	524 080			
Lods : plots 5 et 6 , création pôle de services municipaux													
Réalisation d'un cyber espace	RSA		1 224 210	1 454 984	1 224 210	185 932				428 473		609 805	
Implantation CIAD Grand Mare													
Lods: 1 plot, reconversion ateliers artistes:création d'une pépinière d'activités économiques et artistiques	Ville		1 500 000	1 794 000	1 500 000	250 000			800 000	300 000		150 000	
AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX													
Grammont													
Démolition bâtiment commercial Jules Adeline - Grammont	Rouen habitat												
Construction bâtiment commercial Poudrière													
Création d'un bureau de poste - Grammont										0			
Grand Mare													
Restructuration Centre commercial Gd'Mare et relocalisation commerces	RSA		5 611 996	6 422 863	5 611 996	2 899 830				1 561 447		1 150 719	
Lods : 2 plots, reconversion de bâtiments activités/logements										0			
Lods : Plot N° 4 - reconversion d'un immeuble mixte activités/bureaux										0			
3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux-Plot Nord	RSA		679 659	807 781	679 659	370 278				199 381		110 000	
3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux-Plot Sud	RSA		1 529 026	1 817 261	1 529 026	870 367				468 659		190 000	
Restructuration du centre de formation de la poste y compris relocalisation du bureau de Poste	RSA		3 175 348	3 500 261	3 175 348	1 634 895				543 008		997 445	

Site	M. d'ouvrag e	N.logts	Cout HT	Cout TTC	Base de fin.	Ville	Bailleur social et autres	CG	CR	ANRU	PRU pm	Autres recettes	autres prêts CDC pm
------	---------------------	---------	---------	----------	--------------	-------	---------------------------------	----	----	------	--------	--------------------	------------------------

Ingénierie													
Grammont													
Missions Urbanistes Phase opérationnelle - année 2004 et 2005 - Grammont	Ville		88 807	105 609	105 609	65 609				40 000			
Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2006 - Quartier Grammont	Ville		46 947	55 829	55 829	33 171				22 658			
Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2007 - Grammont	RSA		97 824	116 332	116 332	58 166				58 166			
Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2008	RSA		50 074	59 548	59 548	29 774				29 774			
Missions Urbanistes - Phase opérationnelle - 2009-2010	RSA		40 248	47 863	47 863	23 932				23 931			
Etude pollution îlot 83, îlot 11, îlot 73	RSA		34 815	41 401	41 401	20 701				20 701			
Grand Mare													
Missions Urbanistes - Phase opérationnelle 2004-2005-2006- Quartier Grand Mare	Ville		177 000	211 692	211 692	161 347				50 345			
Urbaniste 2007-2008-2009	RSA		247 481	295 987	247 481	123 740				123 740			

Annexe 13 - Tableau des délibérations du Conseil Municipal

DATE	OBJET DES DELIBERATIONS
27/09/02	Autorisation élaboration CPA GRAND MARE
31/01/03	Autorisation versement participation d'1 Million d'€ Inscription de la d »pense budget 2003
14/05/04	Autorisation centre de formation de la poste acquisition Avenant 1 à la CPA CRACL 31/12/03
24/09/04	Emprunt 4 000 000 €
01/01/05	CRACL au 31/12/04
28/01/05	Autorisation convention ANRU
18/03/05	Autorisation subvention Parking et coccinelle
01/07/05	Avenant 2 à la CPA
04/11/05	Résiliation anticipée des baux parking Nord Avenant 3 à la CPA
18/05/06	CRACL au 31/12/05
10/11/06	Avenant 4 à la CPA Avis dossier loi sur l'eau

09/02/07	Approbation enquête publique Déclaration d'intérêt général de l'opération de restructuration du centre commercial
13/04/07	Autorisation cession immeuble entreprises
29/06/07	Cession à RSA des terrains Ville de la Grand Mare transmis le 3 juillet 2007 en Préfecture
29/06/07	Cession à RSA de parties de la parcelle DX n°5 sur lesquelles est implantée l'école Camille Claudel + autorisation de saisine du Préfet par le Maire – transmis en Préfecture le 3 juillet 2007
12/07/07	Approbation avenant n°5 : nouvelle participation financière et modification de programme – notifiée le 12 septembre 2007- reçue en Préfecture le 17 juillet 2007 et affiché le 18 juillet 2007.
19/10/07	Cession à RSA des terrains Ville
30/11/07	Approbation acquisition rampe parking à la Ville
24 / 10 / 2008	Approbation Cracl 2007 et nouvelle participation de 23 939 770 euros
24 / 10 / 2008	Autorisation avenant 6
27/11/2008	Autorisation avenant 7



Sous opération (01033A)

AMENAGEMENT

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

La restructuration et reprise des espaces publics fait intervenir plusieurs maîtres d'ouvrage

Bien que Rouen Seine Aménagement soit titulaire d'une convention publique d'aménagement sur 23 ha, l'ensemble des aménagements des espaces publics ne lui a pas été confié en totalité.

D'une part la Ville de Rouen et la Communauté d'Agglomération interviennent au titre du projet des aires de jeux (ville seule) ou de Teor (Ville et Agglo).

D'autre part de nombreuses opérations de résidentialisation ont été engagées suite à la cession des patrimoines de Rouen Développement et de Rouen Habitat. Ces opérations ont considérablement réduit les emprises privées pour les transférer vers du domaine public. La liaison entre ces nouveaux périmètres est à organiser (accès, nivellement, ...)

Les maîtres d'ouvrage sont nombreux et la bonne coordination des projets est un enjeu majeur.

PROGRAMME

Le programme d'aménagement des espaces publics par secteur est le suivant :

Secteur Central

- Rue G. Braque : voie nouvelle Est/ouest et secteur de stationnement associé
- voie piétonne Nord/Sud
- espaces publics délimité au Nord par la pergola des aires de jeux, les rues César Franck et Couperin à l'Est et à l'Ouest, et la station Sainte Claire au Sud hors secteurs définis sur le plan page 32 (4 tranches conditionnelles)
- Reprise étanchéité dalle Nord et Sud
- Démolition de l'immeuble d'hébergement du Centre de Formation de la Poste
- Démolition des 3 cases commerciales situées sur le pignon Est de l'immeuble Mozart
- Réseaux de chaleur voie nouvelle
- Réseaux de chaleur voie piétonne
- Réseaux de chaleur zone centrale
- traitement des rampes Ouest des parkings Nord et Sud,
- traitement du lot N
- reprise des emprises du cabinet médical et du plot Malraux non réalisé

Ilot Verre et Acier

- Liaison Est Ouest
- Liaison Nord Sud
- traitement des espaces extérieurs des Lods 16 -17 -18 sur la rue César Franck pour assurer une homogénéité de projet
- Traitement de la rive Ouest de la rue Rameau pour la réalisation de places de stationnement
- Mise aux normes accessibilité et éclairage de la galerie technique (linéaire compris dans le périmètre de la CPA)
- Réhabilitation légère des sous-station de chauffage (peinture, grille d'accès, éclairage etc .. pour un montant de travaux de 20 K€ ht environ)

Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi

- voie nouvelle
- Allée du Gymnase Giraudoux,
- Réseaux de chaleur
- Rue Verdi : enrobés, bordure, trottoir et plantation,
- espaces verts y compris terrasse des Pins
- Plate forme lot F
- Place Couperin haute et basse jusqu'en limite des tours Othello et Nabucco,
- Sentes Est Ouest diverses

Rappel :

La déviation des réseaux de transport de France Telecom sur l'emprise du lot F2 est prise en charge par la Ville de Rouen.

Rappel historique : le réseau de France Telecom bénéficie d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Or la voirie qui accueillait ce réseau a été restructurée pour la rendre plus urbaine (diminution du rayon de courbure, aménagement de passage piétons) ; ces travaux ont été réalisés dans le cadre du projet Teor sous maîtrise d'ouvrage Ville. Le dévoiement n'a jamais été inscrit dans le programme d'intervention de la CPA.

Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi

- espaces publics
- Rue Verdi : provisions pour pose enrobés, bordure, trottoir et plantations
- Rive Ouest rue Wagner (Nord Sud)
- Dévoiements réseaux rue Verdi
- Dévoiements réseaux rue Wagner
- Sentes Est Ouest diverses

CADRE JURIDIQUE

Lotissement

En fonction des décisions sur le programme des lots F1 et F2 (réserve foncière ou pas) un lotissement (déclaration préalable) pourrait être à envisager sur Verdi Opéra Nord ou pc valant divisions si terrain vendu à un propriétaire unique

Etudes d'impact et Enquête publique type Loi Bouchardeau

Enquête publique du 28 août 2007 au 29 septembre 2007

DCM du 9 février 2007 déclarant le projet d'intérêt général (Déclaration de Projet)

Loi sur l'eau

Le dossier d'autorisation de Loi sur l'Eau a été déposé en Préfecture le 24 février 2006 avec accusé de réception le 10 mars 2006 – dossier n°06 ZC 008

Enquête publique du 16 octobre 2006 au 22 novembre 2006

Arrêté d'autorisation du 12 avril 2007 notifié le 13 avril 2007

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Seuls sont présentés les tableaux fonciers dans ce paragraphe. On se référera au bilan détaillé en annexe pour avoir un état poste par poste de l'état d'avancement.

L'année 2008 a vu la fin des grandes acquisitions foncières prévues au programme de la convention publique de la Grand Mare ; les années suivantes sont consacrées à la régularisation des emprises foncières en accompagnement des opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

Il est prévu sur 2010 : la régularisation foncière aux abords de la Tour Couperin avec IBS, pour la rue G Braque et l'allée Nord-Sud pour la ville de Rouen

■ Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2009

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033 CPA La Grand Mare - AMENAGEMENT					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
24/08/2005	LA POSTE	Batiment B	destiné à être démolli	2 407 2 407	386 000.00
20/06/2006	ROUEN DEVELOPEMENT	DV183 DV195 DX20 DX20	rue F. Couperin 25 rue César Franck Esp. publics 1 rue G. Verdi à bâtir 1 rue G. Verdi	27 117 856 926 20 405 4 930	3 675.38
20/06/2006	ROUEN DEVELOPEMENT	DX20 DX20 DV183 DV195	Esp. publics 1 rue G. Verdi à bâtir 1 rue G. Verdi Rue François Couperin 25 rue César Franck	27 117 20 405 4 930 856 926	246 800.00
28/11/2008	VILLE DE ROUEN	DX21 DT72 DT71 DT68 DX22 DV179 DX29 DX30 DX25 DX27 DV190 DV282 DV275 DV278 DV277	2Bis rue G. Verdi Ferme de la Grand Mare Ferme de la Grand Mare Ferme de la Grand Mare 2Bis rue G. Verdi Rue F. Couperin 1 rue G. Verdi 1 rue G. Verdi Cote de la Grand Mare 1 rue G. Verdi Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin Rue F. Couperin	49 865 3 071 504 552 540 2 281 1 042 1 329 74 936 2 026 93 19 815 3 095 692 2 102	0.00

		DV102	Rue F. Couperin	1	
		DV280	Rue F. Couperin	3 771	
		DX31	rue F. Couperin	2 782	
		DV285	Rue F. Couperin	737	
		DV286	Rue F. Couperin	686	
		DV111	Rue J.P. Rameau	167	
		DV284	Rue F. Couperin	3 589	
TOTAUX				106 506	636 475.38

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Le bilan évolue de 23 676 K€ TTC à 23 234* K€ TTC soit une différence de- 442 K€ TTC ;

Cet écart est principalement dû à :

- L'ajout du projet pèse sur les dépenses, mais il est intégralement compensé en recettes prévisionnelles, la décision de la réaliser ne sera prise qu'en fonction des recettes obtenues
- Les ajustements liés au foncier puisque toutes les acquisitions foncières ont été réalisées
- L'ajout de la rémunération de Rouen Seine Aménagement sur l'année 2013
- L'intégration des frais financiers sur l'avance consentie par la ville à 3.0%

L'effort financier de la ville de Rouen est ajusté afin de garantir l'équilibre du bilan global. Il passe de **8 726 K€ TTC à 8 519 K€ soit -207 k€ ;**

*NB les 23 234 k€ sont composés du montant du bilan de la sous opération aménagement 23 067 K€ + les frais financiers court terme prévisionnels au-delà de 2009 de l'ensemble de la CPA calculé au niveau du bilan global ligne 710 soit (696 673 -528 728) = 167 k€

• **Analyse Poste par Poste**

Ligne	Intitulé	Bilan euros TTC			Observations
		Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	
	DEPENSES	23 676 531	23 234 556	-441 975	
1	ACQUISITIONS	992 238	797 784	-194 454	ajustement car toutes les acquisitions foncières ont été effectuées
2	ETUDES	905 356	905 355	-1	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 999 107	2 028 069	28 962	Ajustement suite aux reprises d'études secteur des Lods
4	TRAVAUX	14 403 398	13 946 911	-456 487	ajustement suite à appel d'offres et attribution d'une partie des travaux (Tranches Conditionnelles non affermies) + ajustement estimation patinoire
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	263 646	270 185	6 539	ajustement
7	REMUN. STE et FRAIS FI	5 112 786	5 286 252	173 466	
70	Rémunération de la société	2 728 225	2 902 767	174 542	années 2013 comptabilisée
71	Frais financiers	2 384 561	2 383 485	-1 076	Attention, dont 167 945€ de frais financiers sur court terme rajoutés qui apparaissent dans le bilan global - intégration des frais sur avances de la collectivité
8	TVA			0	
	RECETTES	21 204 576	20 710 879	-493 697	
1	CESSION	784 144	646 685	-137 459	
10	Cession au concédant	0	0	0	
11	Cession autre	784 144	646 685	-137 459	ajustement suite à la connaissance de la SHON réelle réalisée par Logiseine
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	131 678	128 608	-3 070	ajustement
3	SUBVENTIONS	11 691 028	11 541 650	-149 378	
	Feder	525 108	525 109	1	
	Région	2 376 327	2 352 548	-23 779	ajustement suite signature conventions
	Département	1 304 918	1 271 374	-33 544	ajustement suite signature conventions
	Annu	7 047 905	6 743 264	-304 641	ajustement suite signature conventions
	GIP	36 770	36 770	0	
	Autres	400 000	612 585	212 585	100% du coût Sub patinoire
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	8 594 344	8 390 554	-203 790	Ajustement
5	PRODUITS DIVERS			0	
6	PRODUITS FINANCIERS	3 382	3 382	0	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 471 955	-2 523 677	-51 722	
	AMORTISSEMENTS	21 429 230	21 429 230	0	
1	EMPRUNTS	18 000 000	18 000 000	0	
2	AVANCES	3 105 000	3 105 000	0	
5	TVA	324 230	324 230	0	
	MOBILISATIONS	22 033 812	22 270 812	237 000	
1	EMPRUNTS	18 000 000	18 000 000	0	
2	AVANCES	3 105 000	3 105 000	0	
5	TVA	928 812	1 165 812	237 000	
	FINANCEMENT	604 582	841 582		
	TRESORERIE		44 469		

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

L'année 2005 a été caractérisée par :

- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- la refonte complète du bilan financier de l'opération pour permettre d'isoler chaque sous opération : aménagement, immeuble d'entreprises, plot 4, Centre commercial, 3 Plots et parking,
- La réalisation de l'avant projet des espaces publics remis et présenté en coordination opérationnelle en avril 2005 et présenté et validé au CA du GIP en décembre 2005 ;
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant ; ces taches ont été accomplies suite au non renouvellement par le GIP du contrat de Rouen Développement qui assurait cette mission,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunions de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- La réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales sur la Grand Mare, étude approuvée le 14 décembre 2005 par la Communauté d'Agglomération,
- La réalisation partielle sur 2005 d'une étude d'impact et du dossier loi sur l'eau,
- L'obtention du financement de la démolition de l'immeuble d'hébergement de la Poste,

L'année 2006 a été caractérisée par :

- L'acquisition des espaces extérieurs de Rouen Développement le 16 juin 2006,
- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- Le transfert du bilan financier sur un nouvel outil informatique (Progisem)
- la poursuite de l'accompagnement fiscal de l'opération,
- L'engagement de deux chantiers :
 - L'étanchéité de la dalle des Parking Nord et Sud,
 - L'espace Nord du secteur Central (création d'une rue entre les rues César Franck et Couperin, création d'une allée piétonne et d'un parking de 40 places)
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunions de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- Le suivi des enquêtes publiques pour l'étude d'impact et la loi sur l'eau,

L'année 2007 a été caractérisée par :

- La réception des travaux d'étanchéité et de l'espace central secteur Nord,
- Le Lancement et la réalisation des travaux de Verdi Opéra : Verdi opéra Nord et Verdi opéra Sud,
- La consultation d'entreprise pour le solde des travaux de l'espace central et le secteur des Lods,
- La préparation du DCE pour le secteur des Lods et les derniers aménagements du quartier
- La mobilisation des financements pour les travaux engagés et en consultation,
- La réflexion sur les modalités de gestion du secteur des Lods et la mise en œuvre d'une Aful
- L'accompagnement du RHE et de l'Udaf en lien avec les services de la Ville pour leur faciliter leur implantation sur Grand Mare
- La poursuite de l'animation des coordinations opérationnelles (convocation, compte rendu, suivi)
- La participation au Conseil de quartier (à la demande du Conseil)
- La mise en œuvre d'une opération expérimentale d'accession à la propriété sociale avec l'Agglomération de Rouen et Investir Immobilier
- La commercialisation de charges foncières restantes après définition d'un programme par la Ville
- La commercialisation du parking Nord par Rouen Park

L'année 2008 a été caractérisée par :

- La remise des ouvrages suivants à la Ville :
 - Rue Georges Braques, secteur de stationnement, allée piétonne le long du service des eaux
- La refonte des DCE du secteur central, du secteur des Lods et du solde des aménagements du quartier
- La poursuite de la commercialisation des terrains constructibles en particulier avec le groupe Préault
- L'acquisition foncière des propriétés de la ville
- La poursuite de la réflexion sur la division en volume de tout le secteur du parking
- La poursuite de la réflexion sur la mise en œuvre d'une Aful de gestion sur le secteur des Lods
- L'établissement des cahiers des charges urbanistiques des lots K, D et G
- La participation aux mises au point de la maquette financière de l'Anru
- Le suivi de chantier des aménagements de Verdi Opéra Nord et Sud
- L'animation de la coordination opérationnelle
- La participation aux réunions OPCU
- Le partenariat avec le RHE

L'année 2009 a été caractérisée par :

- L'obtention de tous les financements Anru, CG et CR
- La préparation de la remise d'ouvrage Verdi Opéra Nord et Sud
- Le relogement de l'église évangélique
- Le lancement de la consultation d'entreprises et l'engagement du chantier des aménagements de cœur de quartier et des Lods
- La préparation de la constitution de l'AFUL des Lods
- La poursuite de l'animation des coordinations opérationnelles

LES OBJECTIFS DE COURT TERME 2010

- Finaliser la remise d'ouvrage Verdi Opéra Nord et Sud
- Vente à la ville en propriété pour classement dans le domaine public de la rue G Braque et de l'allée Nord-Sud
- Démolition des cases Mozart
- Réhabilitation des sous-stations de chauffage du secteur des Lods
- Actualisation du dossier Loi sur l'Eau
- Prolongation de la mission de N MICHELIN urbaniste coordonnateur
- Constitution définitive de l'AFUL des Lods
- Régularisation Foncière aux abords de la Tour Couperin avec IBS
- Préparation de la régularisation foncière sur le secteur des Lods et sur Verdi Opéra Nord et Sud
- Cession du Lot K à Logiseine
- Travaux sur le Sud du secteur Central, et sur le secteur des Lods
- Poursuivre l'animation des coordinations opérationnelles
- Préparer la vente du lot D



Sous opération (01033B)

PARKING

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS : La première opération structurante sur la Grand Mare

Ce parking, d'une superficie totale de 14037 m² pour un total de 475 places, était séparé en 2 parties séparées par une grille :

- La partie nord, gérée précédemment par Rouen Développement, d'une surface totale de 8921 m² et de 308 places.
- La partie sud, gérée par la SCI du parking, d'une surface totale de 5116 m² et de 167 places.

Le parking, fait de béton armé, comptait de nombreuses surfaces recouvertes d'un flochage en amiante.

L'amiante rendant les opérations de maintenance délicate, le parking était de moins en moins fréquenté.

Les espaces publics ne pouvant accueillir les 575 voitures qu'il peut abriter, la réhabilitation du parking doit permettre un bon fonctionnement du quartier à moyen terme.

Son désamiantage et sa restructuration pour sa mise en conformité anti-incendie étaient donc à réaliser pour préserver le bon fonctionnement du quartier.

PROGRAMME

Les travaux de restructuration du parking se sont déclinés en 2 phases de travaux :

- Dans une première phase, la partie Nord,
- Dans une seconde phase, la partie sud.

A terme le parking est séparé en deux entités juridiques, physiques et fonctionnelles bien distinctes, le parking nord et sud.

CADRE JURIDIQUE

La nature des travaux à réaliser dans le parking a fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire. Le dossier a été déposé à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de la Ville de Rouen, le 21 juillet 2004, sous le numéro suivant 76540 04 4 5752 P 0. Le projet a été accepté sous réserve du respect des prescriptions émises par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours, du Service Etude et Travaux et de la D.R.I.R.E.

Le parking Nord, comptant entre 250 et 1000 places, a fait l'objet d'une déclaration aux installations classées, déposée le 13 octobre 2004 à la préfecture de Seine Maritime.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ouvrage dans sa totalité (parkings Nord et Sud) a été livré à la Ville fin 2007 et l'exploitation du parking Nord par Rouen Park a débuté en 2008.

Le parking Sud a été remis par la Ville à la SCI les Parkings.

L'année 2009 a permis de mettre à jour l'Etat De Division en Volumes pour le parking Nord par le géomètre afin de rendre cohérent la répartition foncière, les volumes définis et les ouvrages terminés.

L'EDDV pour le parking Sud sera réalisé sur 2010.

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 5 151 K€ à 5 156 K€ soit une augmentation de 5 K€ qui s'explique principalement par :

- La prise en compte des frais de géomètre pour l'EDDV du parking Nord

Analyse Poste par Poste

Ligne	Intitulé	Bilan euros TTC			Observations
		Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	
	DEPENSES	5 151 635	5 156 116	4 481	
2	ETUDES	16 506	16 506	0	RAS
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	346 421	350 847	4 426	Etudes géomètres Division en Volumes
4	TRAVAUX	4 506 917	4 506 917	0	
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	116 401	116 401	0	
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FIN	165 390	165 445	55	
70	Rémunération de la société	165 390	165 445	55	ajustement
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
	RECETTES	5 005 947	5 011 035	5 088	
1	CESSION	1 098 570	1 098 570	0	
10	Cession au concédant	1 098 570	1 098 570	0	
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	1 689 377	1 692 447	3 070	ajustement
3	SUBVENTIONS	2 095 126	2 095 126	0	
	Anru	2 095 126	2 095 126	0	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	92 295	94 313	2 018	ajustement
5	PRODUITS DIVERS	30 579	30 579	0	
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-145 688	-145 081	607	

L'effort financier de la Ville évolue de 5 K€ à la hausse pour prendre en compte la réalisation de l'EDDV du parking Nord.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

ACTIVITES SUR LES ANNEES 2003-2006

Le flocage amianté, présent dans tout le parking, présentait des risques très importants, par son état avancé de dégradation, pour la santé des usagers. Des mesures conservatoires de confinement ont été nécessaires dans la partie Nord du parking en attendant d'engager les travaux de désamiantage. Ces travaux de confinement, exécutés pendant les mois de juin et juillet 2003, ont condamné totalement la partie nord.

Le marché du maître d'œuvre, le cabinet ARGENIUM, a été notifié le 29 septembre 2003. Son projet a été validé à la fin de l'année 2003.

Face à la dégradation accrue de l'amiante dans le parking Nord, l'entreprise CMS en charge du désamiantage a démarré au mois décembre 2003 ces travaux sur la première phase. Les bureaux de contrôle et SPS ont été choisis et ont démarré leurs prestations en même temps.

Pour permettre la restructuration du local «coccinelle» du centre commercial, une partie du parking sud a dû être désamiantée en avance sur le phasage. La masse de travaux, le marché et le délai d'intervention de l'entreprise CMS ont été augmentés. Les travaux de désamiantage de la première phase se sont terminés au début du mois de juillet 2004.

Les travaux de restructuration ont été réalisés par un groupement d'entreprises, l'entreprise de gros œuvre DORIVAL étant la mandataire. Leurs travaux de restructuration ont démarré dans le parking Nord au mois de juillet 2004.

Lors de ces travaux, les entreprises ont constaté que des poutres étaient fissurées et la stabilité de l'ossature porteuse était fragilisée. Des travaux de soutènement et de renforcement ont permis de consolider l'ossature et d'éviter tous risques d'effondrement. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a décidé, afin d'améliorer la sécurité, d'équiper le parking Nord d'un système de contrôle par badge des entrées et sorties et d'une vidéosurveillance.

La réalisation de ces travaux supplémentaires et la mise en place de ces équipements supplémentaires ont prolongé la durée des travaux. La réception du parking nord, prévue initialement au mois de décembre 2004, a été repoussée au mois d'avril 2005.

Lors de la destruction de la barre César Franck, des blocs de béton armé ont perforé la dalle du parking en trois impacts. Ces dégâts ont empêché l'exploitation d'une partie du parking. Les assurances des entreprises responsables ont pris en charge le coût de la réparation de la dalle du parking.

La dégradation de l'étanchéité de la dalle du parking a contribué à l'apparition de fuites d'eau. Celles-ci ont dégradé le flocage mis en œuvre. Les zones de dégradation ont été localisées afin de déterminer l'ampleur du sinistre et de condamner les places de parking correspondantes.

La deuxième phase de travaux correspondant au désamiantage et à la restructuration de la partie sud du parking a commencé au mois de mai 2005.

Les travaux de désamiantage ont été réalisés dans la partie Sud mais la restructuration n'a pu être achevée dans l'attente de la négociation avec les copropriétés de la localisation des sorties de secours.

L'objectif de livraison de l'ensemble des parkings Nord et Sud n'a pas été atteint en raison des infiltrations liées au défaut de l'étanchéité de la dalle du parking.

Par ailleurs, des discussions ont été engagées avec les représentants des copropriétés qui ont demandé que les 4 accès aux immeubles depuis le parking ne soient plus considérés comme étant des sorties de secours; la recherche de solutions alternatives a été engagée.

2006 : Une année de négociation

En 2006 les travaux de restructuration incendie ont pu être menés : pose des portes coupe feu et la réalisation partielle des sorties de secours.

Cette année a été consacrée aux travaux d'étanchéité de la dalle, aux négociations avec les différentes copropriétés et à la recherche d'une solution pour éviter d'utiliser les sorties d'immeuble comme sorties de secours.

Les travaux de réparation liés à la démolition de la barre César Franck ont été réalisés et l'indemnité des assurances obtenues.

2007 : l'achèvement de l'ouvrage

Fin 2007 le parking dans sa totalité a été remis à la Ville de Rouen à charge pour Rouen Seine Aménagement de lever les dernières réserves. De nouvelles négociations ont dû être menées avec la SCI les Parkings en vue de la remise de l'ouvrage par la Ville. (Renforcement des dispositifs de protection etc....)

La remise d'ouvrage a fait l'objet des procès verbaux suivants :

- Parking sud : signé le 29 novembre 2007
- Parking Nord : signé le 19 décembre 2007

2008 : Mise en exploitation de l'ouvrage

- Mise en exploitation du parking par Rouen Park, Rouen Seine Aménagement assurant simplement le « service après vente » et la levée des réserves

2009 : EDDV parking Nord

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Assurer quelques interventions techniques dans le parking Sud
- Réaliser l'EDDV du parking Sud
- Ajuster l'étanchéité par endroit

PRECONISATION STRATEGIQUE

- Pour la ville : définir une politique de commercialisation (cession de volume, location, accès public, foisonnement)

CENTRE COMMERCIAL

Sous opération (01033C)

CENTRE COMMERCIAL

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

Le projet commercial : offrir aux 4 900 habitants actuels de la Grand Mare et aux 6 000 de demain un équipement commercial moderne et pérenne ; ce projet implique une intervention tant sur les bâtiments qu'au niveau des commerçants :

- Rénovation des locaux
- Re-motivation des commerçants
- Arrivée de nouveaux commerçants compétents
- Définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale

PROGRAMME

Le programme d'intervention consiste à réhabiliter les bâtiments pour partie, à en démolir certains et à en reconstruire d'autres sur la base du plan de composition présenté p.72.

CADRE JURIDIQUE

Plusieurs procédures sont nécessaires :

- Une autorisation d'urbanisme commercial compte tenu des surfaces créées
- Un ou plusieurs permis de construire
- Une Déclaration d'Utilité Publique pour permettre de maîtriser les cases commerciales et les baux commerciaux

Pour les détails d'avancement des procédures on se réfèrera aux informations de la partie générale et aux annexes (tableau des permis de construire)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

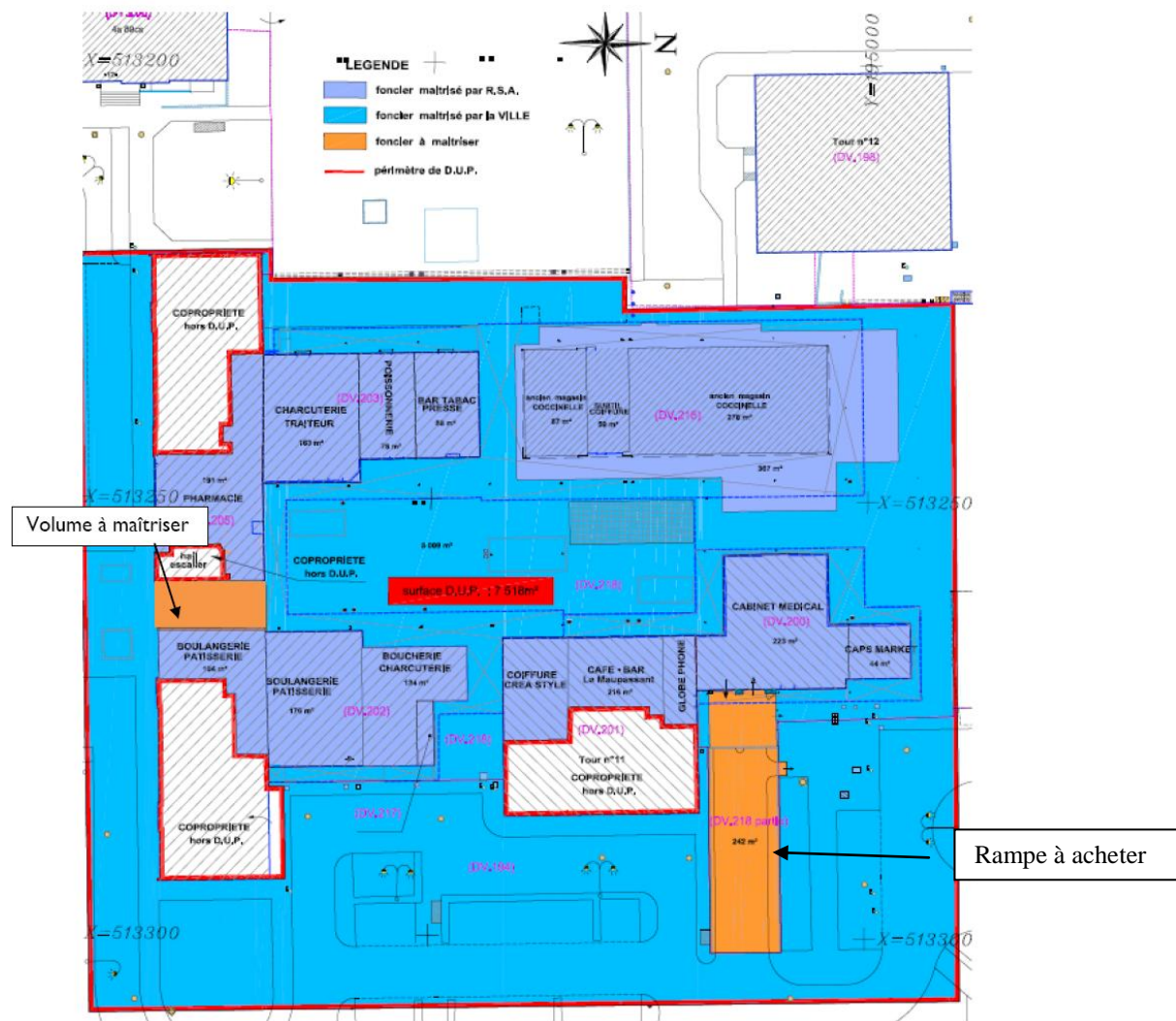
ACQUISITION

■ Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2009

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033C CPA La Grand Mare - CENTRE COMMERCIAL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
22/12/2003	SCI DE L'ORME		Coccinelle - bail à construction	774 774	9 116.00
02/09/2005	Boucherie LERIF		Droit au bail boucherie LERIF	133 133	16 000.00
02/09/2005	Mme DUVAL		Bail boucherie LERIF	133 133	27 500.00
18/10/2005	SCI Jean Rondeau		Coiffeur CREAMSTYLE Bar MAUPASSANT Magasin GLOBE PHONE	312 70 212 30	94 600.00
18/10/2005	Mme LEGROS		Licence IV bar Maupassant		1 680.00
03/05/2006	Mr BANNOUR		Droits au bail fleuriste ROGER	90 90	18 000.00
30/05/2006	Mr LOISEL		Eglise évangélique Bail à construction	48 48	6 400.00
04/08/2006	Mr HELLOT		Poissonnier - Bail à construction	80 80	15 000.00
02/08/2006	Mr LEFEVRE		Cabinet médical SCM bail à construction Epicerie CHIHANI bail à construction	263 219 44	50 000.00
02/08/2006	Mr LEFEVRE		Tabaac BIOLCHINI Bail à construction	80 80	16 000.00
03/08/2006	Mr SIMON		Charcuterie HURE bail à construction	164 164	30 000.00
12/12/2006	SETIN	DV205 DV205	9 rue C. Franck 9 rue C. Franck	240 104 136	75 000.00
06/01/2009	DARAS - PHARMACIE WOLF	DV205	8 Rue F. Couperin	197 197	76 240.00
TOTAUX				2 514	435 536.00

Toutes les cases commerciales sont propriétés de Rouen Seine Aménagement dont la pharmacie acquise par voie d'expropriation.

Il reste à acquérir la rampe Est du parking Sud qui appartient à la SCI les Parkings mais qui a délibéré favorablement pour une cession à RSA et le passage sous la copropriété (volume de copropriété grevé d'une servitude de passage public) allant sur le parking de l'église Sainte Claire et les espaces extérieurs.



TRAVAUX

La restructuration du centre commercial fait l'objet de 4 phases de travaux :

- Première phase : restructuration du Coccinelle (800 m² ramenés à 400 m²) et accueil du coiffeur logé précédemment dans le rez de chaussée de la barre César Franck
- Deuxième phase : travaux pour l'accueil du primeur (dans le coccinelle)
- Troisième phase : travaux pour l'accueil du bureau de Poste et réalisation d'un nouveau local dans le coccinelle
- Quatrième phase : achèvement des travaux y compris reprise de l'étanchéité et des vitrines avec relocalisation des commerçants mais hors cabinet médical qui a été relogé dans le plot Malraux Sud

Une cinquième phase pour l'aménagement intérieur de certains locaux sera à prévoir.

Pour les autres postes on se référera directement au bilan détaillé en annexe.

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Le bilan évolue de 8 303 K€ TTC à 9 204 K€ TTC soit une augmentation de 901 K€ TTC qui s'explique par des variations en plus et en moins de différents postes dont :

- L'intégration d'une indemnité de résiliation de bail pour le charcutier car la recherche d'un repreneur pour l'activité s'avère infructueuse
- L'intégration des charges de gestion de l'immeuble qui sont compensées par les loyers.
- Une enveloppe de travaux complémentaire de 400 000 euros pour l'aménagement de la charcuterie et du café-snack en vue de faciliter la commercialisation

Les écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	Observations
	DEPENSES	8 302 816	9 204 257	901 441	
1	ACQUISITIONS	1 394 484	1 736 309	341 825	Chiffrage des frais de gestion des biens acquis et indemnité Charcutier (+55 Keuros)
2	ETUDES	301 625	342 087	40 462	Provision pour études complémentaires
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	681 513	789 910	108 397	Ajustement à cause prolongation de délais + études complémentaires Charcuterie et Café-Snack
4	TRAVAUX	5 379 223	5 814 939	435 716	+29 Keuros assurances TRC + 400 Keuros Charcuterie - café-snack
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	271 307	224 254	-47 053	ajustement
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	274 665	296 758	22 093	
70	Rémunération de la société	274 665	296 758	22 093	Ajustement
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
9	FONDS DE CONCOURS			0	
	RECETTES	7 518 892	7 963 401	719 976	
1	CESSION	2 055 000	1 935 879	-119 121	
10	Cession au concédant			0	
11	Cession autre	2 055 000	1 935 879	-119 121	
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE			0	
3	SUBVENTIONS	1 577 056	1 577 056	0	
	Annu	1 561 447	1 561 447	0	
	Gip	15 609	15 609	0	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	3 618 909	3 894 307	275 398	Ajustement
5	PRODUITS DIVERS	267 927	556 159	288 232	Hypothèses de loyers qui compensent les frais de gestion des biens acquis
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-783 924	-348 036		

L'effort financier brut de la Ville passe de 3 619 K€ TTC à 3894 K€ soit une augmentation de 275 K€ TTC.

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

ACTIVITES POUR LES ANNES 2003 - 2007 :

Activités 2003 – 2004

Pour les années 2003 et 2004, l'achat **et la restructuration du Coccinelle** ont permis d'accueillir le coiffeur de la **barre César Franck** permettant après le départ du pharmacien de **démolir ce premier immeuble**.

Par ailleurs, une équipe de **prestataires extérieurs a été recrutée** pour assurer les contacts avec les commerçants, les propriétaires des cases commerciales et monter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique,

La relation a été engagée avec **l'Epareca, investisseur** potentiel sur le centre.

Des contacts ont été engagés avec des propriétaires permettant **d'envisager** les premières signatures de **promesses de vente**.

L'année 2004 a également permis d'arrêter la stratégie opérationnelle pour la restructuration du Centre.

Cette restructuration nécessite la mise en œuvre d'opérations tiroirs pour la réalisation des travaux; une immobilisation des locaux n'est pas possible au-delà de la durée des congés annuels d'été, l'activité commerciale ne pouvant être interrompue durablement.

Il est donc nécessaire de **phaser les travaux** en tenant compte de leur ampleur et des **projets des commerçants**. On observe, en effet, que la restructuration du centre commercial fait émerger la **volonté de développer de nouvelles activités** ce qui implique de nouveaux emplacements.

Activités 2005

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La réalisation d'une étude de programmation technique pour préciser l'enveloppe financière du projet,
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation avec les commerçants existants (localisation, loyer),
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation foncière et la mise en œuvre d'un dossier de DUP,
- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare,
- La poursuite des relations avec l'Epareca,
- L'acquisition de 4 cases commerciales : l'ancienne boucherie, l'ancien bar, le Globe Phone et un coiffeur,
- L'arrivée d'un nouveau boucher,

- La signature d'un bail commercial avec un primeur,
- La négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- Le recrutement d'un maître d'œuvre, le cabinet Basalt,
- La présentation du projet de restructuration au CA du GIP du 16 décembre 2005,

L'année 2005 a été également consacrée aux acquisitions foncières.

Activités 2006

L'année 2006 a été caractérisée par :

- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare dans le Centre Commercial,
- La poursuite des relations avec l'Epareca,
- La maîtrise de l'ensemble du foncier à l'exception de la Pharmacie et de la rampe d'accès du parking,
- Le maintien des relations avec le primeur,
- Le lancement et la réalisation des travaux pour le futur primeur,
- Le soutien de l'activité du nouveau boucher,
- La poursuite de la négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre jusqu'au stade APD rendu fin décembre 2006,
- Le lancement de la procédure de DUP et d'enquête parcellaire (enquête publique conjointe)
- La préparation du dossier de CDEC,

Activités 2007

L'année 2007 a été caractérisée par :

- 14 mars 2007 : l'ouverture du primeur
- 10 mai 2007 : L'obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 18 juillet 2007 : envoi de l'avis d'appel public à la concurrence
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- La consultation d'entreprises longue et difficile, avec une première consultation en juillet puis une seconde en octobre

Le comité de pilotage de cette opération a été réuni à plusieurs reprises, les commerçants ont organisé les fêtes de Noël 2007 avec le soutien de la Ville et de la chambre de commerce.

Activités 2008

L'année 2008 a été caractérisée par :

- L'appropriation du projet par la nouvelle équipe municipale avec un ajustement de programme concernant la suppression de la construction du cabinet médical au profit de sa relocalisation dans le plot Malraux Sud.
- La négociation avec les entreprises intégrant la modification du programme
- L'OS de démarrage de travaux en Novembre
- L'achèvement de la procédure d'expropriation par la signature du traité d'adhésion par Mr Daras, ancien propriétaire de la pharmacie.
- L'ajustement des coûts d'opération dans l'avenant ANRU

Parallèlement de nombreuses rencontres ont eu lieu entre l'Epareca et Rouen Seine Aménagement pour négocier les conditions de cession du centre commercial selon les modalités suivantes : montant d'acquisition de 1 800 000 euros HT ; Cession programmée après l'achèvement des travaux et moyennant la réalisation de plusieurs conditions suspensives dont la commercialisation de plus de 85% des surfaces commerciales.

Enfin Rouen Seine Aménagement a apporté à l'Anru tous les compléments d'informations sur l'historique de cette opération et notamment les éléments de coût fournis lors des précédents Cracls qui n'avaient pas été pris en compte dans les premières maquettes de l'avenant n°2 de la convention Anru.

ACTIVITES POUR L' ANNEE 2009

L'année 2009 a été caractérisée par :

- La signature des protocoles d'accord avec les 5 commerçants transférés (boucherie, pharmacie, tabac presse, boulangerie, salon de coiffure)
- Les travaux de restructuration pour les cases boulangerie, les locaux sans pré-affectation (locaux disponibles), tabac presse, créastyle coiffure, pharmacie et le déménagement des commerçants concernés
- La poursuite des négociations avec l'EPARECA
- La fermeture du primeur pour des raisons personnelles

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Il s'agit de :

- La Poursuite de la commercialisation (étude ADEQUATION de potentiel commercial demandée par l'EPARECA et co-financée par la CDC) des 8 cases restantes
- L'animation d'un comité de commercialisation avec la ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement, l'EPARECA, la CDC, Adequation, la chambre des métiers, la chambre de commerces, le GPV.
- L'aboutissement des travaux de restructuration (boucherie, superette, café-snack, local disponible)
- Le déménagement de la pharmacie et de la boucherie
- La recherche d'un repreneur pour la boulangerie D Oliveira en liquidation judiciaire
- La Signature des baux définitifs avec les commerçants transférés (Diagnostics Amiante, DPE, répartition des charges, intégration des conditions de l'EPARECA)
- L'obtention d'un accord avec le charcutier existant ou avec un repreneur pour l'activité
- La prise de contacts avec des investisseurs privés pour tester le marché – l'EPARECA souhaite geler les négociations tant que les conditions émises (sortie des copropriétés, individualisation des abonnements d'eau et de chauffage, signature des baux types EPARECA) ne sont pas levées.
- La dissolution de la SCI de l'Orme
- La dissociation de la gestion du centre commercial Sud de l'ASL intégrant le centre commercial Nord
- La réalisation d'une EDDV du parking Sud
- Le travail sur l'individualisation des charges d'eau et de chauffage
- Le travail d'extraction des cases commerciales des copropriétés

1. LE PROJET COMMERCIAL

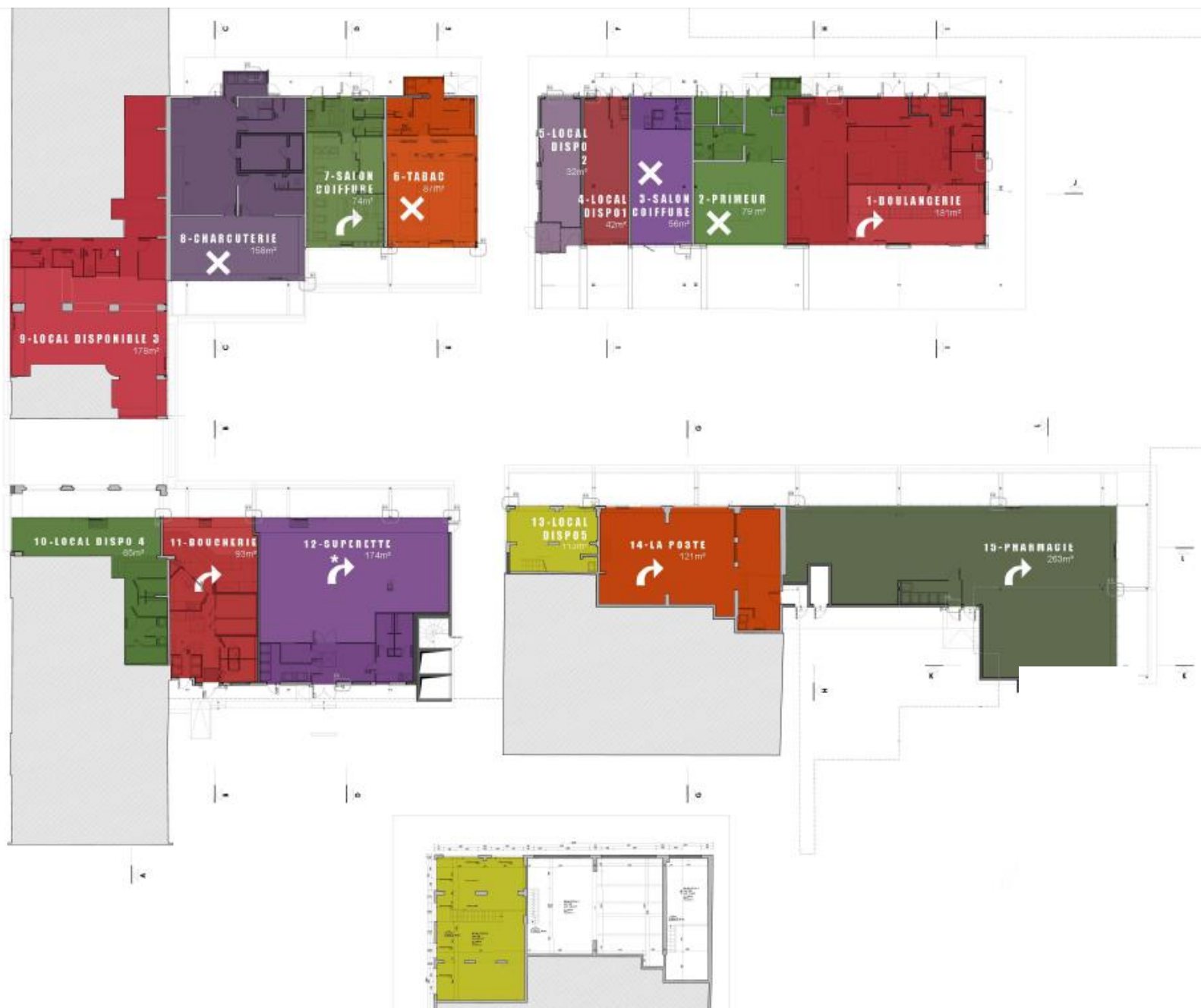
Le projet commercial : offrir aux 4 900 habitants de la Grand Mare un équipement commercial moderne et pérenne ; ce projet implique une intervention tant sur les bâtiments qu'au niveau des commerçants :

- a. Rénovation des locaux,
- b. Re-motivation des commerçants,
- c. Arrivée de nouveaux commerçants compétents,
- d. Définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale,

2. LA LOCALISATION DES COMMERCES

Le plan de localisation des commerces a été établi en tenant compte des paramètres suivants :

- Remettre à niveau l'outil de travail aujourd'hui obsolète
- Ne pas interrompre les activités existantes
- Respecter les recommandations de l'architecte urbaniste, Nicolas Michelin
- Réagir aux opportunités



3. LES COMMERCES A CE JOUR (sept 2010)

- 1 – Boulangerie : Nouveaux commerçants rachetant le fonds de Mr et Mme D'OLIVEIRA en Avril 2010 suite à la liquidation judiciaire prononcée en Novembre 2009
- 2 – Fermeture de l'ancien primeur pour des raisons personnelles en septembre 2009. Nouveaux contacts pour un primeur – cours des halles : Mr CHALLEL, installé en mai 2010
- 3 – Salon de Coiffure – ancien commerçant
- 4 – Contact avec Mr Didouh pour un Globephone – installation septembre 2010
- 5 – Contact pour une laverie automatique – Mr TALAH – installation prévue en automne 2010
- 6 – Tabac presse : commerce restructuré sur site - très bonne activité et une augmentation du chiffre d'affaires depuis janvier 2008
- 7 – Salon de Coiffure créastyle – commerçant transféré – élargissement de l'activité à l'esthétique.
- 8 – Charcuterie : discussions difficiles, le commerçant attendant de valoriser son fonds à hauteur de 60 000 euros dans un contexte de concurrence.
Solution : transformation du commerce pour une autre activité et indemnisation du charcutier pour son départ
- 9 – Contact pour un café-snack : Mr ARCHIMBAUD pour une ouverture fin 2010
- 10 – Local réservé pour l'Ecole Régionale des Beaux Arts à la demande de la ville de Rouen. **Il convient d'être attentif au risque de diminution de la rentabilité locative du centre et donc de renégociations du prix d'acceptation avec les investisseurs à la baisse.**
- 11 – Boucherie : commerçant transféré
- 12 – Contacts pour une supérette
- 13 – A commercialiser
- 14 – Bureau de poste rouvert en février 2008
- 15 – Pharmacie – commerçant transféré avec agrandissement de la surface.

Les locaux inoccupés actuellement font l'objet d'une vacance technique pour permettre la réalisation des travaux par phase ; ces cases commerciales seront rendues disponibles progressivement au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

4. LE PARTI ARCHITECTURAL

Le projet a été réalisé avec un dialogue approfondi avec les commerçants et des présentations en comité de pilotage.

Il est globalement approuvé malgré quelques réserves de leur part sur l'utilisation de bâches en sous face des auvents.

Les principaux objectifs du parti architectural sont les suivants :

- Identifier les commerces : les commerces sont repérés par des séquences de couleurs
- Donner de la lumière : réduction de la profondeur des auvents, suppression de deux passages couverts
- Signaler les commerces depuis les rues : signalétiques en façade arrière des cases commerciales
- Distinguer le centre médical du Centre commercial



- Traiter la 5^{ème} façade : toiture végétalisée



Façade avant



Façades arrière



Façade Sud



Coccinelle : principes d'intervention

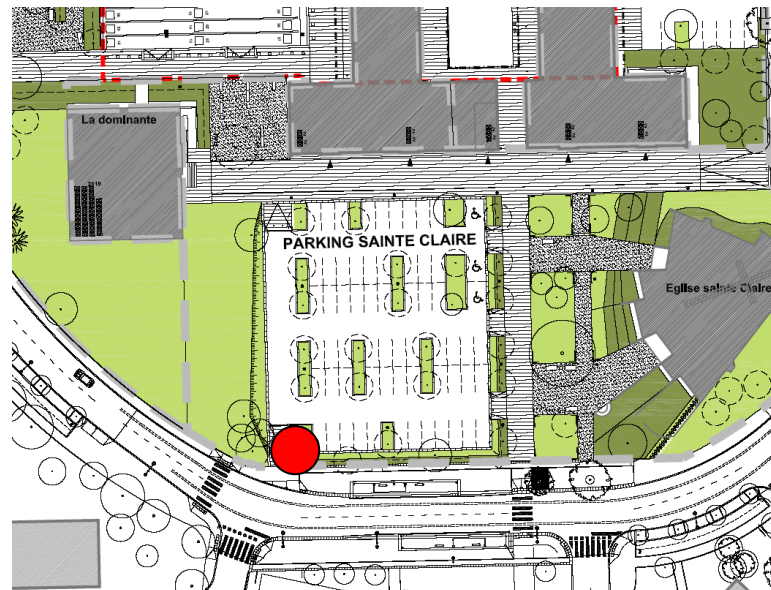
5. LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

Echéancier

- Avant Projet Détaillé présenté à la Ville le 9 janvier 2007
- 14 mars 2007 Dépôt du Permis de construire
- 14 mars 2007 : Ouverture du primeur
- 24 avril 2007 : CDEC, dossier présenté en Préfecture
- 10 mai 2007 : obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- 11 février 2008 : ouverture du bureau de Poste
- 29 février 2008 : ordonnance d'expropriation à l'encontre des murs de la pharmacie
- Février – mai 2009 : négociation financement Anru
- Septembre 2009 : dossier de demande de financement
- Novembre 2009 : Démarrage administratif des travaux
- Janvier 2010 : démarrage effectif des travaux
- Livraison : par phase en fonction des contraintes techniques et des contraintes d'exploitation (de fin 2009 à fin 2010)
- 2010 : commercialisation des cases commerciales disponibles
- 2012 : cession du centre à un investisseur

6. LES POINTS PARTICULIERS

- **Toutes les cases commerciales seront remises à terme en pleine propriété** : actuellement les cases commerciales font l'objet de baux à construction ; l'opération permettra de réunir en une seule main les droits de preneur et de bailleur
- **Extraire les commerces des copropriétés** pour éviter toutes contraintes d'exploitation apportées par la copropriété (participation aux charges, autorisation pour travaux, difficulté de revente ...)
- **L'entrée du Centre Commercial**
 - L'entrée principale est située au Sud du projet vers l'église Sainte Claire
 - Elle se fait par le passage sous un immeuble de logements en copropriété
 - L'entrée du Centre sera identifiée par :
 - Un remodelage des espaces extérieurs qui identifiera un cheminement depuis la station Teor jusqu'au passage sous l'immeuble
 - Une signalétique extérieure organisée au niveau de la station Teor et de l'entrée du parking véhicules ;



- Des enseignes visibles en façades avant et arrière des cases commerciales

- **L'accessibilité handicapés**

Toutes les cases seront accessibles aux handicapés moteurs ; les travaux de remise à niveau de la dalle centrale du centre commercial sont achevés, seul le revêtement final reste à poser à l'achèvement des travaux de restructuration

- **Les livraisons**

Les livraisons se feront par les façades arrière du Centre Commercial. La Cour Est pourra accueillir des semi-remorques pour la superette. Des rampes seront aménagées pour faciliter l'accès aux réserves.

- **Les déchets**

Chaque commerce est équipé de locaux à déchets, chaque activité étant responsable de leur gestion et de leur évacuation et traitement. Des accords particuliers pourront être trouvés avec la Communauté d'Agglomération.

- **Charges financières :**

Le gros problème est la gestion des charges de chauffage ; une première analyse montre l'extrême diversité des régimes entre chaque case commerciale (certains ne payent rien, d'autres ne s'acquittent que de leur abonnement, d'autre encore de l'abonnement et des consommations) ; nous avons engagé des discussions avec Dalkia qui ont abouti à un accord pour l'individualisation des facturations correspondant aux consommations mais non à l'individualisation des abonnements.

D'une manière générale les réseaux de toute nature sont repris pour normaliser leur organisation, leur gestion et les coûts d'abonnement correspondants

- **L'évolution démographique du quartier**

L'évolution démographique positive du quartier est la garantie d'un bon fonctionnement à terme du centre commercial.

La Grand Mare possède déjà une diversité de peuplement comme le démontre la présence de nombreuses copropriétés (243 logements) localisées immédiatement au pourtour du Centre Commercial.

Les ambitieuses politiques de réhabilitation sur environ 1 250 logements engagées par les nouveaux bailleurs du quartier auront pour conséquence de réduire la vacance qui dépasse actuellement 20% à 25 % du parc ; cela représente l'arrivée d'environ 700 personnes auxquelles s'ajouteront les habitants des 150 logements nouveaux prévus sur le site.

Il n'est donc pas utopique de penser que d'ici 2012 la Grand Mare sera peuplée de 6 000 habitants avec un démarrage effectif du repeuplement à partir de 2008 (livraison d'une première tranche de 380 logements par Immobilière Basse Seine au premier trimestre 2008)

IMMEUBLE D'ENTREPRISES

Sous opération (01033D)

IMMEUBLE D'ENTREPRISES

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS : UNE OPERATION A VOCATION ECONOMIQUE

L'objectif de cette opération est d'offrir des surfaces locatives de bureaux aux entreprises éligibles à la ZFU.

Le bâtiment de la Poste était un ensemble immobilier de 5 946 m² de shon composé :

- d'un centre de formation qui accueillait 80 stagiaires par jour dans un bâtiment R+4 composé de salles de cours, d'un auditorium et d'un restaurant (3 400 m² de shon)
- d'un bâtiment R+2 composé d'un bureau de poste et de deux logements de fonction (277 m² de shon)
- d'un immeuble d'hébergement (bâtiment R+4 de 2 770 m² de shon)

Rouen Seine Aménagement dans le cadre de la CPA a acquis l'ensemble du bien immobilier afin de démolir la partie hébergement, de réhabiliter les autres parties du bâtiment et de rendre constructible le foncier restant disponible.

PROGRAMME

La Poste a souhaité vendre son ensemble immobilier.

Concrètement le rôle de Rouen Seine Aménagement était :

- d'acquérir les 3 immeubles du Centre de Formation,
- de démolir le bâtiment d'hébergement,
- de réhabiliter légèrement les bâtiments restants pour y accueillir des entreprises intéressées par une implantation en ZFU,
- de revendre l'ensemble à un investisseur après y avoir accueilli de petites entreprises (non réalisé à ce jour),

La Poste reste locataire de 2 niveaux soit environ 633 m². Compte tenu des nombreux espaces communs de l'immeuble (couloirs, restaurant ...), **la surface utile louable est d'environ 2 320 m²**. Elle se répartit principalement en locaux de 45 et 93m². Le bureau de Poste a été transféré dans le centre commercial en février 2008.

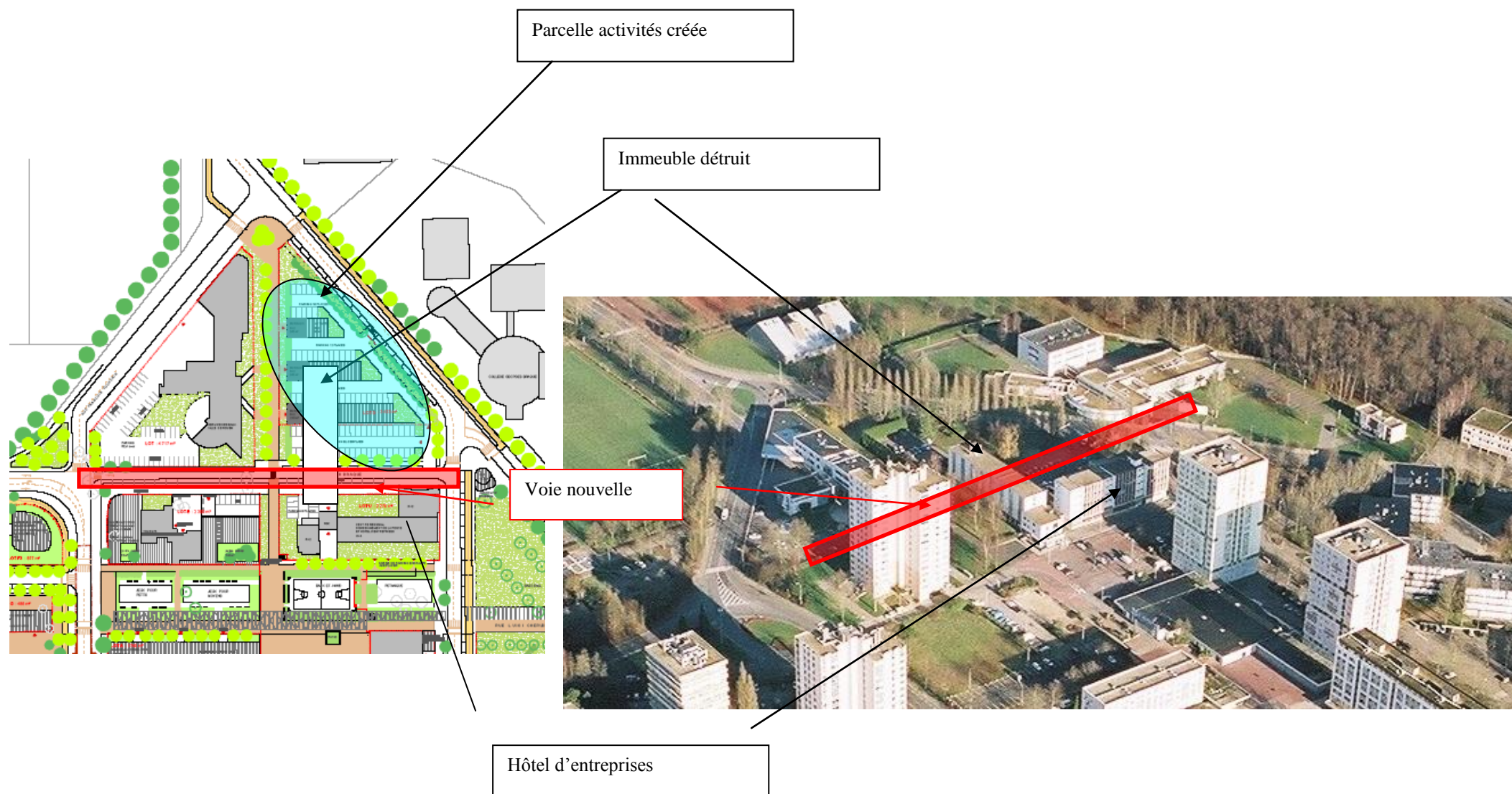
Au final la restructuration de cet ensemble immobilier permet :

- **d'offrir 2 320 m² de surface louable**
- de **créer une parcelle constructible** pour accueillir des locaux d'activités
- de **créer une voie de liaison Est Ouest** rendant accessible la tour Couperin et le futur Hôtel d'entreprises.

Le tableau ci-après rend compte de l'avancement de la commercialisation locative en 2009 et fait apparaître un taux de remplissage de 76 % au 31.12.2009.

Etage	Désignation	Repérage	Surface louée 20 nov 2007			Surface louée octobre 2008		Surface louée janvier 2009		Surface louée décembre 2009		Locataire
			Surface totale	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	
			2320,77	999,23	43%	1435,87	62%	1482,74	64%	1767,38	76%	
RDC	Bureau de Poste	1	127,41	127,41	5%							
	Bureau (ex-local déchets)	2	17,58	17,58	1%					17,58	5%	
	Bureau	3	92,93							92,93		
	Bureau	4	92,66									
	Restaurant	5	312,95			312,95	13%	312,95	13%	312,95	13%	Mr Archimbaut
1er étage	Bureau de Poste	6	111,91			111,91	5%	111,91	5%	111,91	5%	Ceden
	Local 1,1	7	14,45	14,45	1%	14,45	6%	14,45	6%	14,45	6%	I.comm
	Local 1,2	8	19,75	19,75	1%	19,75		19,75		19,75		
	Local 1,3	9	94,41	94,41	4%	94,41		94,41		94,41		
	local1,4	10	46,02			46,02	2%	46,02	2%	46,02	2%	Mil sabbords
	Local 1,5	11	46,87			46,87		46,87	2%	46,87	2%	DPS
	Local 1,6	12	93,61									
	local 1,7 Salle de conférence	13	192,83									
2ème étage	Bureau de Poste	14	111,9			111,9	5%	111,9	5%	111,9	5%	BFC
	Bureau	15	14,45							14,45	3%	United Security
	Bureau	16	19,77							19,77		
	Bureau	17	46,53	46,53	2%					46,53		
	Bureau	18	45,54	45,54	2%	45,54	2%	45,54	2%	45,54	2%	GIPS
	Bureau	19	46,06							46,06	2%	VIATECH
	Bureau	20	46,88									
	Bureau	21	47,32							47,32	2%	SEG
	Bureau	22	45,38			45,38	2%	45,38	2%	45,38	2%	DMA ARCHITECTE
3ème étage	Bureau	23	14,99	14,99	1%	14,99	14%	14,99	14%	14,99	14%	Locaposte
	Bureau	24	19,75	19,75	1%	19,75		19,75		19,75		
	Bureau	25	46,56	46,56	2%	46,56		46,56		46,56		
	Bureau	26	46,6	46,6	2%	46,6		46,6		46,6		
	Bureau	27	94,57	94,57	4%	94,57		94,57		94,57		
	Bureau	28	94,28	94,28	4%	94,28	14%	94,28	14%	94,28	14%	Locaposte
4ème étage	Bureau	29	14,99	14,99	1%	14,99		14,99		14,99		
	Bureau	30	19,75	19,75	1%	19,75		19,75		19,75		
	Bureau	31	94,41	94,41	4%	94,41		94,41		94,41		
	Bureau	32	94,57	94,57	4%	94,57		94,57		94,57		
	Bureau	33	46,94	46,94	2%	46,94		46,94		46,94		
	Bureau	34	46,15	46,15	2%	46,15		46,15		46,15		

Le plan d'ensemble



CADRE JURIDIQUE

Dans le cadre de la démolition de la partie hébergement, un permis de démolir a été déposé le 17 mai 2005 et obtenu le 19 juillet 2005.

L'intervention sur la partie Centre de Formation et Bureau de Poste a nécessité un permis de construire déposé le 23 juin 2005 et obtenu le 10 octobre 2005.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ensemble immobilier du Centre de Formation de la Poste a été acquis en 2006 pour un montant de 714 000 euros (part imputée sur l'opération de l'immeuble d'entreprises, l'autre part de 396 000 euros étant affectée à la sous opération aménagement.

On se référera au bilan détaillé en annexe pour avoir un état poste par poste de l'état d'avancement.

■ Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2009**

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033D CPA La Grand Mare - IMMEUBLES ENTREPRISE					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
25/08/2005	LA POSTE / Rouen seine	Batiment A	destiné aux activités tertiaires	2 704 2 704	714 000.00
TOTAUX				2 704	714 000.00

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 3 458 K€ à 4 014 K€ soit une augmentation de 556 K€ liés principalement à l'intégration dans le bilan des frais de gestion des biens compensés par la perception des loyers.

Analyse des écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	Observations
	DEPENSES	3 458 179	4 013 735	555 556	
1	ACQUISITIONS	1 096 694	1 523 658	426 964	Intégration des frais de gestion des biens jusqu'en 2012
2	ETUDES	19 959	33 421	13 462	Etudes pour mise aux normes
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	390 773	414 564	23 791	Honoraires pour travaux complémentaires
4	TRAVAUX	1 765 303	1 868 605	103 302	Provision pour ascenseur
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	75 155	63 608	-11 547	Ajustement
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	110 295	109 879	-416	Ajustement automatique
70	Rémunération de la société	110 295	106 842	-3 453	
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
	RECETTES	3 258 831	3 952 937	694 106	
1	CESSION	1 673 096	1 860 964	187 868	
10	Cession au concédant			0	
11	Cession autre	1 673 096	1 860 964	187 868	
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE			0	
3	SUBVENTIONS	284 691	398 402	113 711	
	Annu	284 691	398 402	113 711	Dossier soldé
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	973 823	986 095	12 272	Ajustement
5	PRODUITS DIVERS	327 221	707 476	380 255	Loyers plus importants car gestion plus longue
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-199 348	131 996	138 549	

La participation financière brute de la Ville augment de 12 K€.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

Activités : rappel des années antérieures

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue au premier semestre 2004. Les études ont été engagées rapidement sur la base des objectifs suivants :

- inscrire le bâtiment dans le schéma général d'aménagement
- traiter l'entrée, les abords, le stationnement qualitativement,
- optimiser le rendement locatif et la modularité des bureaux,
- trouver des surfaces d'environ 20m² afin de répondre à la demande.

Les études ont abouti à un Avant Projet Détaillé au mois de novembre 2004 offrant 1 960 m² utile pour un coût travaux de 1 865 K€ HT.

A la demande de la Ville de Rouen, le projet a été réétudié afin d'utiliser les bâtiments dans leur configuration actuelle, la modularité des locaux ayant été estimée trop coûteuse.

L'année 2005 a été caractérisée par :

- L'acquisition de l'ensemble immobilier
- La réalisation du Dossier de Consultation d'Entreprises pour la Démolition de l'immeuble d'hébergement
- Le dépôt et l'obtention du permis de démolir de l'immeuble d'hébergement
- Le dépôt et l'obtention du permis de construire de l'immeuble restructuré
- Le lancement de l'appel d'offres et une ouverture fructueuse des plis
- La préparation du DCE de la restructuration de l'immeuble d'hébergement

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Le lancement et la réalisation des travaux (démarrage retardé jusqu'en juin 2006 pour des raisons de financement)
- La consultation pour la recherche d'un investisseur gestionnaire à partir du 4^{ème} trimestre

L'année 2007 a été caractérisée par :

- La réception des travaux,
- La poursuite de la négociation avec l'acquéreur potentiel de l'immeuble, la société GMA,
- La commercialisation des bureaux à louer
- La mise en œuvre du comité d'agrément qui réunit en 2007 la Ville de Rouen, l'investisseur, le commercialisateur et Rouen Seine Aménagement

L'année 2008 a été caractérisée par :

- La première année complète de location avec l'arrivée de 6 nouveaux locataires
- Le maintien d'un niveau de location satisfaisant de 100 euros HT / m²
- La participation au comité de pilotage de la Zone Franche Urbaine
- Le retrait de l'acquéreur potentiel, la société GMA pour des raisons de capacités d'investissement limitées

L'année 2009 a été caractérisée par :

- La poursuite de la commercialisation locative de l'immeuble (fin 2009 : 76% de commercialisé)
- L'amélioration du confort thermique du restaurant
- La première année complète de fonctionnement avec le calcul des charges locatives.

A noter :

La provision pour charges versées par les locataires de l'immeuble s'élève à 30 euros/m²/an.

Actuellement, le **calcul des charges** après une année d'exercice amène à des charges de l'ordre de 50 euros/m²/an [non compris petites réparations] dont 20 euros de chauffage, 5 euros d'eau, 5 euros d'électricité, 14 euros de Taxe Foncière, 5 euros d'entretien (ménage) et la part résiduelle correspond à la vidéosurveillance.

En 2010, afin de réduire ces charges, Rouen Seine Aménagement :

- S'est rapproché des services des impôts pour solliciter l'exonération de la Taxe Foncière au titre de la Zone France Urbaine
- S'est rapproché de Dalkia afin de diminuer la puissance souscrite de l'immeuble
- Renégocie la prestation de ménage
- Met en place des minuteriers pour l'éclairage des parties communes

Par ailleurs, nous travaillons à individualiser les charges du restaurant qui est le plus gros consommateur d'eau et de chauffage.

L'appel des charges réelles amènerait les locataires à verser annuellement un montant de 150 euros/m² charges + loyer, ce qui est en dehors du marché local.

De ce fait, nous choisissons de présenter le CRACL avec une prise en charge dans le bilan d'opération de la différence.

Ces charges élevées, diminuant la rentabilité de l'immeuble, impliqueront des négociations difficiles au moment de la revente à investisseur.

OBJECTIFS DE COURT TERME

- Réaliser les travaux de mises aux normes handicapés et mise aux normes ascenseurs
- Aménagement et mise en location de la grande salle
- Aménagement et mise en location de l'ancien bureau de Poste
- Diminution des charges – Clarification de la gestion locative

PRECONISATION STRATEGIQUES

- Louer l'immeuble d'entreprises et poursuivre le partenariat au titre de la ZFU
- Céder l'immeuble quand il aura pris de la valeur c'est-à-dire après la location des bureaux – hypothèse de cession en 2012

Sous opération (01033E)

Plots Malraux

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIF

L'opération des plots Malraux s'inscrit sur le foncier de l'ancienne barre César Franck démolie.

L'opération des trois plots (devenus deux plots) était avant tout une opération qui devait répondre jusqu'en mars 2008 aux objectifs urbains du plan guide, aux ambitions architecturales développées dans le cadre du Grand Projet de Ville.

Elle a maintenant pour vocation de participer activement au développement économique de la Grand Mare.

Elle fait face d'une part au secteur des Lods et d'autre part au Centre Malraux. Desservi par un arrêt du TEOR, ce projet contribue à structurer la place Lods et la place Malraux

PROGRAMME

Le programme de l'opération est le suivant :

- Plot Nord : la cyber base en rez-de-chaussée Ouest, un local de stockage en sous sol ; les surfaces à l'Est sont à louer (144 m²) soit à des activités associatives soit à de l'activité économique
- Plot Sud : Réalisation de la Maison médicale pour accueillir les médecins du centre commercial
- Plot intermédiaire : ce plot n'a pas été réalisé eu égard à son coût



ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

On se référera au bilan détaillé poste par poste pour un descriptif de l'état d'avancement de l'opération

Le plot Sud est un bâtiment à vocation économique qui reçoit la maison médicale du quartier (transfert du cabinet médical)

Les deux plots, dont la réception de travaux a eu lieu le 11 décembre 2008, devaient faire l'objet :

- D'une cession à la Ville pour le plot Nord qui accueille la Cyber base,
- D'une cession à un investisseur pour le plot Sud

La cession à un investisseur du plot Sud ne pourra pas se faire sur la base de son prix de revient (de l'ordre de 2,5 Meuros); en effet, sur la base d'une rentabilité de 10% et d'un loyer hors charge hors taxe de 30 000 € annuel, le montant prévisionnel d'une acquisition par un promoteur est d'environ 300 000 € HT.

Si le plot n'est pas cédé à un investisseur, il est prévu de le céder à la ville de Rouen en 2011. (Hypothèse CRACL 2009)



La Cyber base de la Grand Mare



ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 5 089 K€ TTC à 5 254 soit une augmentation de 165 K€ qui s'explique principalement par :

- La prise en compte des frais de gestion de l'immeuble
- La réalisation d'une climatisation

L'analyse des écarts poste par poste :

Ligne	Intitulé	Bilan euros TTC			Observations
		Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	
	DEPENSES	5 089 053	5 254 154	165 101	
1	ACQUISITIONS	16 591	75 925	59 334	Frais de gestion des biens acquis
2	ETUDES	55 214	56 984	1 770	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	361 502	383 065	21 563	climatisation
4	TRAVAUX	4 275 490	4 313 892	38 402	climatisation
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	218 086	258 766	40 680	Taxe foncière
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FIN	162 170	165 522	3 352	Ajustement automatique
70	Rémunération de la société	162 170	165 522	3 352	
71	Frais financiers			0	
8	TVA				
	RECETTES	4 487 445	4 639 646	152 201	
1	CESSION	1 167 600	1 167 600	0	cession plot Sud plot Sud vendu à la ville et non à un investisseur
10	Cession au concédant	809 600	809 600	0	
11	Cession autre tiers	358 000	358 000	0	
3	SUBVENTIONS	1 775 623	2 225 024	449 401	
	Fedeer	738 344	760 542	22 198	ajustement
	Département	0	0	0	
	Anru	1 037 279	1 464 482	427 203	ajustement
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 542 319	1 182 354	-359 965	ajustement
5	PRODUITS DIVERS	1 903	64 668	62 765	loyers
6	PRODUITS FINANCIERS				
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-601 608	-614 508	-12 900	

L'effort brut de la Ville diminue de 360 Keuros car la perception des loyers est intégrée au bilan ainsi que la perception des subventions ANRU

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

ACTIVITES 2004 - 2009

L'année 2004 a été caractérisée par :

- Le concours de maîtrise d'œuvre permettant la désignation du lauréat, l'Agence Beckmann N'Thépé,

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un DCE

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Deux appels d'offre lancés pour la désignation d'une entreprise générale au 3^{ème} trimestre. Compte tenu de son plan de charge, les travaux n'ont été engagés qu'en avril 2007.

L'année 2007 a été caractérisée par :

- Le démarrage des travaux et l'avancement du chantier

L'année 2008 a été caractérisée par :

- La finalisation et réception des travaux
- La labellisation de la Cyber base,
- La commercialisation du plot Sud,
- Le démarrage des travaux de la maison médicale

L'année 2009 a été caractérisée par :

- La remise d'ouvrage à la Ville pour le Plot Nord
- La livraison de la maison médicale et la mise en location de la totalité du plot Sud (Médecins, infirmières, infirmier, orthophoniste)
- L'obtention et mobilisation des financements
- La mise en œuvre d'un système de vidéo surveillance
- La mise en location du plot Nord à 42 Stores (qui a déménagé début 2010 dans l'immeuble Alpha)

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Mise en œuvre d'une climatisation suite à un diagnostic thermique mettant en évidence un problème important de surchauffe durant la période estivale et de mi saison ensoleillée
- Cession du plot Nord à la ville
- Appel du solde de la subvention ANRU Plot Nord
- Préparation de la cession du Plot Sud à la ville
- Clarification de la gestion locative
- Finalisation des enseignes
- Mise en place des contrats de maintenance

Sous opération (01033F)

PLOT 4

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

Une opération pour la sauvegarde des Immeubles Lods

Le plot n°4 fait partie d'un ensemble d'immeubles « Verre et Acier » de Marcel Lods construit en 1968 et qui marque une étape importante de la construction et de l'architecture : immeuble industrialisé et monté sur place.

Suite aux élections municipales, la nouvelle municipalité a décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200 m² SHON, au regard des coûts élevés de réhabilitation.

Un courrier du 3 février 2009 de la DAPA informant du prochain classement au titre des monuments historiques des plots 4 – 5 et 6 a annulé la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été alors retirée par Rouen Seine Aménagement.

PROGRAMME

Faute de programme précis pour l'avenir de cet immeuble, le craci 2009 prévoit une cession des immeubles en l'état en 2011. Des contacts ont été pris en ce sens au cours de l'année 2010 mais l'état de délabrement des immeubles est de moins en moins favorable à leur valorisation.

INTERVENANTS

Maîtrise d'œuvre	Agence Nicolas MICHELIN 9 cour des Petites Ecuries 75010 PARIS
Contrôle technique	VERITAS Technoparc des Bocquets 110 allée Robert Lemasson 76235 BOIS GUILLAUME cedex
SPS	QUALICONSULT Avenue des Hauts Grigneux Mach 5 76420 BIHOREL

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Pour un descriptif poste par poste on se référera au bilan détaillé en annexe

ACQUISITIONS

■ Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2009

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033F CPA La Grand Mare - PLOT 4					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
30/06/2005	OPAC / Rouen Seine	DV254	Bâtiment de 20 logements et sa parcelle de terrain	1 632 1 632	348 960.00
TOTAUX				1 632	348 960.00

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan n'évolue peu et s'établit à 1 014 k€

Analyse des écarts poste par poste

Grand Mare - PLOT 4

Ligne	Intitulé	Bilan euros TTC			Observations
		Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	
	DEPENSES	1 004 977	1 014 414	9 437	
1	ACQUISITIONS	640 516	617 994	-22 522	ajustement gestion au fil de l'eau
2	ETUDES	62 859	62 859	0	ajustement au réalisé
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	208 795	174 383	-34 412	ajustement au réalisé
4	TRAVAUX	12 071	57 730	45 659	Indénités résiliation entreprises
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	32 548	52 561	20 013	ajustement au réalisé
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	48 188	48 887	699	ajustement automatique
70	Rémunération de la société	48 188	48 887	699	
71	Frais financiers			0	
8	TVA	0	0	0	
	RECETTES	911 652	1 154 687	243 035	
1	CESSION			0	
116	Cessions d'immeuble - TVA 19,6%			0	
117	Cessions d'immeuble - TVA sur marge			0	
3	SUBVENTIONS			0	
	Annu	0	0	0	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	911 652	1 154 687	243 035	ajustement
5	PRODUITS DIVERS			0	

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

Activité 2004 - 2008

L'année 2004 :

La reconversion de cet immeuble de logements en bureaux était en attente de la confirmation de la résistance réelle des planchers qui en l'état des connaissances début 2004, ne pouvaient accueillir que des locaux d'habitation.

Les **études** menées par le CEPT, le CITCM et l'Agence Michelin **ont démontré** que l'on pouvait compter sur une **portance suffisante** pour accueillir des **bureaux cloisonnés**. Cette conclusion a permis de confirmer la reconversion et la commercialisation des immeubles et d'aboutir à un APS.

L'année 2005 :

- Acquisition du plot 4 à Rouen Habitat le 30 juin 2005
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre suite à la décision de la Ville de ne pas réaliser les extensions en rez de chaussée proposées par l'Agence Michelin,
- Décision de ne pas centrer la reconversion de cet immeuble sur l'accueil du GIP et du REP,
- Présentation d'un dossier d'intention au CA du GIP du 19 mai 2005

L'opération du Plot 4 est une opération de reconversion difficile car c'est une opération test qui est ambitieuse dans son principe : respecter à la lettre l'architecture de Marcel Lods c'est-à-dire rénover ou refaire à l'identique tous les aménagements et équipements de ces immeubles. Nous constatons qu'Immobilière Basse Seine qui réhabilite 380 logements de même type n'a pas réussi à mettre en place en 2005 une filière permettant d'obtenir ce résultat.

l'APD a du être stoppé suite à un dégât des eaux important qui a fait l'objet d'une expertise. Pour préserver l'immeuble, le chauffage a été remis.

L'année 2006 :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre prenant en compte le dégât des eaux,
- Dépôt du permis de construire et discussions avec l'Inspection du Travail sur les protections collectives en toiture et l'accessibilité des travailleurs handicapés,

En 2006 les études de Maîtrise d'œuvre ont redémarré et les reprises pour dégât des eaux ont été estimées à 200 000 euros HT.

Des remarques de l'Inspection du travail au titre de la sécurité pour les interventions ultérieures et de l'accessibilité des handicapés, des évolutions de programme sur les aménagements du rez de chaussée ont prolongé les études au-delà de 2006 sur la base d'un projet qui exclut la construction d'une extension en rez-de-chaussée.

L'année 2007 :

- Obtention du permis de construire
- Lancement de deux consultations d'entreprises, la première a été infructueuse, la seconde a permis de désigner une entreprise générale en décembre 2007.

L'année 2008

- Arrêt du chantier
- Changement d'orientations, démolition et non restructuration

L'année 2009

Situation d'attente

OJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Prise de contacts en vue d'une cession de l'immeuble en l'état

PLOTS 5 & 6

Sous opération (01033G)

PLOTS 5 & 6

PRESENTATION DE L'OPERATION

OBJECTIFS

L'opération des Plots 5 et 6 avait pour objectif d'accueillir en septembre – octobre 2008, le Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen à la Grand Mare dans deux immeubles Verres et Acier après leur reconversion de bâtiments de logements en bâtiments de bureaux.

Environ 70 à 75 agents municipaux devaient être transférés ainsi que le Réseau d'Education Prioritaire de l'Education Nationale. Suite aux élections municipales, la nouvelle municipalité a décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200m² SHON.

Un courrier du 6 février 2009 de la DAPA informant du prochain classement au titre des monuments historiques des plots 4 – 5 et 6 a annulé la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été alors retirée par Rouen Seine Aménagement.

PROGRAMME

Faute de programme précis pour l'avenir de cet immeuble, le cracl 2009 prévoit une cession des immeubles en l'état en 2011. Des contacts ont été pris en ce sens au cours de l'année 2010 mais l'état de délabrement des immeubles est de moins en moins favorable à leur valorisation.

CADRE JURIDIQUE

Comme pour le plot 4, un permis de construire a été obtenu

INTERVENANTS

Maîtrise d'œuvre Madame Hélène FRICOUT CASSIGNOL
10 rue St Nicolas
75012 PARIS

Contrôle technique NORISKO CONSTRUCTION
Agence Normandie
bureau de Rouen
Horizon 2000 immeuble Mach 6
avenue des Hauts Grigneux

SPS NORISKO COORDINATION
Agence Normandie
bureau de Rouen
Horizon 2000 immeuble Mach 6
avenue des Hauts Grigneux

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les plots 5 et 6 ont été acquis en 2006 pour un coût de 600 000 euros.

ACQUISITIONS

■ Tableau acquisitions réalisées en **31 décembre 2009**

TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR EXERCICE					
Opération : 01033G CPA La Grand Mare - PLOTS 5-6					2006
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
22/12/2006	OPAC	DV24 DV25 DV255		1 361 497 468 396	600 000.00
TOTAUX				1 361	600 000.00

ELEMENTS FINANCIERS

ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 1 716 K€ TTC à 1 736 K€ TTC soit une augmentation de 20 K€ TTC

Analyse des écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Cracl 2008	Cracl 2009	Ecart	Observations
	DEPENSES	1 716 166	1 736 348	20 182	
1	ACQUISITIONS	1 101 602	942 244	-159 358	Ajustement Gestion au fil de l'eau
2	ETUDES	76 757	76 757	0	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	368 021	492 210	124 189	indemnités Moe et études réalisées
4	TRAVAUX	32 178	103 513	71 335	
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	67 239	50 708	-16 531	ajustement
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	70 369	70 916	547	ajustement
70	Rémunération de la société	70 369	70 916	547	
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
	RECETTES	1 559 153	1 670 094	110 941	
1	CESSION	0	0	0	
10	Cession au concédant			0	
117	Cessions d'immeuble - TVA sur marge			0	
3	SUBVENTIONS			0	
	Région			0	
	Département			0	
	Anru			0	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 559 153	1 590 185	31 032	ajustement
5	PRODUITS DIVERS		79 909	79 909	indemnités assurances car dégât des eaux
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-157 013	-66 254	90 759	

L'effort financier de la Ville évolue de 1 559 K€ TTC à 1 590 K€ TTC.

CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

L'année 2005 :

- Mise à jour du programme du transfert du Département Famille et Politique de la Ville et de la Maison de l'Emploi et de la Formation,
- lancement du recrutement de la maîtrise d'œuvre de cette opération de reconversion.
- Signature d'un avenant à la convention publique d'aménagement pour la reconversion des plots 5 et 6 en vue de l'accueil du Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen,

L'année 2006

- Acquisition des plots 5 et 6,
- Mise au point finale du programme,
- Recrutement du maître d'œuvre,
- Investigations techniques complémentaires : solidité de la structure, diagnostic panneaux, toiture ...
- Etudes de maîtrise d'œuvre de l'esquisse à l'avant projet détaillé,
- Revalorisation de l'enveloppe financière,
- Dépôt d'un dossier de financement à la demande du GIP pour un passage en CA du GIP en fin d'année,
- Validation du plan de financement du projet par le Conseil d'Administration du GIP en fin d'année,
- Prise en compte de la nouvelle enveloppe financière du projet

L'année 2007

- Obtention du permis de construire,
- Réalisation du DCE et lancement de la consultation négociée (dialogue entreprises, maîtrise d'œuvre, maître d'ouvrage),
- Arrêt de la négociation en août 2007 suite au surcoût constaté et à l'impossibilité de trouver une issue satisfaisante à la négociation,

L'année 2008

En début d'année 2008, au regard du coût de l'opération, Rouen Seine Aménagement avait saisi la Ville pour connaître la suite à donner à cette opération, son coût étant très élevé au regard des surfaces construites.

Après mars 2008, il a été décidé de suspendre cette opération dans l'attente d'une décision définitive.

L'année 2009 a été une année d'attente

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME ET STRATEGIQUES

- Trouver un acquéreur

ANNEXES

Centre commercial : simulation exploitation coût réel

Trois plots : simulation exploitation plot Sud par un investisseur

Trois plots : simulation exploitation du plot Sud coût réel

Bilans

- Opération consolidée : synthèse
- Aménagement : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Immeuble d'entreprises : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Parking : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Centre commercial : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Trois plots : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plot 4 : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plots 5 et 6 : Bilan de synthèse et bilan détaillé

Centre commercial – exploitation équilibrée

GRAND MARE
Centre commercial
Version de base - Expl. dans la CPA
31/05/2008

A - SURFACES

1 - Etat des surfaces louables intérieures :

S.H.O.N. totale :	2182
dont Surfaces louables totales :	1819
et Espaces communs :	363 17%

2 - Places de stationnement :

Nombre de places de stationnement :	0
-------------------------------------	---

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

Charges locatives € / m² SHON / an / HT (récup.) :	18,00 €
Taxe foncière € / m² SHON / an / HT (récup.) :	10,00 €
Charges abonn. chauff. urb. R2 (non récupérable) :	8,50 €
Entretien + aléas € / m² / an / HT (non récupérable) :	3,00 €
Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) :	9 000,00 €
Grosses Réparations :	1,50%

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m² / an / HT :	88,00 €
soit Loyer annuel total :	160 072,00 € (sur surf. locative)

4 - Loyer des places de stationnement :

Loyer € / place / an / HT :	0,00 €
soit loyer annuel total :	0,00 €

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

soit charges annuelles (locatives recup. + TP) HT :	61 096,00 € (sur SHON totale)
soit charges annuelles (entretien et aléas) HT :	6 546,00 € (sur SHON totale)
soit grosses réparations HT :	102 975,00 € (sur montant inv.)
soit charges abonn. Chauff. Urb. R2:	18 547,00 € (sur SHON totale)

E - ACTUALISATION

Taux d'actualisation annuel des recettes :	1,00%
Taux d'actualisation annuel des charges :	1,50%

F - COMMERCIALISATION

	% Vacance	% Impayés	Correspondant à % Loyers versés
Loyers Année 1	30%	2%	68,60%
Loyers Année 2	10%	2%	88,20%
Loyers Année 3 et au-delà	10%	2%	88,20%

PM : Données commerciales :

Montant du loyer HT / HC / m² / an :	-
Montant des charges locatives (y compris impôt foncier):	34 €

GRAND MARE
Centre commercial
Version de base - Expl. dans la CPA
29/04/2010

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

Montant total de l'investissement H.T. (terrain + immeuble): 6 865 000,00 € Niveau : Bilan validé le :

Montant valeur du terrain : 500 000,00 € Ratio inv. H.T. / m² louable : 3 774,05 €

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention H.T. : 1 990 000,00 € soit Taux : 29%
 Emprunt : 400 000,00 € Taux : 5% Échéances (années) : 15
 Subvention d'équilibre Ville : 4 475 000,00 €

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

Capital :	400 000,00 €
Taux annuel :	5%
Échéances (années) :	15
Total des intérêts :	178 053,73
Coût total de l'emprunt :	178 053,73

D - AUTRES INFORMATIONS

Durée amortissement immeuble (années) :	25
Frais financiers (court terme) :	3,50%
Produits financiers :	1,00%

PM : 1819 m² louables

GRAND MARE
Centre commercial
ersion de base - Expl. dans la CPA
31/05/2008

Compte d'Exploitation Prévisionnel HT

En Euros HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Charges d'exploitation et entretien	6 546	6 644	6 744	6 845	6 948	7 052	7 158	7 265	7 374	7 485	7 597	7 711	7 827	7 944	8 063	8 184	8 307	8 431	8 558	8 686	8 817	8 949	9 083	9 219	9 358	196 793
Grosses réparations	0	0	0	0	0	110 933	112 597	114 286	116 001	117 741	119 507	121 299	123 119	124 966	126 840	128 743	130 674	132 634	134 623	136 643	138 692	140 773	142 884	145 028	147 203	2 565 185
Charges + impôt foncier (récupérables)	61 096	62 012	62 943	63 887	64 845	65 818	66 805	67 807	68 824	69 857	70 904	71 968	73 047	74 143	75 255	76 384	77 530	78 693	79 873	81 071	82 287	83 522	84 775	86 046	87 337	1 836 730
Charges Chauff. Urbain R2	18 547	18 825	19 108	19 394	19 685	19 980	20 280	20 584	20 893	21 206	21 525															220 028
Frais gestion locative	9 000	9 135	9 272	9 411	9 552	9 696	9 841	9 989	10 138	10 291	10 445	10 602	10 761	10 922	11 086	11 252	11 421	11 592	11 766	11 943	12 122	12 304	12 488	12 675	12 866	270 567
Frais financiers (court terme)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188	1 151	2 171	2 565	2 310	2 070	1 848	1 644	1 459	1 296	1 154	1 037	945	19 837
Intérêts sur emprunt	20 000	19 073	18 100	17 078	16 005	14 879	13 696	12 454	11 149	9 780	8 342	6 832	5 247	3 583	1 835											178 054
Amortissement immeuble	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	254 600	6 365 000
Sous-total Charges	369 789	370 290	370 766	371 215	371 635	482 957	484 977	486 985	488 980	490 959	492 920	473 012	474 789	477 309	479 850	481 727	484 841	488 021	491 269	494 587	497 977	501 442	504 984	508 605	512 308	11 652 194
Produits financiers	102	531	1 194	1 873	2 566	2 718	2 313	1 896	1 467	1 024	568	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 461
Loyers facturés	112 050	145 505	146 961	148 430	149 914	151 414	152 928	154 457	156 002	157 562	159 137	160 729	162 336	163 959	165 599	167 255	168 927	170 617	172 323	174 046	175 786	177 544	179 320	181 113	182 924	4 036 836
Charges récupérées	41 912	54 695	55 515	56 348	57 193	58 051	58 922	59 806	60 703	61 613	62 538	63 476	64 428	65 394	66 375	67 371	68 381	69 407	70 448	71 505	72 578	73 666	74 771	75 893	77 031	1 608 021
Réintégration subv. équil. coll. locale	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	4 475 000
Réintégration subventions HT	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	79 600	1 990 000
Sous-total Produits	412 664	459 332	462 270	465 251	468 274	470 782	472 763	474 759	476 771	478 799	480 843	483 013	485 364	487 953	490 574	493 226	495 909	498 624	501 371	504 151	506 964	509 810	512 691	515 606	518 555	12 126 318
RESULTAT D'EXPLOITATION	42 875	89 042	91 504	94 036	96 639	-12 175	-12 214	-12 226	-12 209	-12 160	-12 077	10 000	10 575	10 645	10 724	11 498	11 068	10 603	10 102	9 564	8 987	8 368	7 707	7 000	6 247	474 124
Résultat cumulé	42 875	131 917	223 421	317 457	414 095	401 920	389 706	377 480	365 272	353 112	341 036	351 036	361 611	372 256	382 979	394 478	405 545	416 148	426 251	435 815	444 802	453 170	460 876	467 877	474 124	
Participation d'équilibre à l'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation d'équilibre cumulée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Résultat annuel après Participation d'équilibre	42 875	89 042	91 504	94 036	96 639	-12 175	-12 214	-12 226	-12 209	-12 160	-12 077	10 000	10 575	10 645	10 724	11 498	11 068	10 603	10 102	9 564	8 987	8 368	7 707	7 000	6 247	474 124
---	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---------

GRAND MARE
Centre commercial
ersion de base - Expl. dans la CPA
31/05/2008

Plan de trésorerie prévisionnel HT

En Euros HT	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Dépenses d'exploitation et entretien	6 546	6 644	6 744	6 845	6 948	7 052	7 158	7 265	7 374	7 485	7 597	7 711	7 827	7 944	8 063	8 184	8 307	8 431	8 558	8 686	8 817	8 949	9 083	9 219	9 358	196 793
Dépenses de Grosses réparations	0	0	0	0	0	110 933	112 597	114 286	116 001	117 741	119 507	121 299	123 119	124 966	126 840	128 743	130 674	132 634	134 623	136 643	138 692	140 773	142 884	145 028	147 203	2 565 185
Charges Chauff. Urbain R2	18 547	18 825	19 108	19 394	19 685	19 980	20 280	20 584	20 893	21 206	21 525															220 028
Remboursements d'emprunts	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	38 537	578 054
Frais financiers (court terme)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188	1 151	2 171	2 565	2 310	2 070	1 848	1 644	1 459	1 296	1 154	1 037	945	19 837
Charges + impôt foncier	61 096	62 012	62 943	63 887	64 845	65 818	66 805	67 807	68 824	69 857	70 904	71 968	73 047	74 143	75 255	76 384	77 530	78 693	79 873	81 071	82 287	83 522	84 775	86 046	87 337	1 836 730
Frais gestion locative	9 000	9 135	9 272	9 411	9 552	9 696	9 841	9 989	10 138	10 291	10 445	10 602	10 761	10 922	11 086	11 252	11 421	11 592	11 766	11 943	12 122	12 304	12 488	12 675	12 866	270 567
Total Dépenses	133 726	135 154	136 603	138 074	139 567	252 016	255 218	258 468	261 767	265 116	268 514	250 117	253 478	257 663	261 952	227 127	230 241	233 421	236 669	239 987	243 377	246 842	250 384	254 005	257 708	5 687 194
Produits financiers	102	531	1 194	1 873	2 566	2 718	2 313	1 896	1 467	1 024	568	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 461
Loyers	112 050	145 505	146 961	148 430	149 914	151 414	152 928	154 457	156 002	157 562	159 137	160 729	162 336	163 959	165 599	167 255	168 927	170 617	172 323	174 046	175 786	177 544	179 320	181 113	182 924	4 036 836
Charges récupérées	41 912	54 695	55 515	56 348	57 193	58 051	58 922	59 806	60 703	61 613	62 538	63 476	64 428	65 394	66 375	67 371	68 381	69 407	70 448	71 505	72 578	73 666	74 771	75 893	77 031	1 608 021
Total Recettes	154 064	200 732	203 670	206 651	209 674	212 182	214 163	216 159	218 171	220 199	222 243	224 413	226 764	229 353	231 974	234 626	237 309	240 024	242 771	245 551	248 364	251 210	254 091	257 006	259 955	5 661 318
CPA Grand Mare – Crad 2009 – Septembre 2010																										0
BESOINS/EXEDENTS TRESORERIE	20 338	65 578	67 067	68 577	70 107	-39 834	-41 055	-42 309	-43 596	-44 916	-46 271	-25 704	-26 715	-28 309	-29 978	7 498	7 068	6 603	6 102	5 564	4 987	4 368	3 707	3 000	2 247	-25 876
Trésorerie Cumulée	20 338	85 916	152 983	221 560	291 667	251 834	210 778	168 469	124 873	79 957	33 686	7 982	-18 733	-47 042	-77 021	-69 522	-62 455	-55 852	-49 749	-44 185	-39 198	-34 830	-31 124	-28 123	-25 876	

Trois plots : plot Sud – simulation exploitation par un investisseur

GRAND MARE
UN PLOT PLACE MALRAUX (plot Sud)
Version Vente à investisseur après travaux
02/06/2008

A - SURFACES

1 - Etat des surfaces louables intérieures :

S.H.O.N. totale :	469
dont Surfaces louables totales :	416,00
et Espaces communs :	0%

2 - Places de stationnement :

Nombre de places de stationnement :	0
-------------------------------------	---

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

Charges locatives € / m² SHON / an / HT (récup.) :	10,20 €
Taxe foncière € / m² SHON / an / HT (récup.) :	10,00 €
Charges abonn. chauff. urb. R2 (récupérable) :	8,50 €
Entretien + aléas € / m² / an / HT (non récupérable) :	3,00 €
Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) :	2 000,00 €
Grosses Réparations :	1,50%

F - COMMERCIALISATION

	% Vacance	% Impayés	Correspondant à % Loyers versés
Loyers Année 1	10%	2%	88,20%
Loyers Année 2	10%	2%	88,20%
Loyers Année 3 et au-delà	10%	2%	88,20%

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m² / an / HT :	76,54 €
soit Loyer annuel total :	31 840,00 € (sur surf. locative)

4 - Loyer des places de stationnement :

Loyer € / place / an / HT :	0,00 €
soit loyer annuel total :	0,00 €

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT :	9 473,80 € (sur SHON totale)
soit charges annuelles (entretien et aléas) HT :	1 407,00 € (sur SHON totale)
soit grosses réparations HT :	4 050,00 € (sur montant inv.)
soit charges abonn. Chauff. Urb. R2:	3 986,50 € (sur SHON totale)

E - ACTUALISATION

Taux d'actualisation annuel des recettes :	1,00%
Taux d'actualisation annuel des charges :	1,50%

	Plot Sud	loyer
R-I (PM)	112,00	40,00
RDC Ouest	162,00	90,00
RDC Est	77,50	90,00
R+I	64,50	90,00
Total	416,00	31 840,00
	Loyer moyen	76,54

GRAND MARE
UN PLOT PLACE MALRAUX (plot Sud)
Version Vente à investisseur après travaux
02/06/2008

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

Montant total de la vente H.T. (terrain + immeuble) * : 270 000,00 € Niveau : Bilan validé le :

Montant valeur du terrain : Ratio inv. H.T. / m² louable : 649,04 €

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention H.T. : 0,00 € soit Taux : 0%
 Emprunt : 180 000,00 € Taux : 5% Échéances (années) : 15
 Fonds propres de l'investisseur : 90 000,00 €

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

Capital :	180 000,00 €
Taux annuel :	5%
Échéances (années) :	15
Total des intérêts :	80 124,18
Coût total de l'emprunt :	80 124,18

*** hors TVA sur marge brute à la charge de l'investisseur**

Cette hypothèse laisse à financer à la collectivité la différence entre le montant de la vente et le montant des travaux engagés sur le bien depuis son acquisition (démolition...) hors subventions obtenues et le cas échéant, participations d'équilibre appelées dans les premières années d'exploitation du bien.

D - AUTRES INFORMATIONS

Durée amortissement immeuble (années) (+ réintégration subv.) :	20
Frais financiers (court terme) :	3,50%
Produits financiers :	1,00%
Impôt société :	33,00%

Trois plots : plot Sud – simulation exploitation équilibrée

GRAND MARE
UN PLOT PLACE MALRAUX
Un plot exp cpa équilibrée
02/06/2008

A - SURFACES

1 - Etat des surfaces louables intérieures :

S.H.O.N. totale :	469
dont Surfaces louables totales :	399
et Espaces communs :	70 15%

2 - Places de stationnement :

Nombre de places de stationnement :	0
-------------------------------------	---

C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

Charges locatives € / m² SHON / an / HT (récup.) :	10,20 €
Taxe foncière € / m² SHON / an / HT (récup.) :	10,00 €
Charges abonn. chauff. urb. R2 (récupérable) :	8,50 €
Entretien + aléas € / m² / an / HT (non récupérable) :	3,00 €
Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) :	2 000,00 €
Grosses Réparations :	1,50%

B - LOYERS H.T. (TVA en sus)

3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m² / an / HT :	80,40 €
soit Loyer annuel total :	32 079,60 € (sur surf. locative)

4 - Loyer des places de stationnement :

Loyer € / place / an / HT :	0,00 €
soit loyer annuel total :	0,00 €

D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT :	9 473,80 € (sur SHON totale)
soit charges annuelles (entretien et aléas) HT :	1 407,00 € (sur SHON totale)
soit grosses réparations HT :	20 955,00 € (sur montant inv.)
soit charges abonn. Chauff. Urb. R2:	3 986,50 € (sur SHON totale)

E - ACTUALISATION

Taux d'actualisation annuel des recettes :	1,00%
Taux d'actualisation annuel des charges :	1,50%

F - COMMERCIALISATION

Loyers Année 1

Loyers Année 2

Loyers Année 3 et au-delà

% Vacance	% Impayés	Correspondant à % Loyers versés
60%	2%	39,20%
35%	2%	63,70%
10%	2%	88,20%

GRAND MARE
UN PLOT PLACE MALRAUX
Un plot exp cpa équilibrée
02/06/2008

A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

Montant total de l'investissement H.T. (terrain + immeuble): 1 397 000,00 € Niveau : AO Bilan validé le : A valider

Montant valeur du terrain : 19 000,00 € Ratio inv. H.T. / m² louable : 3 501,25 €

B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention H.T. : 0,00 € soit Taux : 0%
 Emprunt : 85 000,00 € Taux : 5% Échéances (années) : 15
 Subvention d'équilibre Ville : 1 312 000,00 €

C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

Capital :	85 000,00 €
Taux annuel :	5%
Échéances (années) :	15
Total des intérêts :	37 836,42
Coût total de l'emprunt :	37 836,42

D - AUTRES INFORMATIONS

Durée amortissement immeuble (années) (+ réintégration subv.) :	20
Frais financiers (court terme) :	3,50%
Produits financiers :	1,00%

CPA Grand Mare – Cracl 2009 – Septembre 2010