

GRAMMONT (1032)

**ETUDES ET REALISATION DE LA RESTRUCTION
URBAINE DU QUARTIER DE GRAMMONT**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
ACTUALISE AU 31/12/2010**

I. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
I. OBJECTIFS	4
II. PROGRAMME DE L'AMENAGEUR	6
I. La mission de direction de projet :	6
II. la mission d'aménageur :	7
III. CADRE JURIDIQUE	9
I. Contrats entre la collectivité et la SEM	9
II. Procédures	13
IV. INTERVENANTS	15
II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	16
I. ACQUISITIONS	16
I. Acquisitions réalisées	16
II. Dépenses réalisées	17
III. Acquisitions restant à réaliser	17
II. ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	19
I. Etudes et honoraires réalisés	19
II. Etudes et honoraires a réaliser	20
III. Travaux :	23
I. Urbanisme	26
II. Animation de la cellule technique/ coordination des différents maîtres d'ouvrages	27
III. Gestion financière et fiscale	27
IV. Elaboration des dossiers de demande de subvention	27
III. COMMERCIALISATION	28
I. Commercialisations réalisées	28
III. ELEMENTS FINANCIERS	30
I. EVOLUTION DU BILAN	30
I. Nouveau bilan actualisé :	30
II. Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRAC précédent - Commentaires :	31
II. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET CESSIONS D'OUVRAGES A LA VILLE	36

III.	TRESORERIE ET FINANCEMENT	38
IV.	MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES	38
IV.	<i>NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS</i>	39
I.	OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME	39
II.	PRECONISATIONS STRATEGIQUES	39
V.	ANNEXES	40

I. PRESENTATION DE L'OPERATION

I. OBJECTIFS

LES ORIGINES DE LA DEMARCHE DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER

Le quartier Grammont est situé au Nord-Est de la rive Sud de Rouen, en limite de la ville de Sotteville-lès-Rouen.

Le périmètre, objet des interventions en cours, est délimité par l'avenue de Grammont au Nord, la limite communale au Sud, les voies SNCF à l'Est et la rue Jules Adeline à l'Ouest. La Ville de Rouen s'est engagée, dans les années 90, par l'inscription du quartier Grammont Sablière en « Contrat de Ville » dans une opération de requalification urbaine ambitieuse de ce secteur très dégradé.

Une concertation appelée les « Ateliers de l'Avenir » sur le devenir du quartier entre habitants, élus et techniciens, a permis d'élaborer une charte intitulée « Charte du projet urbain du quartier Grammont Sablière » dégageant les enjeux et attentes d'un projet urbain et social.

L'objectif initial et la problématique de base pour ce quartier était celui de son intégration dans l'environnement urbain. La réflexion a consisté à associer la dynamique sociale et la recomposition urbaine. Un schéma de secteur réalisé en juin 1998, suite à cette concertation, proposait une action de recomposition de l'image fragmentée du quartier. Il s'appuyait sur une trame viaire qui désenclavait ce secteur, en assurait un meilleur fonctionnement tout en recomposant un maillage d'ilot pouvant être affecté à différents types de programmes immobiliers.

Le projet d'aménagement intégrait :

- la réhabilitation d'environ 400 logements (Jules Adeline, Poudrière et Jules Siegfried)
- la démolition des 175 logements (Sablière I) et la reconstruction de 125 logements
- la recomposition des espaces publics de quartier et une mise à niveau des réseaux techniques avec les prolongements des Rue Jules ADELINe et Rue Henri II Plantagenêt, l'aménagement de plusieurs voies publiques nouvelles, d'un mail piéton et d'une place centrale, et de divers espaces publics
- les équipements publics de quartier : un parc sportif sur le site des anciens abattoirs et un équipement de type maison de quartier remplaçant l'actuel centre social.
- la mise en place d'un dispositif de gestion urbaine de proximité.

C'est sur ces bases que la charte du quartier a été signée en Janvier 2000 par les villes de Rouen et de Sotteville-lès-Rouen, le Conseil Régional de Haute-Normandie, le Conseil Général de Seine-Maritime, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, et l'OPAC ROUEN HABITAT.

L'article 4 de la charte intitulée "Suivi, mise en œuvre et évaluation" précise les modalités de conduite du projet avec un Comité de Pilotage qui se réunit une fois par trimestre, une cellule technique qui se réunit une fois par mois et une direction de projet, en charge de la coordination et de la mise en œuvre opérationnelle qui peut être confiée à un organisme extérieur.

Dans ces conditions et en application de cette charte, la ville de Rouen a décidé, par délibération du 30 juin 2000, de confier l'étude et la réalisation de la restructuration urbaine du quartier Grammont-Sablière à Rouen seine *aménagement*, dans le cadre d'une concession d'aménagement régie par les dispositions des articles L 1523-2 et L 1523-3 du Code Général des collectivités territoriales et des articles L 300-1 et L 300-4 du code de l'urbanisme.

Le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Ville de Rouen est constitué en septembre 2001.

En 2005, la ville de Rouen a signé une convention avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain afin de permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain sur les 4 quartiers sensibles de la ville à savoir, Grammont, Grand-Mare, Chatelet-Lombardie et les Sapins. Par cette convention d'autres institutions ont été sollicités pour financer les opérations, le Conseil Régional de Haute-Normandie et le Département de Seine- Maritime.

Cette convention a fait l'objet de différents avenants permettant son évolution au fur et à mesure de l'avancement des projets. L'avenant n°2, signé en juillet 2009, a notamment confirmé les engagements de l'Etat et de l'ensemble des autres partenaires pour le financement d'opération, sous maîtrise d'ouvrage Rouen Seine Aménagement, notamment sur le quartier Grammont. L'ensemble des dossiers de demande de subventions ont été rédigés courant 2009 et soumis aux financeurs qui ont ainsi pu assurer leur soutien financier en terme de montant et de planification de versements des subventions. Ces subventions étant directement versées à l'aménageur, le montant de participation de la collectivité se trouve alors diminué puisqu'il ne se compose que des reliquats de dépenses non pris en charge par les partenaires.

- SURFACE DE L'OPERATION : 15,5 HECTARES
- SURFACE CESSIBLE : 26 428 M² DE TERRAIN

II. PROGRAMME DE L'AMENAGEUR

MISSION CONFIEE A ROUEN SEINE AMENAGEMENT DANS LE CADRE DE LA CONCESSION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

La Concession de Restructuration Urbaine Grammont-Sablière a été notifiée le 18 octobre 2000, pour une durée initiale de 8 ans, prolongée par avenants jusqu'au 31-12-2012. Elle porte sur un périmètre initial d'une superficie de l'ordre de 15,5 hectares.

Le programme des missions données à l'aménageur comprend :

- Une mission de direction de projet dont l'échéance initiale était le 31-12-2008 prolongée par avenant jusqu'au 31-12-2011.
- Une mission d'aménageur pour la réalisation des espaces publics et de la mise à niveau des réseaux dont l'échéance se calque sur celle de la convention soit le 31-12-2012.

I. LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET :

Cette mission se compose de différentes sous-missions décrite ci-dessous. Cette mission a été modifiée successivement par l'avenant n°2 puis l'avenant n°8 pour s'adapter à l'intervention du GIP GPV et à l'évolution du quartier au fur et à mesure de l'avancement du projet et enfin par l'avenant n°9. Il convient ici de rappeler l'ensemble des sous-missions comprises dans la Direction de projet et d'analyser les missions à éventuellement reconduire pour Rouen Seine Aménagement. Etant donné l'avancement du projet, il est nécessaire de prévoir la prolongation de la mission de Direction de Projet, objet du projet d'avenant n° 11.

RAPPEL DES MISSIONS QUI ONT ETE PROLONGEES :

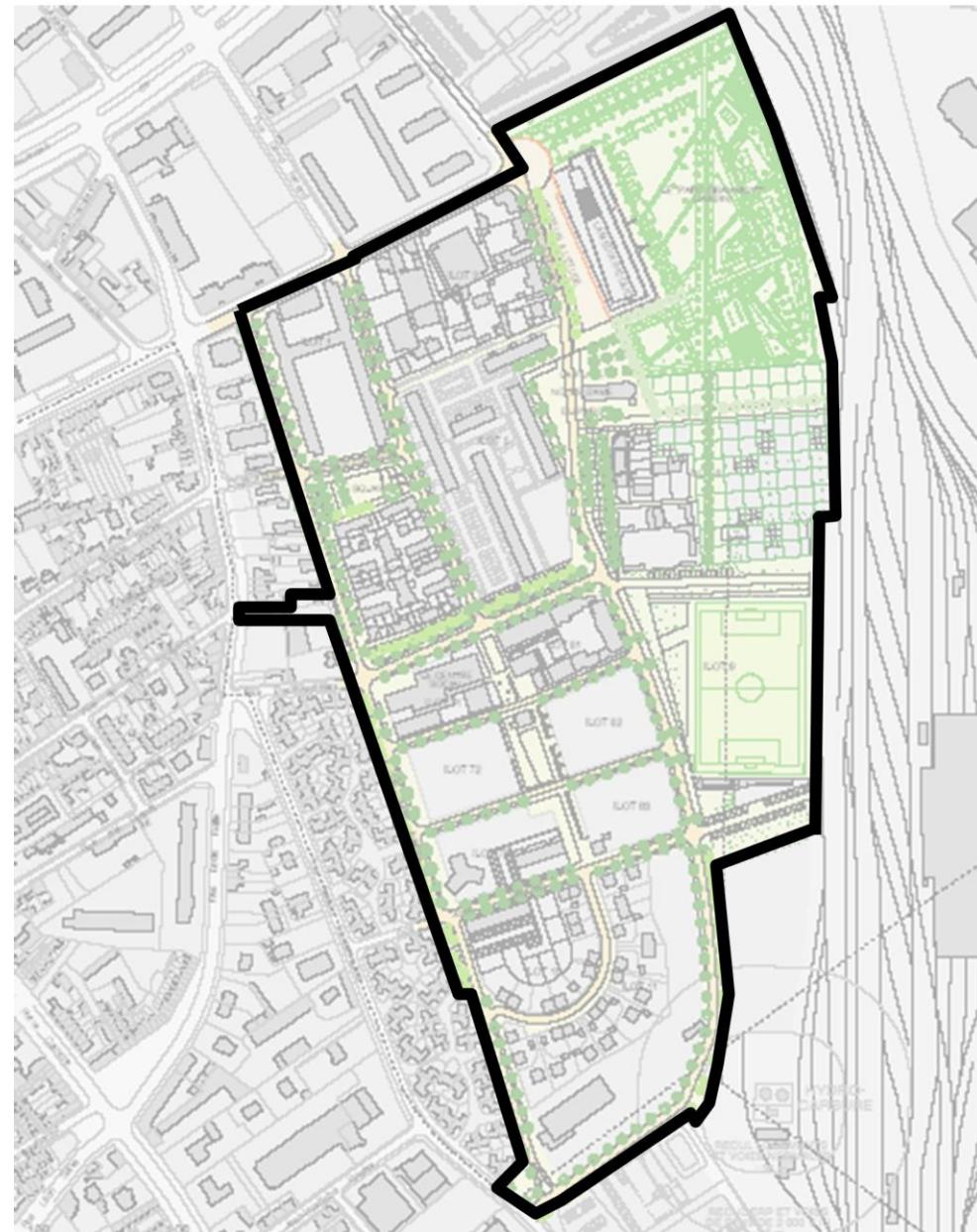
- La participation à la préparation et l'animation de la concertation avec les habitants et les associations sous l'autorité de la ville de Rouen
- La préparation et la mise en forme des actions de restructuration foncière
- L'actualisation permanente du schéma d'aménagement
- L'animation du travail de la cellule technique et la coordination des différents maîtres d'ouvrages intervenants sur le quartier.
- La conduite des actions d'insertion sociale et d'insertion par l'économique dans les chantiers engendrés par l'opération
- La définition, l'engagement et l'animation d'un dispositif de gestion urbaine de proximité
- la gestion du planning des opérations d'aménagement et de démolition reconstruction
- La gestion financière et fiscale, notamment l'élaboration des dossiers de subventions et le suivi des demandes de versements et encaissements
- La coordination des différents intervenants dans le temps et dans l'espace

II. LA MISSION D'AMENAGEUR :

La mission d'aménageur prévue dans l'opération consiste en :

- acquérir la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de l'opération nécessaires à la réalisation de l'opération, gérer les biens acquis à l'exception des relogements des occupants, procéder aux démolitions nécessaires, mettre en état les sols.
- réaliser les équipements d'infrastructure destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- procéder à toutes les études nécessaires à la composition urbaine du quartier et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ;
- céder les terrains ou les immeubles bâties, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- établir les cahiers des charges de cessions de terrains

PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(MODIFIE PAR AVENANT N°8)



III. CADRE JURIDIQUE

I. CONTRATS ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SEM

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 09/10/2000
- DATE NOTIFICATION : 12/10/2000
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 12/10/2008

AVENANT N°1 :

- OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 04/12/2001
- DATE NOTIFICATION : 10/12/2001

AVENANT N°2 :

- OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION DE LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET POUR TENIR COMPTE DE LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC ET ADAPTATION DE LA REMUNERATION CORRESPONDANTE DE LA SOCIETE
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 11/10/2002
- DATE NOTIFICATION : 28/10/2002

CONVENTION TRIPARTITE : VILLE DE ROUEN / GIP GPV / ROUEN SEINE AMENAGEMENT :

- OBJET PRINCIPAL : ETABLISSEMENT D'UN CADRE D'EXERCICE DEFINISSANT LES MODALITES D'INTERVENTION DE ROUEN SEINE AMENAGEMENT POUR LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET ET LES MODALITES FINANCIERES DE FONCTIONNEMENT DE LA CONVENTION
- DATE NOTIFICATION : 02/10/2002

AVENANT N°3 :

- OBJET PRINCIPAL : ADAPTATIONS DE LA CONVENTION A LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS :

LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE DEVIENT CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE RESTRUCTURATION URBAINE.

REDEFINITION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER A LONG TERME ET DE LA PREMIERE PHASE D'INTERVENTION (PHASE FONDATRICE)

PRECISION DU PROGRAMME DE TRAVAUX A REALISER DANS LE CADRE DE LA CONVENTION.

VALIDATION DU NOUVEAU BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNELS DE TRESORERIE, DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE QUI EN DECOULE

- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 10/01/2003
- DATE NOTIFICATION : 03/02/2003

AVENANT N°4 :

- OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION ET EXTENSION DU PERIMETRE DE L'OPERATION :

ELARGISSEMENT DU PERIMETRE DE LA CPA INCLUANT UNE PARTIE DES PROPRIETES FERREES POUR LA REALISATION DU TERRAIN DE FOOTBALL

MISSION FONCIERE : AUTORISATION POUR LA SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE DU DOMAINE FERRE AVEC RFF

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 20/06/2003
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 03/10/2003
- DATE NOTIFICATION : 06/10/2003

AVENANT N°5 :

- OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION ET EXTENSION DU PROGRAMME – MISSION FONCIERE
- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 24/09/2004
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 19/11/2004
- DATE NOTIFICATION : 03/12/2004

AVENANT N°6 :

- OBJET PRINCIPAL : RETROCESSION DES OUVRAGES ET TRANSFERT DE PROPRIETE DANS LES 6 MOIS QUI SUIVENT LEUR ACHEVEMENT
- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 05/11/2004
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 03/12/2004
- DATE NOTIFICATION : 13/12/2004

AVENANT N°7 :

■ OBJET PRINCIPAL	:	MODIFICATION DU PROGRAMME – PARTICIPATION DE LA VILLE
■ DATE DELIBERATION CONCEDANT	:	01/06/2005
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE	:	09/09/2005
■ DATE NOTIFICATION	:	15/09/2005

AVENANT N°8 :

■ OBJET PRINCIPAL	:	REDEFINITION ET PROLONGATION DE LA MISSION DE DIRECTION PROJET
-------------------	---	--

PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AU 31/12/2011

EXTENSION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

MODIFICATIONS DU PROGRAMME

PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

■ DATE DELIBERATION CONCEDANT	:	18/05/2006
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE	:	03/10/2006
■ DATE NOTIFICATION	:	09/10/2006
■ DATE ECHEANCE CONVENTION	:	31/12/2011

AVENANT N°9 :

■ OBJET PRINCIPAL	:	REDEFINITION DE LA MISSION DE PROJET ET PROLONGATION DE LA MISSION DE DIRECTION PROJET
-------------------	---	--

PROLONGATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT JUSQU'AU 31/12/2012

REDEFINITION DU PROGRAMME DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ET ESTIMATIONS DES TRAVAUX CORRESPONDANTS : AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA MEDIATHEQUE, ENFOISSEMENT DE LA LIGNE EDF HT ET REHABILITATION DU CENTRE SOCIAL

PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

MODIFICATION DE LA REMUNERATION DE ROUEN SEINE AMENAGEMENT INTEGRANT LES MISSIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DES MODIFICATIONS DU PROGRAMME ET PROLONGATION DE LA REMUNERATION SUR LA DUREE DE LA CONVENTION

■ DATE DELIBERATION CONCEDANT	:	12 JUILLET 2007
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE	:	17 JUILLET 2007
■ DATE NOTIFICATION	:	19 OCTOBRE 2007
■ DATE ECHEANCE CONVENTION	:	31 DECEMBRE 2012

AVENANT N°10 :

- OBJET PRINCIPAL : REDEFINITION DU PROGRAMME DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ESTIMATION DES TRAVAUX CORRESPONDANTS : AMENAGEMENT DE LA RUE ET DE LA PLACE DES PLATANES ET DEPLACEMENT DE L'ENTREE DU PARC GRAMMONT.
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 24 OCTOBRE 2008
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 18 DECEMBRE 2008
- DATE NOTIFICATION : 29 DECEMBRE 2008
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2012

AVENANT N°11 :

- OBJET PRINCIPAL : REDEFINITION DE LA MISSION DE PROJET ET PROLONGATION DE LA MISSION DE DIRECTION PROJET AU 31/12/2012.
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 27 NOVEMBRE 2009
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 10 FEVRIER 2010
- DATE NOTIFICATION : 27 FEVRIER 2010
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2012

AVENANT N°12 :

- OBJET PRINCIPAL : PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 27 NOVEMBRE 2010
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 12 AVRIL 2011
- DATE NOTIFICATION : 12 AVRIL 2011
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2012

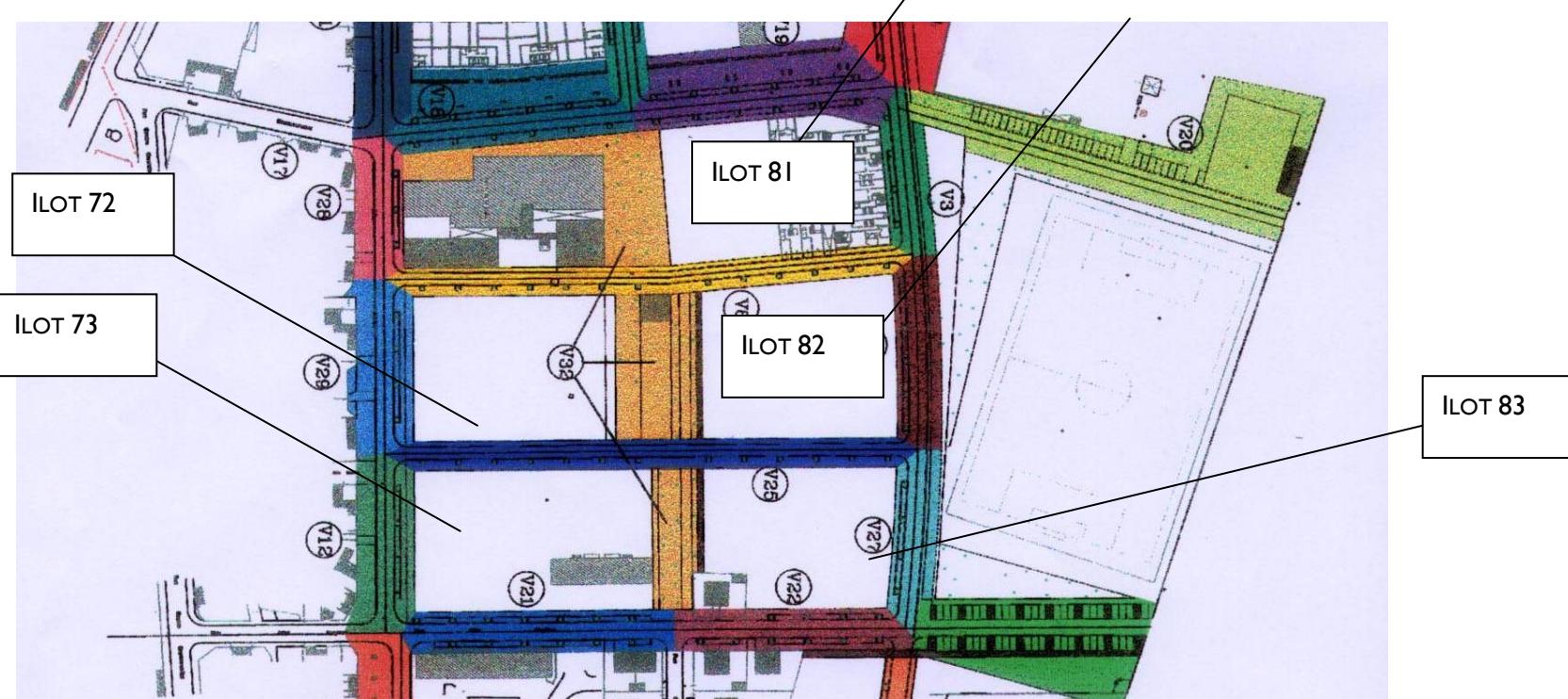
II. PROCEDURES

Concession hors procédure sauf pour les lots 82, 83 et 72 soumis à une procédure de lotissement.

Dates :

- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR : LE 11 SEPTEMBRE 2006
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N° 1 : LE 20 DECEMBRE 2007 (MODIFICATION DU PERIMETRE DU LOTISSEMENT)
- DATE D'OBTENTION DE L'ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION : LE 18 JANVIER 2008
- DATE D'OBTENTION DE L'ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION RECTIFICATIF : LE 7 MARS 2008
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°2 : LE 11 DECEMBRE 2008 (MODIFICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT)
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°3 : LE 6 AVRIL 2009 ((MODIFICATION EMPRISE FONCIERE))
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°4 : LE 17 DECEMBRE 2009 (MODIFICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT VOLET STATIONNEMENT)

PLAN DE SITUATION DES VOIRIES INCLUSES DANS LE LOTISSEMENT



Deux espaces publics sont inclus dans le périmètre du lotissement :

- le cœur d'îlot piétonnier pour partie (2/3 de la V32)
 - la traverse Sud (V25)

Ces deux espaces publics, permettent, en continuité des équipements publics de la traverse V8, de la rue Plantagenêt (V3, V26, V27), de la rue Jules Siegfried (V21, V22) et de la rue Jules Adeline (V28, V29, V12) de viabiliser les îlots privatifs 82, 83 et 73.

Le raccordement de ces îlots s'effectue sur les traverses Nord (V8) ou Sud (V25).

IV. INTERVENANTS

MISSION	PRESTATAIRES PRINCIPAUX	MARCHE
URBANISTE PROJET URBAIN	AGENCE VOUQUETTE, JEAN FARNIER	01-128 (MARCHE CLOTURE EN 2011 – FERMETURE AGENCIE)
URBANISTE PROJET URBAIN (MISSION 2011-2012)	JEAN FARNIER	LETTRE DE COMMANDE
MAITRISE D'ŒUVRE – ESPACES PUBLICS	AGENCE LAVERNE/OGI/8'18"	03-311
MAITRISE D'ŒUVRE – PLACE NOTRE DAME, PARVIS DU POLE CULTUREL	AGENCE LAVERNE/OGI/8'18"	08-05744 (MARCHE CLOTURE)
MAITRISE D'ŒUVRE – PARC GRAMMONT	AGENCE JACQUELINE OSTY/ORSI/OGI/CONCEPTO	03-302 (MARCHE SOLDE)
MAITRISE D'ŒUVRE – VESTIAIRE ET TERRAIN FOOT	AGENCE PANGALOS DUCASSE/GARBUZZ	05-505 (MARCHE SOLDE)
MAITRISE D'ŒUVRE – PLACE DES PLATANES	AGENCE LAVERNE/OGI/8'18"	09-00241
MAITRISE D'ŒUVRE – VOIE ARRIERE DU POLE CULTUREL	AGENCE RICCIOTTI/IOSIS	10-00547
GEOMETRE	CABINET POILEUX	09-00002
NOTAIRE	MAITRE DALION	

II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

I. ACQUISITIONS

I. ACQUISITIONS REALISEES

- ACQUISITIONS REALISEES EN 2010 : Néant
- TABLEAU ACQUISITIONS REALISEES AU **31/12/2009**

Date de l'acte	Vendeur	Références cadastrales	Commune	Localisation	Surface en m ²	Montant € TTC
22/04/2004	VILLE DE ROUEN	MT67	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	319	Cessions à titre gratuit
		MT18	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 043	
		MT131	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	486	
		MT137	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	31	
		MT138	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	26 749	
		MT142	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 283	
		MT151	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	5 130	
		MT152	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	5 431	
		MT153	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	18	
		MT155	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 128	
22/07/2004	OPAC	MT156	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	31 029	361 560,00 €
		MT158	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	162	
		MT46	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	1 137	
		MT161	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	580	
		MT162	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	547	
		MT173	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	1 172	
		MT174	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	185	
		MT175	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	203	
		MT52	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	17	
		MT143	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	950	
26/09/2005	SCI PLAINE ACTION	MT148	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	158	45 000,00 €
		MT163	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	36	
		MT164	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	96	
		MT165	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	20 919	
		MT167	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	169	
08/07/2009	RFF	AR102	Sotteville	Rue G. Contremoulin	484	98 350,00 €
		AR101	Sotteville	Rue G. Contremoulin	1 294	
		MT177	Rouen	Rues Adeline et Contremoulin	575	
Total		MO67	Rouen	Avenue du Grand Cours	2 511	504 910,00 €
		AR106	Sotteville	1 rue de la Gare	429	
					104 271	

II. DEPENSES REALISEES

Les dépenses réalisées en 2010 incluses au poste « acquisition » s'élèvent à 45 822€ TTC, correspondant à des frais d'entretien des biens acquis (travaux de débroussaillage).

Au 31/12/2010 les dépenses réalisées s'élèvent à 595 003€ TTC, dont 504 910€ TTC en achat de terrains (hors frais annexes).

III. ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

■ NIVEAU DEPUIS LE DEBUT DE L'OPERATION

SURFACE DE L'OPERATION	: 155 000 M ²
SURFACE ACQUISE AU 31/12/2010	: 104 271 M ²

■ RESTE A ACQUERIR : ENVIRON 7 000 m²

Les acquisitions restant à réaliser sont :

- Acquisition de 1 578 m² de surface constructible correspondant à l'ancien tripode et de 414 m² de surface destinée aux espaces publics auprès de Rouen Habitat. **Le prix d'acquisition s'élève à 130 640€ HT (156 245€ TTC) pour la partie constructible (soit 40€/m² shon pour 3 266m² shon) et à un euro pour les espaces publics** (poste bilan 110). L'acte est prévu au premier semestre 2011.
- Acquisition de terrains destinés aux équipements publics à Rouen Habitat : une partie de la Place Notre Dame du Parc (triangle devant l'immeuble de Rouen Habitat délimité au Nord par la rue Henri II de Plantagenet) ainsi que la rue et la Place des Platanes (parcelle MT 160). Les surfaces de ces espaces sont respectivement d'environ 1 830m² et 3 070 m². Ces parcelles doivent faire l'objet d'un document d'arpentage. L'acte est à prévoir courant 2012.

Ilot	Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Propriétaire actuel	Propriétaire final	
Ilot 73 A	MT 214	1578	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
	MT 230	66	Rouen Seine Aménagement		
Ilot 73 B	MT 215	370	Rouen Habitat	Rouen Habitat	
	MT 220	653	Rouen Seine Aménagement		
ilot 73C	MT 216	1314	Rouen Habitat	Rouen Habitat	
Voirie lotissement	MT 218	9	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
	MT 219	20	Rouen Seine Aménagement	Rouen Seine Aménagement	
Rue Jules Adeline	MT 217	21	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
Ilot 10 / Batiment Siegfried	MT 168	903	Rouen Habitat	Rouen Habitat	
	MT 232	414	Rouen Seine Aménagement	Rouen Habitat	
Ilot 10 restant	MT 233	1791	Rouen Seine Aménagement	Rouen Seine Aménagement	
Ancienne Chaufferie	MT 234	129	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
	MT 235	192	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
Pavillon Mme TAILLEFER	MT 244	23	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
	MT 243	87	Rouen Habitat	Rouen Habitat	
	MT 242	28	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
	MT 241	141	Rouen Habitat	Rouen Habitat	
	MT 213	5	Rouen Seine Aménagement	Rouen Habitat	
	MT 190	45	Rouen Seine Aménagement	Rouen Habitat	
Descente de cave Jules Adeline	MT 240	12	Rouen Habitat	Rouen Seine Aménagement	
	MT 239	12	Rouen Habitat		
	MT 238	10	Rouen Habitat		
	MT 237	10	Rouen Habitat		
TOTAL échange					
ROUEN HABITAT Vers Rouen Seine Aménagement					
Espace public (m ²)		414			
Ilot constructible (m ²)		1578			
TOTAL échange					
ROUEN SEINE AMENAGEMENT vers Rouen Habitat					
Ilot constructible (m ²)		1117			

II. ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

I. ETUDES ET HONORAIRES REALISES

ETUDES REALISEES ET HONORAIRES REGLES EN 2010

■ ETUDES ET PROCEDURES :

➤ Etudes urbaines :

En 2010, a été réalisé le suivi du projet de résidentialisation des immeubles Siegfried. Les dépenses en études urbaines (rémunération de l'Agence Vouquette) s'élèvent à 3 318€ TTC pour l'année (poste bilan 252).

Un DCE pour des plantations sur le mail Desmousseaux a été réalisé par Champs Libre Paysage. Sa rémunération s'élève à 897€ TTC. Ces travaux n'ont pas été réalisés.

➤ Etudes diverses :

Une mission d'assistance à la gestion des terres impactées lors de la réalisation des espaces publics (étude de pollution) a été réalisée. Le montant des dépenses relatives pour l'année s'élève à 5 519€ TTC (poste bilan 257).

<input type="checkbox"/> MONTANT TOTAL DES ETUDES REGLEES EN 2010 :	9 734 € TTC
<input type="checkbox"/> MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2010 :	973 998 € TTC

■ HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE :

En 2010, ont été réalisés :

- le suivi des travaux de création des espaces publics par le groupement LAVERNE/OGI/8'18" au titre du marché 03-311 pour 76 846€ TTC, hors révisions
- les études d'avant projet et de projet pour l'aménagement de la Place des Platanes (code ouvrage M) par le groupement LAVERNE/OGI/8'18" au titre du marché 09-00241 pour 5 113€ TTC
- les études et le suivi de la réalisation des travaux de la voie arrière du pôle culturel (code ouvrage N) par le groupement de IOSIS/RICCIOTTI au titre du marché 10-00547 pour 20 965€ TTC, hors révisions
- la partie étude de la mission du coordonnateur de sécurité des personnes et santé sur la voie arrière du pôle culturel par APAVE pour 1 701€ TTC

Les révisions s'élèvent à 10 427€ TTC.

<input type="checkbox"/>	MONTANT TOTAL DES HONORAIRES REGLES EN 2010 :	115 053 € TTC
<input type="checkbox"/>	MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2010 :	2 421 061 € TTC

II. ETUDES ET HONORAIRES A REALISER

■ ETUDES ET PROCEDURES :

Les études urbaines pour l'année 2011 prévues sont :

- Mission d'urbaniste (poste 253) assurée par M. Farnier, anciennement dirigeant de l'agence Vouquette (agence fermée fin 2010) :
 - Mission permanente d'actualisation du schéma d'aménagement
 - Suivi des projets sur les îlots 11B (promoteur : BREMOND/CIR) et 73A (promoteur : NACARAT)
- Etudes de pollution sur les îlots 73A et 10, ainsi que le suivi des travaux de dépollution exécutés par l'entreprise MILLERY sur l'îlot 83 cédé à l'Association Foncière Logement. Les études sont réalisées par HPC Envirotec.

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN 2011	MONTANT PREVU 2012
252	003-004-005	MISSION D'URBANISTE – VOUQUETTE (MARCHE ARRETE A 465 166€ TTC)	01-128	-	-
252	005	MISSION D'URBANISTE – M. FARNIER	LETTRE DE COMMANDE	17 700€ TTC	6 220€ TTC
257	P	ETUDES DE POLLUTION SUR ILOT 73A	08 - 05049	21 600€ TTC	-
257	E31	ETUDES DE POLLUTION SUR ILOT 10	LETTRE DE COMMANDE	12 250€ TTC	-
257	P	ETUDES DE POLLUTION SUR ILOT 83	09-05834	14 500€ TTC	-
257	E31	ETAT DES RISQUES (MARCHE A ARRETER A 14 981€TTC)	06-00810	-	-
257	E31	ETAT DES RISQUES ILOT 73A ET ILOT 11B – PROVISION POUR DIVERS*	A PASSER	15 000€ TTC	-
TOTAL				81 050€ TTC	6 220€ TTC

* présence de cuves du Place des Platanes pouvant nécessiter intervention

Des provisions pour solder les études engagées et réalisées sont maintenues pour 2012 (3 800€ TTC), soit 10 020€ TTC en total études pour l'année.

Les dépenses prévues en 2011 incluses au poste « études » s'élèvent à 81 K€ TTC.

■ HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE :

En maîtrise d'œuvre travaux sont prévus pour 2011 :

- fin de la mission de suivi des travaux de création des espaces publics par LAVERNE/OGI/8'18" et solde du marché 03-311
- sélection des entreprises et suivi des travaux sur la Place des Platanes (code ouvrage M) par LAVERNE/OGI/8'18"
- fin de la mission de suivi des travaux de la voie arrière du pôle culturel (code ouvrage N) par IOSIS/RICCIOTTI
- sélection d'une entreprise et suivi des travaux d'aménagement des accès piétons et plantations à l'ilot 72A (2400€ TTC)
- suivi des travaux de branchement pour les lots promoteurs soit 6 lots (72A, 72B, 73B, 82B, 11B, 10)
- étude pour la mise en œuvre du plan de circulation
- établissement d'un DCE sur les travaux d'espaces verts et de mobilier restant à réaliser après la fin de la concession

Les honoraires CSPS prévus correspondent à :

- fin de mission sur les espaces publics par APAVE au titre du marché 08-05027
- fin de mission sur la voie arrière au pôle culturel (code ouvrage N) par APAVE au titre du marché 10-00838
- mission sur la Place des Platanes (code ouvrage M) par APAVE au titre du marché 09-00114

Pour 2012, il est prévu de réaliser :

- suivi des travaux de branchement pour les lots promoteurs soit 6 lots (72A, 72B, 73B, 82B, 11B, 10)
- fin de mission du CSPS sur la Place des Platanes

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN 2011	MONTANT PREVU 2012
310		ESPACES PUBLICS - LAVERNE/OGI/8'18"	03-311	26 356€ TTC*	-
310	M	PLACE DES PLATANES - LAVERNE/OGI/8'18"	09-00241	45 000€ TTC*	6 697€ TTC*
310	N	VOIE ARRIERE DU POLE CULTUREL - IOSIS/RICCIOTTI	10-00547	2 357€ TTC*	-
310	E32	ACCES PIETONS ET PLANTATIONS FACE ILOT 72A	A ATTRIBUER	2 400 € TTC	
310	E32	SUIVI DES TRAVAUX DE BRANCHEMENT DES LOTS (6 LOTS)	A ATTRIBUER	4 300 € TTC	4 300€ TTC
310	SANS CO	MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CIRCULATION	A ATTRIBUER	10 000€ TTC	10 000 € TTC
310	000	DCE DES PLANTATIONS ET MOBILIER N'AYANT PAS PU ETRE REALISE COMPTE TENU DES CALENDRIER DE REALISATION CONSTRUCTIONS	A ATTRIBUER	3 000€ TTC	-
TOTAL				93 413€ TTC	20 997€ TTC

* HORS REVISIONS

POSTE	CODE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN	MONTANT PREVU 2012
-------	------	---------	--------	------------------	--------------------

BILAN	OUVRAGE			2011	
311		EPACES PUBLICS - APAVE	08-05027	1 917€ TTC*	
311	M	PLACE DES PLATANES - QUALICONSULT	09-00114	4 000€ TTC*	1 490€ TTC
311	N	VOIE ARRIERE DU POLE CULTUREL - APAVE	10-00838	729 € TTC*	
			TOTAL	6 646€ TTC	1 490€ TTC

* HORS REVISIONS

Les frais de géomètre sont estimés à 25 000€ TTC en 2011, pour réalisation de relevés et plan de recollement, réalisés dans le cadre du marché 09/00002 par le Cabinet Poileux. Des travaux de géomètre sont prévus en 2012 en vue de la remise à la collectivité par acte authentique des espaces publics (21 285€ TTC).

Il est prévu de régler environ 7K€ TTC en révision en 2011.

- MONTANT PREVISIONNEL DES ETUDES A REGLER EN 2011 : 81 K€ TTC
- MONTANT PREVISIONNEL DES HONORAIRES SUR TRAVAUX A REGLER EN 2011 : 132 K€ TTC

- MONTANT PREVISIONNEL DES ETUDES A REGLER EN 2012 : 10 K€ TTC
- MONTANT PREVISIONNEL DES HONORAIRES SUR TRAVAUX A REGLER EN 2012 : 46 K€ TTC

III. TRAVAUX :

TRAVAUX REALISES DEPUIS 2000

Les travaux sur le quartier de Grammont se déroulent en plusieurs phases. Les équipements déjà réalisés et livrés à la ville de Rouen sont les suivants : (voir en annexe ...)

1. le Parc Grammont : livraison d'une première tranche à l'été 2005 et livraison définitive au premier trimestre 2007
2. le terrain de football et ses abords : livraison du terrain de football en janvier 2004 et livraison définitive (abords + éclairage) fin 2005
3. le prolongement de la rue Jules Adeline : livraison fin 2005
4. la viabilisation (réseaux divers et réservoir d'assainissement) des 47 logements : 2nd semestre 2005
5. la viabilisation des îlots 81a et 81b et la réalisation des traitements de surface des rues Camus, Adeline le long des 47 logements, le Mail Est-Ouest, le prolongement de la rue Henri II Plantagenêt, le prolongement de la rue Jules Siegfried : travaux s'échelonnant sur 2005 / 2006 / 2007
6. le bâtiment du vestiaire de foot et du local technique pour le service des espaces verts de la ville de Rouen : livraison hiver 2008

Les travaux réalisés à remettre à la collectivité début 2011 sont :

- Rues Jules Adeline, Albert Camus et Jules Siegfried

TRAVAUX REALISES EN 2010

En 2010 ont été réalisés :

- Aménagement de la place Notre Dame du Parc (code ouvrage K) par les entreprises Toffolutti/Ineo/Steev dans le cadre des marchés dit « Phase finale »
- Viabilisation des îlots du lotissement (code ouvrage E31, E32) par les entreprises Toffolutti/Sorapel/Activert dans le cadre des marchés dit « Cœur de Quartier »
- Aménagement du parvis du pôle culturel et de la Place des abattoirs (code ouvrage I) par les entreprises Toffolutti/Ineo/Steev dans le cadre des marchés dit « Phase finale »
- Aménagement de l'espace extérieur arrière du pôle culturel Grammont (code ouvrage N) par l'entreprise Viafrance

Ces travaux sont toutefois à finaliser en 2011 et à remettre à la collectivité.

- MONTANT TOTAL REGLE EN 2010 : 1 805 856 € TTC
- MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2010 : 19 174 966 € TTC

Par ailleurs, en septembre 2010 le pôle culturel, équipement à maîtrise d'ouvrage Ville, a été ouvert au public.

Les travaux de réhabilitation de la Poudrière par Rouen Habitat ont poursuivi et se terminent début 2011.

TRAVAUX A REALISER EN 2011

En 2011 les ouvrages réalisés, après réception et reprise des imperfections signalées par la Ville, seront remis à la collectivité.

Les travaux d'aménagement de la Place des Platanes (code ouvrage M) sont prévus à partir de mai 2011 pour une durée prévisionnelle de 7 mois. L'appel d'offre s'est tenu au premier trimestre 2011. Les marchés correspondent à 400K€ HT. Les travaux sont estimés à 576 000€ TTC, aléas inclus.

Des travaux de viabilisation des lots constructibles sont à réaliser (branchements) estimés à 18 000€ TTC par lot soit 108 000€ TTC pour 6 lots.

Les quantitatifs et travaux supplémentaires aux marchés d'espaces publics dont la réalisation est nécessaire, sont :

CO	TRAVAUX	MONTANT TTC
N	DEPOSE ET REPOSE DE BRIQUES ETC. PLACE DES ABATTOIRS	25 000€
D2	REPRISE DES ASPHALTES SUITE A COMBUSTIONS (DEGRADATIONS)	15 000€
K	BORNES ESCAMOTABLES (DEMANDE VILLE)	30 000€
E31	REEMPLACEMENT DE CANDELABRES ET BORNES (DEGRADATIONS)	10 000€
000	SIGNALETIQUE SUPPLEMENTAIRE (DEMANDE VILLE)	5 000€
	QUANTITATIFS SUPPLEMENTAIRES DIVERS (DEGRADATIONS, DEMANDES SPECIFIQUES)	110 000€
		185 000€

Des négociations seront menées sur certains marchés au vu de certaines prestations peu satisfaisantes en réfaction du prix.

Dépollution îlot 83. Cession à l'AFL : le surcoût induit par la dépollution et la présence de pieux sur le terrain est pris en charge par l'opération conformément aux engagements envers l'ANRU. Cette dépense est incluse au bilan 2009 (716K€TTC). Les travaux n'ont pas démarré fin 2010 comme prévu. Les versements se feront donc à partir du second trimestre 2011. **Le montant de ces travaux sera justifié auprès de la collectivité, afin qu'elle puisse en demander la prise en compte dans l'assiette des travaux par les financeurs (code ouvrage E31) ; il est proposé que ces travaux soient remboursés par la participation exonérée (recettes ligne 410) et à la hauteur du montant nécessaire pour atteindre l'assiette du financement.**

Secteur cœur de quartier. Les travaux d'espaces publics, dont la réalisation avait été reportée pour qu'elle se fasse en concomitance des constructions, ont été réalisés finalement entre 2009 et 2010 pour une grande partie, les échéances des subventions de permettant pas de report ultérieur des dépenses. Ores, les constructions, longuement attendues, ont finalement démarré quasi simultanément au second semestre 2010. En conséquence de cette situation :

- Certains travaux d'espaces verts et en mobilier urbain ne pourront être réalisés dans les délais de la convention.
 - o Les travaux d'espaces verts seront à réaliser par la Ville après la fin de la concession sur la base d'un DCE actualisé fourni par l'aménageur. Le montant est estimé à 50K€ HT.

- Le mobilier sera à poser par la collectivité. L'aménageur fourni 6 bancs soit 15 000€ TTC et 4 corbeilles soit 4 000€ TTC pour le mail central.
Pour rappel les arceaux vélos sont estimés à 250€ TTC (fourniture uniquement).
- Des travaux de remise en état après chantier sont à prévoir

Lots 72B et 82B – Cession à Constructa. Le bilan prend en charge un montant forfaitaire de remise en état du mail, que Constructa est contraint d'occuper pour les besoins du chantier. Le montant relatif est de 30 000€ HT soit 35 880€ TTC, qui seront versés au plus tard en septembre 2012. Cette dépense n'était pas prévue au CRACL 2009.

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN 2011	MONTANT PREVU 2012
410		SOLDE DES MARCHES EN COURS (Y COMPRIS QUANTITATIFS SUPPL.)	DIVERS	1 144 640€ TTC	-
410	M	PLACE DES PLATANES - TRAVAUX	A ATTRIBUER	576 000€ TTC	-
410	E32	PLANTANTION ET ACCES AU LOT 72A	A ATTRIBUER	21 000€ TTC	-
410	E31	VIABILISATION DES LOTS	A ATTRIBUER	54 000€ TTC	54 000€ TTC
410	000	DEPOLLUTION ILOT 83	AFL	716 404€ TTC	-
410	000	REMISE EN ETAT DU MAIL	CONSTRUCTA	-	35 880€ TTC
TOTAL				2 512 044€ TTC	89 880€ TTC

411		SOLDE DES MARCHES EN COURS	DIVERS	8 367€ TTC	
411	E32	FOURNITURE DE MOBILIER		-	19 000€ TTC
TOTAL				8 367€ TTC	19 000€ TTC

415		REPARATION DE DOMMAGES CAUSES PAR DALKIA	DIVERS	15 332€ TTC	-
415		TRAVAUX DIVERS		23 105€ TTC	63 629 € TTC
TOTAL				38 437€ TTC	-

TOTAL				2 558 848€ TTC	172 509€ TTC
--------------	--	--	--	-----------------------	---------------------

Aussi, sur les 2 558 K€ TTC, hors révisions, de dépenses en travaux prévus en 2011-2012

- 752K€ correspondent à des travaux réalisés par d'autres maîtres d'ouvrages (dépollution essentiellement)
- 576 K€ correspondent à l'aménagement d'une nouvelle partie du quartier

En fine, 1 340K€ TTC correspondent aux travaux de solde de marché et finitions des zones déjà aménagées.

- A NOTER : PREVISIONS 2011/2012 (DATE DE LA FIN DE LA CPA) : LES OPERATIONS IMMOBILIERES (PRIVES ET BAILLEURS)

MISSION DIRECTION DE PROJET

I. URBANISME

Le projet, initié dans les années 90, est en phase opérationnelle, voire de clôture pour certains éléments structurants.

Un urbaniste a été désigné après consultation en décembre 2000, dans le cadre de cette CRU : Jean Farnier, Agence Vouquette.

Le schéma d'aménagement du quartier a été formalisé en novembre 2001 puis validé en janvier 2003. Il est depuis régulièrement actualisé.

L'élément principal est la création progressive d'une nouvelle trame viaire constitutive de continuités urbaines (liens Nord/Sud et Est - Ouest) et dégageant des îlots constructibles.

La mission inclut :

- Suivi de l'actualisation du schéma d'aménagement et de l'avancement du projet urbain
- Suivi des dossiers de subventions
- Suivi des projets de construction

Pour l'année 2011, le suivi concernera en particuliers les projets des lots 11b et 73.

PREPARATION ET MISE EN FORME DES ACTIONS DE RESTRUCTURATION FONCIERE

REALISE EN 2010 :

- Préparation de l'achat auprès de Rouen Habitat des parcelles résiduelles
- Cession des assiettes foncières pour leurs opérations immobilières à l'association Foncière Logement et à CONSTRUCTA remplaçant ICADE

A REALISER EN 2011 :

- Signature de promesses de vente sur les lots 11b et 73a, en vue d'un acte en 2012 pour le lot 73a au moins, l'objectif étant de signer sur les deux lots
- Signature de l'acte de vente Rouen Habitat/RSA des parcelles résiduelles

II. ANIMATION DE LA CELLULE TECHNIQUE/ COORDINATION DES DIFFERENTS MAITRES D'OUVRAGES

REALISE 2010 :

- Remise d'ouvrages à la ville de Rouen selon achèvement des travaux et la fin des garanties sur les espaces verts, ainsi que les délais de travaux remise en état régulièrement nécessaires compte tenu des dégradations fréquentes
- Coordination des divers maîtres d'ouvrage

Ces missions se poursuivront en 2011.

III. GESTION FINANCIERE ET FISCALE

REALISE 2010 :

- Actualisation permanente du bilan financier de l'opération, du suivi des subventions, et de l'effort financier de la ville

Cette mission se poursuivra en 2011.

Rappel : Suite à la non taxation des participations et subventions, une évolution du droit fiscal avec effet à compter de l'année 2009, est entrée en vigueur : toute recette de l'opération d'aménagement non soumise à TVA est assujettie à la taxe sur les salaires. Le montant de cette taxe est estimé sur la base des charges de personnel de la société auxquelles est appliqué un taux prévisionnel selon la nature des recettes non taxables de l'opération. Ce taux prévisionnel est lié à la proportion entre les recettes taxables et non taxables encaissées annuellement dans le cadre de l'opération. Par conséquent, Rouen Seine aménagement imputera dans les charges de l'opération la quote-part de taxe sur les salaires qui découle directement du chiffre d'affaires (recettes non taxables de l'opération) réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

IV. ELABORATION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION

REALISE 2010 :

- Dépôt et obtention du dossier de demande de financement aménagement de la rue et de la place des Platanes, aménagement de l'espace extérieur arrière du pôle culturel Grammont et entrée du parc Grammont, traitement paysager V20
- Cession des dépenses à la ville par ouvrage au fur et à mesure de leur réalisation

Aucune nouvelle demande de financement n'est à réaliser.

La cession de dépenses se poursuivra en 2011.

III. COMMERCIALISATION

I. COMMERCIALISATIONS REALISEES

COMPROMIS ET AUTRES PROTOCOLES

Aucun compromis n'a été signé en 2010

ACTES DE CESSION

■ CESSIONS REALISEES EN 2010

- Lot 72A (MT184, MT185) à Habitat 76 en février 2010, pour la réalisation d'un programme de 21 logements locatifs sociaux
- Lot 83 (MT213, MT191, MT212) à l'Association foncière logement, pour la réalisation d'un programme de 42 en accession libre
- Lot 82B (MT186, MT187) à Constructa, pour la réalisation d'un programme de 39 logements en accession libre et 20 en accession à prix maîtrisés

■ TABLEAU DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2010:

Description du bien					Acquéreur	Actes	Prix		
Ilot n°	Lot lotiss n°	Parcelles	Surface	Adresse	Nom	Date AA	Prix € TTC	Taux TVA	Prix € HT
		MT151, MT164*	5226		OPAC - ROUEN HABITAT	22/07/2004	156 780,00 €	SUR MARGE	134 262,95 €
		MT180, MT181	3473	Rue A. Daudet	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL DE	08/01/2007	335 682,00 €	EXONERE 1042	335 682,00 €
		MT213	5		FONCIERE RU 01/2008 (AFL)	16/09/2010	Cf. lotissement		
				Rue Adeline	M. GILBERT Pierre	30/11/2006	17 864,00 €	SUR MARGE	14 948,14 €
TOTAL HORS LOTISSEMENT					8704				
82A	3	MT188	2032		SCI ROUEN PLANTAGENET (NEXITY)	05/03/2008	221 977,60 €		
72A	1	MT184, MT185	1678		HABITAT 76	26/02/2010	126 600,00 €	19,60%	185 600,00 €
72B	2	MT186	1820		SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	18/12/2010	95 153,76 €	5,50%	120 000,00 €
82B	4	MT187	1638		SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	18/12/2010	173 277,26 €	19,60%	79 560,00 €
83	5	MT191,212	3061	Rue A. Daudet	FONCIERE RU 01/2008 (AFL)	16/09/2010	0,00 €	19,60%	144 880,65 €
TOTAL LOTISSEMENT					10229				

TOTAL	18 933		1 127 335,62 €	1 014 933,74 €
SHON CEDEE LOTISSEMENT				
SCI ROUEN PLANTAGENET	4 640			
HABITAT 76	3 000			
SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	1 989			
SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	2 587			
FONCIERE RU 01/2008 (AF)	4 853			
TOTAL LOTISSEMENT	17 069			

COMMERCIALISATIONS A REALISER

ILOT	ACQUEREUR	DATE PREVISIONNELLE ACTE	SURFACE TERRAIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	SHON	PRIX DE VENTE € /M ² SHON	PRIX DE VENTE TERRAIN HT
73B	ROUEN HABITAT	1 SEM 2011	1 117	13	1 476,71	51*	75 312,50€
73 A	NACARAT	2012	2 800	40	3 268	56*	183 000 €
11B	BREMOND/CIR	APRES FIN CONCESSION	1 600	40	2 600	56*	145 600 €
10	ROUEN HABITAT	APRES FIN CONCESSION	1 800	6	520	40*	20 853 €

* en négociation

Pour ce qui relève du projet de Rouen Habitat, le prix indiqué est celui en négociation. **Par prudence, une recette de 40€/m² shon a été incluse au bilan, soit 59 068€HT.**

Les projets de Nacarat et Bremond/Cir sont en cours d'élaboration et les cessions en cours de négociation.

Par précaution, il est fait l'hypothèse que les cessions des îlots 11b et 10 se produisent après la fin de la concession. Aussi, les recettes correspondantes ne figurent pas au bilan. En effet, bien que les négociations avec les promoteurs soient en cours un aboutissement avant fin 2012 paraît difficile. L'ilot 11b, notamment, est partiellement occupé pour les besoins du chantier de l'ilot 83 et dont la libération ne serait être avant mi-2012.

L'aménageur prévoit d'aboutir à un compromis de vente mi-2011 sur le lot 11b. La recette correspondante sera à reversée à la collectivité en cas de non aboutissement de la vente dans les délais de la concession.

III. ELEMENTS FINANCIERS

I. EVOLUTION DU BILAN

I. NOUVEAU BILAN ACTUALISE :

■ TOTAL DES DEPENSES HT DU BILAN =	26 314 905 €
■ TOTAL DES RECETTES HT DU BILAN =	26 314 905 €
■ RESULTAT D'EXPLOITATION HT =	0 €
■ TOTAL DES DEPENSES TTC DU BILAN =	30 647 872 €
■ TOTAL DES RECETTES TTC DU BILAN =	29 253 105 €
■ TVA =	- 1 394 767 € (REMBOURSEMENT DU CREDIT DE TVA)

II. ANALYSE DES ECARTS PAR RAPPORT AUX PREVISIONS DU CRAC PRECEDENT - COMMENTAIRES :

■ LES DEPENSES : - 391K€ HT ET -417K€ TTC

Les dépenses de l'opération sont revues à la baisse. Les marchés étant en clôture et certains ouvrages ayant été remis à la collectivité, les dépenses prévisionnelles d'aléas peuvent être redimensionnées.

Plus en détail, l'évolution est :

POSTE 1 - ACQUISITIONS

Le poste baisse de 34K€ HT, mais n'évolue pas en TTC. Cela s'explique par:

- l'intégration de la TVA dans le prix d'acquisition des terrains auprès de Rouen Habitat, suivant les nouvelles dispositions fiscales applicables en matière
- la diminution de la provision pour acquisition diverses, compensant l'augmentation dont ci-dessus

Il est à noter que la ligne 160, concernant les frais de gestion des biens acquis, n'a que légèrement augmenté et que le montant restant à dépenser s'élève à 7 500€ HT. Ce montant tient compte du fait que les terrains cessibles sont pour la plupart vendus et que **l'ensemble des équipements publics réalisés (hors Place des platanes, donc) à fait l'objet d'une pre-réception de la part de la Ville et, en conséquence, l'entretien de ces espaces lui incombe.**

POSTE 2 - ETUDES

Le poste augmente de +3K€ HT et +4K€ TTC. Des frais pour études de pollution supplémentaires sont en effet nécessaires, d'un part pour réaliser les études sur l'ilot 10, d'autres parts pour tenir compte des évolutions des modalités d'intervention sur les îlots 83 (suivi de travaux). La mission de l'urbaniste a aussi légèrement évolué, le marché initial (révisable) étant substitué par une commande plus ponctuelle à prix ferme non révisable. Ces augmentations sont partiellement compensées par l'ajustement des dépenses en géométrie, celles nécessaires étant par ailleurs incluses dans d'autres postes bilan.

POSTE 3 - HONORAIRE

Le poste augmente légèrement essentiellement du fait de l'intégration d'une mission de maîtrise d'œuvre pour la mise en application du plan de circulation, non prévue initialement.

Le poste varie de +9K€ HT et +11K€ TTC.

POSTE 4 - TRAVAUX

Le poste évolue à la baisse (- 306K€ HT et - 367K€ TTC). Cela s'explique essentiellement par **l'ajustement des montant prévisionnels sur le réalisé et tient compte de trois types d'événements :**

- la clôture de certains marchés
- la remise de certains ouvrages

- le passage de l'entretien courant du quartier à la Ville devenu effectif début 2011, suite aux visites de pré-réception.
Ce montant est donc au plus près des engagements réels et ne tient pas compte de travaux exceptionnels dus à d'éventuelles demandes complémentaires de la collectivité.

Plus en détail, les évolutions sont :

- Travaux de viabilité (poste 41) -169 K€ TTC.
 - Travaux d'infrastructure (poste 410) : les provisions pour travaux ont été revues suite à l'attribution ou aux résultats d'appel d'offre. Les provisions pour les travaux restant à réaliser ont été précisées, laissant ainsi une marge réduite pour les aléas éventuels. Le poste évolue de -300K€ HT et -359K€ TTC.
 - Les autres postes ont peu évolué ; à noter toutefois:
 - Poste 415 : intégration du coût de réparations des dommages causés par l'exploitant de la chaufferie sur les trottoirs pour 15K€ TTC, qui malgré les relances, n'a pas fait réaliser les travaux ; un remboursement lui sera réclamé. Constitution d'une provision limitée pour aléas (44K€ TTC).
 - Poste 416 : compte tenu de la durée des marchés et aux révisions réglées en 2010, les révisions ont été revues à la hausse.
- Travaux de superstructure (poste 42). Les travaux d'infrastructure ont été réalisés et les marchés soldés. Le montant est ajusté aux dépenses réelles, soit une évolution de - 164K€ HT et -197K€ TTC

POSTE 5 - FRAIS DIVERS ET DE GESTION

Le poste est revu à la hausse. La taxe sur les salaires a été augmentée, compte tenu de la modification des modalités de participation de la collectivité à l'opération (cf. ci-après).

POSTE 7 - REMUNERATION ET FRAIS FINANCIERS

Pour ce qui relève de la rémunération, celle-ci baisse proportionnellement aux postes qui en constituent l'assiette.

Les frais financiers sur court terme baissent compte tenu de la trésorerie prévisionnelle. Il est toutefois à noter que l'allure de la trésorerie réelle dépend en large partie des délais de règlement des subventions.

POSTE 9 – FOND DE CONCOURS

Le poste n'évolue pas. Il correspond aux versements des aides aux promoteurs réalisant des opérations d'acquisition maîtrisée dans le cadre du dispositif ANRU. L'aide s'élève à 5 000€ par logement. 20 logements en bénéficieront sur le programme de Constructa, 10 logements ayant bénéficié de l'aide sur le programme de Nexity.

■ SUR LES RECETTES : -391K€ HT ET -1 934K€ TTC

Les recettes prévisionnelles de l'opération évoluent à baisse, les moins values en dépenses de travaux se répercutant sur les recettes en remboursement de la collectivité et des subventions.

L'évolution très importante en TTC s'explique par la suppression des cessions d'ouvrages (ligne 110), correspondant à des rachats de travaux par la collectivité déduction fait des subventions perçues par l'aménageur, l'équilibre de l'opération étant compensé par une augmentation de la participation globale. En effet, le dispositif de la « cession d'ouvrages » avait un intérêt pour la collectivité avant la suppression de la TVA sur les participations d'équilibre. En achetant les ouvrages, la Ville pouvait récupérer la TVA (dépenses d'investissement).

Ors, la participation d'équilibre n'est plus taxable. Aussi, il est plus intéressant de couvrir les besoins de l'opération par celle-ci pour plusieurs raisons :

- La trésorerie de la collectivité s'en voit amélioré, la TVA ne devant pas être versé
- Il n'y a pas de risques de non récupération d'une partie de la TVA au titre du FCTVA

Par contre cela implique une augmentation de la taxe sur les salaires, intégrée au bilan pour un montant de 15K€ (à comparer au 403K€ de TVA dont le versement par la Ville était prévu au précédent CRACL).

Plus en détail, l'évolution est :

POSTE I - CESSION

Le poste diminue considérablement compte tenu de l'évolution ci-dessus expliquée.

Les cessions de terrains sont elles aussi revues à la baisse de -95K€ HT et -119K€ TTC. cela s'explique par :

- La cession à CONSTRUCTA a généré +14K€ TTC de recettes par rapport aux recettes inscrites au dernier bilan (erreur de calcul)
- Par prudence, il convient de ne pas intégrer au bilan les cessions à BREMONT/CIR pour l'ilot 11b et de l'ilot 10, destiné à ROUEN HABITAT, qui pourraient se produire après la fin de la concession (-196K€ TTC).
- La cession à Rouen Habitat a été intégrée au bilan pour une recette supplémentaire de 62K€ TTC

Pour rappel, le montant des charges foncières au bilan est de :

- 40 euros HT par m² de SHON pour les logements aidés par l'Etat, avec un objectif de 56 €HT par m² de shon
- 30 euros HT pour la première tranche du Foyer du Toit Familial, (accord de la Ville en date du 12 février 2004) et 56 euros pour la seconde tranche du Toit Familial
- 56€ HT/m² shon pour les cessions suivantes. Il s'agit d'un coût d'objectif.

La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement est réalisée à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU.

De ce fait, un poste intitulé « Participation de complément de prix (Foncière logement) » a été identifié et inclus (en TTC) dans la participation d'équilibre de la ville. Cette participation s'établit à 338 229 euros TTC à comparer au 402 000 € TTC inscrits au bilan au 31 12 2008.

POSTE 2 – REMBOURSEMENT COLLECTIVITE

Les remboursements de la collectivité (recettes ligne 200) correspondent aux remboursements, pour les ouvrages sur lesquels la Ville perçoit les subventions, de:

- études techniques en vue de la réalisation de l'ouvrage
- honoraires opérationnels (SPS, maîtrise d'œuvre, Contrôle technique)
- les travaux (application d'un ratio de 79 % pour tenir compte de la quote-part de l'ouvrage remise à l'agglo, soit 21% couverte en participation ligne 410)
- les frais de maîtrise d'ouvrage

Les remboursements et la participation ligne 410 permettent à la collectivité de justifier auprès des financeurs les dépenses à subventionner.

Les ouvrages concernés sont :

▪ Parc Grammont – tranche 1	A1
▪ Parc Grammont – tranche 2	A2
▪ Terrain de foot – tranche 1	B1
▪ Terrain de foot – tranche 2	B2
▪ Prolongement Jules Adeline	C
▪ 47 logements	D1
▪ Camus Desmousseaux	E1
▪ Demol 2 reseaux	E 21
▪ Demol 2 Plantagenet	E 22
▪ Demol 3 Siegfried	E23
▪ Demol 3 cœur de quartier	E31
▪ Square	F
▪ Urbaniste 2004/2005	001
▪ Urbaniste 2006	002
▪ Demol 3 traverses	E 32
▪ Demol 4 Plantagenet Sotteville	E4

Le poste remboursement de la collectivité évolue à la hausse 92K€ TTC. Cela s'explique par l'intégration des coûts de travaux de dépollution du terrain de l'AFL (ilot 83), qui se répercute aussi sur la ligne 410.

POSTE 3 - SUBVENTIONS

Le poste est en diminution de 105K€.

En détail :

- Subventions FEDER : inchangées
- Subventions REGION :
 - Les travaux sur le code ouvrage M devraient être inférieurs à l'assiette. La subvention à redéployer s'élèverait à 57K€.
 - Les travaux sur le code ouvrage N devraient être inférieurs à l'assiette. La subvention à redéployer s'élèverait à 14K€.

- Subventions ANRU (-49K€) :
 - L'assiette n'était pas atteinte sur les missions d'urbaniste 2007 et 2008. Une FAT modificative a été émise. Les subventions baissent de 18 946€.
 - Les travaux sur le code ouvrage M devraient être inférieurs à l'assiette. La subvention à redéployer s'élèverait à 18K€.
 - Les travaux sur le code ouvrage N devraient être inférieurs à l'assiette. La subvention à redéployer s'élèverait à 5K€.
 - Les autres assiettes des ouvrages dont les subventions sont perçues par RSA sont atteintes selon les prévisions. Les autres subventions restent inchangées.
- Subventions ADEME : inchangées
- Subventions GPV : inchangées
- Subventions autres : inchangées

Il faut tenir compte qu'il s'agit pour le code N et, notamment, M de montant prévisionnels et être donc prudents sur les possibilités réelles de réutilisation des subventions.

POSTE 4 – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

La participation de la collectivité augmente de 1 243K€. Les détails de cette évolution sont expliqués au chapitre suivant.

II. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET CESSIONS D'OUVRAGES A LA VILLE

■ EVOLUTION ET CALENDRIER

La ville finance l'opération sous la forme :

- de participations
- de remboursement des dépenses effectuées par RSA et cédées à la ville au fur et à mesure des règlements versés par celle-ci, permettant à la ville de justifier les appels à financement pour les subventions attribuées à la collectivité

Les participations de la ville se font sous trois formes :

- une participation dite « complément de prix » lorsque la somme versée vient compléter le prix d'une opération imposable relative au programme de la Foncière Logement qui intervient sur les quartiers ANRU avec cession à l'Euro symbolique. Cette participation est taxable pour permettre la récupération de la TVA sur les dépenses de viabilisation.
- une participation, dite pour l'équilibre de l'opération, correspondant à un soutien financier global de l'opération sans contrepartie précise. Elle est non taxable.
- Une participation pour financer les ouvrages n'entrant pas dans le patrimoine de la ville. Elle est non taxable également.

Le concours de la ville, en terme de recettes définitives pour l'opération s'élève à 19 975 828€ HT soit 22 659 793€TTC à comparer au 23 138 970K€ TTC du précédent bilan.

L'effort global de la ville, est réduit par rapport au dernier CRACL. Cela est du à la baisse des dépenses. La prudente non prise en compte des recettes de cessions sur deux terrains, implique que la moins value en dépenses se répercute seulement en partie sur la participation de la collectivité. Toutefois les recettes de cessions seront effectives, soient-elles réalisées par l'aménageur ou par la Ville.

CONCOURS DE LA VILLE	Bilan approuvé TTC	Bilan 31/12/2010 TTC	Ecart	Bilan approuvé HT	Bilan 31/12/2010 HT	Ecart
Total	23 138 970	22 659 793	-479 177	20 172 750	19 975 828	-196 922
Cession d'ouvrage Ville de Rouen	1 814 913	0	-1 814 913	1 517 486	0	-1 517 486
Remboursement collectivité	15 818 798	15 911 376	92 578	13 226 420	13 303 826	77 406
Participation collectivité	5 505 259	6 748 417	1 243 158	5 428 844	6 672 002	1 243 158
Participation équilibre opération - EXO	3 811 519	4 528 462	716 943	3 811 519	4 528 462	716 943
Participation équilibre opération - taxé	128 057	128 057	0	107 071	107 071	0
Participation équil. HS patrimoine EXO	1 227 454	1 753 669	526 215	1 227 454	1 753 669	526 215
Participation complément prix en TVA	338 229	338 229	0	282 800	282 800	0
Evolution de la participation bilan au 31 12 2010			-479 177			-196 922

□ **PREVISION 2011 :**

	TOTAL TTC A VERSER AU TITRE DE 2011
CESSION VILLE DE ROUEN : TOTAL DES COUTS DES OUVRAGES DIMINUES DES SUBVENTIONS ENCAISSEES PAR RSA (PB 101) :	0 €
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE DES DEPENSES (SUBVENTION VILLE) (PB2) :	175 220 € TTC
PARTICIPATION DE LA VILLE (PB 4) :	579 981 €
DONT :	
PARTICIPATION D'EQUILIBRE EXONERE DE TVA :	500 000€
PARTICIPATION D'EQUILIBRE TAXE :	0 €
PARTICIPATION CORRESPONDANT AUX OUVRAGES HORS PATRIMOINE DE LA VILLE :	79 981 €
TOTAL EFFORT FINANCIER BRUT DE LA VILLE EN 2011 :	755 201 € TTC

Le montant des remboursements de la collectivité (poste bilan 2) et de la participation correspondant aux ouvrages hors patrimoine de la ville a été établie en fonction du prévisionnel des dépenses figurant au bilan. Il est rappelé que le montant de ces remboursements permet à la collectivité de justifier des dépenses subventionnées par des tiers financeurs et donc de procéder au recouvrement des subventions correspondantes.

Au cas où il serait possible, durant l'année 2011, de justifier auprès de la Ville d'un montant de remboursement plus important, Rouen Seine aménagement privilégiera les recettes liées à la ligne remboursements de la collectivité au détriment de la ligne de participation d'équilibre, afin de maintenir l'effort brut à 755K€ pour l'année 2011.

III. TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ AVANCE :

Pour 2010, aucune autre avance de la ville n'est prévue dans le cadre des hypothèses émises dans le présent document.

■ EMPRUNTS :

Emprunt de 2 500 000 € totalement remboursé et nouvel emprunt de 2 000 000 € contracté en 2009 à la Caisse d'Epargne. Son remboursement est en cours.

■ TRESORERIE :

Au 31/12/2010, la trésorerie est de :	457 953 €
Au 31/12/2011, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :	275 448€

La trésorerie réelle est strictement liée au calendrier de perception des subventions. Les prévisions sont donc à prendre avec précaution.

IV. MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Les avances de la ville pour l'opération s'élèvent à 1 088 714 € et seront remboursées à la ville en fin d'opération. Aucune autre avance de la ville n'est prévue dans le cadre des hypothèses émises dans le présent document.

IV. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

I. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

L'objectif principal est la remise à la collectivité de l'ensemble des ouvrages réalisés.

Pour ce faire, les difficultés majeures rencontrées sont :

- Finalisation des travaux par les entreprises, dans les délais impartis
- La fréquente dégradation volontaire des ouvrages (incendies, notamment)
- Acceptation des ouvrages par la collectivité et ses concédants, parfois pour des contestations sur l'exécution, parfois pour des contraintes qui sont indépendantes des parties (par exemple : un éclairage public sur un poste transformateur provisoire n'est pas accepté par le gestionnaire de la collectivité)

Les objectifs sont donc :

- o Levée des réserves et remise à la collectivité des ouvrages :
 - o Rue Jules Adeline (en partie)
 - o Rue Siegfried
 - o Rue Albert Camus
 - o Rue Henri II de Plantagenêt prolongé
 - o Place Notre Dame du Parc
 - o Parvis du pôle Culturel
- o Aménagement de la Place des Platanes.
- o Cessions terrains aux différents promoteurs privés

II. PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Suivi des chantiers des autres maîtres d'ouvrages afin de contrôler la bonne tenue du site avec le concours de la Ville dans le cadre de la GUP et assurer les derniers travaux de desserte des lots
- Traitement des derniers espaces à aménager afin d'éviter des poches de saleté dans le quartier
- Travail avec les services de la ville et le GIP/GPV pour la mise en place d'une communication envers les habitants sur les travaux en cours, voir une concertation afin de faire évoluer le projet urbain.

V. ANNEXES

- BILAN ACTUALISE AU 31/12/2010
- AVENANT N°13