



VILLE DE
ROUEN

CPA GRAMMONT

Compte Rendu d'Activités
au 31 décembre 2005

**approuvé par délibération
du Conseil Municipal**

du :

Le 6 avril 2006

Sommaire

1ère Partie : CONTEXTE DE L'OPERATION.....	3
LES ORIGINES DE LA DEMARCHE DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER	3
MISSION CONFIEE A ROUEN SEINE AMENAGEMENT DANS LE CADRE DE LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE	4
LES AVENANTS A LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE, DEVENUE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT.....	6
LE DERNIER PROGRAMME DE LA PHASE FONDATRICE, VALIDE PAR L'AVENANT N°8	7
2ème Partie : ACTIVITES PASSEES ET PREVISIONNELLES	10
La mission de direction de projet.....	10
la mission Aménagement (études et travaux) :	15
3ème Partie : BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION	18
A – DEPENSES	19
B- RECETTES.....	21
Effort financier de la Ville.....	24
4ème Partie : FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	26
Annexes	27
Schéma d'aménagement.....	27
Acquisitions foncières.....	28
Il reste à acquérir :	29
Cessions foncières.....	30

I^{ère} Partie : Contexte de l'opération

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-les-Rouen.

Le périmètre, objet des interventions en cours, est délimité par l'avenue de Grammont au Nord, le 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-Sablère 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-Sablère » dégagant 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 assurant un meilleur fonctionnement tout en recomposant un maillage d'îlot 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 (Sablère 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 ADELINÉ et Rue Henri II Plantagenet, 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-les-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-Sablère 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.

MISSION CONFIEE A ROUEN SEINE AMENAGEMENT DANS LE CADRE DE LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE

La Concession de Restructuration Urbaine Grammont-Sablère a été notifiée le 18 octobre 2000, pour une durée de 8 ans. Elle porte sur un périmètre initial d'une superficie de l'ordre de 15,5 hectares.

Elle comporte une mission immatérielle de direction de projet et une mission d'aménageur pour la réalisation des espaces publics et de la mise à niveau des réseaux mentionnés ci-dessus.

La mission de direction de projet comprenait :

- l'engagement, l'animation et le pilotage des études préopérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain et à son adaptation éventuelle.
- la gestion du planning des opérations d'aménagement et de démolition-reconstruction.
- la gestion financière et fiscale, notamment l'élaboration des dossiers de subvention et le suivi des demandes de versements et encaissements.
- la coordination des différents intervenants, dans le temps et dans l'espace.
- le secrétariat, la préparation et l'animation des réunions du comité de pilotage, élaboration des dossiers de synthèse.
- la participation à la préparation et à l'animation de la concertation avec les habitants et les associations, sous l'autorité des maîtres d'ouvrage.
- la préparation et la mise en forme des actions de restructuration foncière.
- l'animation du travail de la cellule technique.
- 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

Elle a été modifiée 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.

Elle comprend jusqu'au 31 décembre 2006 :

- l'engagement, l'animation et le pilotage des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain relatif au quartier GRAMMONT-SABLIERE et à son adaptation éventuelle en fonction notamment des évolutions du Grand Projet de ville.
- la définition des actions de restructuration foncière,

- la coordination des différentes opérations d'investissement conduites sur le quartier par différents maîtres d'ouvrage (aménagement des espaces publics – réalisation d'équipements neufs, réhabilitation d'équipements existants, opérations de démolition/reconstruction ou de réhabilitation/résidentialisation de logements, etc...),
- l'élaboration des montages financiers des différentes actions d'investissement et de fonctionnement avec leurs maîtres d'ouvrages,
- la participation à la préparation et à l'animation de la concertation avec les habitants et les associations, sous le contrôle du GIP Grand Projet de Ville de Rouen,
- le suivi du relogement des habitants, de l'accompagnement social des familles et de l'attribution des nouveaux logements,
- la conduite, sous le contrôle du GIP Grand Projet de Ville, des actions d'insertion sociale, d'insertion par l'économie dans le cadre des chantiers engendrés par l'opération et des actions entrant dans le champ culturel et économique,
- la participation à la mise au point, à l'engagement et au suivi d'un dispositif de gestion urbaine de proximité.

La mission comprend à partir du 31 décembre 2006 :

- une partie relative à la coordination générale de l'opération spécifique à l'intervention de Rouen seine aménagement dans le domaine de la politique de la ville pour le renouvellement urbain d'un quartier en Grand Projet de Ville, qui comprend :
 - l'actualisation permanente du schéma d'aménagement
 - La coordination des maîtres d'ouvrages et différents intervenants sur le quartier
 - Les missions de présence auprès des habitants et des structures associatives ou institutionnelles locales : concertation, accueil des nouveaux habitants, relais avec partenaires ...
- une partie d'avantage liée à la mission d'aménageur
 - La définition des actions de restructuration foncière
 - Le suivi financier qui comprend l'actualisation des bilans financiers, le calcul de l'effort financier de la ville et en particulier l'élaboration des dossiers de subventions, leur suivi et leur clôture

Les autres missions indiquées dans l'article 22 de la CPA et modifié par l'avenant n°2 sont transférées ou reprises à partir du 31 décembre 2006 par les structures agissant déjà dans ces domaines : les missions d'insertion par l'économie, la gestion urbaine de proximité sont du ressort de la ville de Rouen, les missions de développement social et les actions de communication sont du ressort du GIP GPV.

La mission d'aménageur pour réaliser les aménagements prévus dans l'opération consiste à :

- 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 bâtis, 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 tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- établir le cahier des charges de cessions de terrains

LES AVENANTS A LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE, DEVENUE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

Avenant n°1 notifié le 5 décembre 2001 :

- Modification de la rémunération de Direction de Projet et de la rémunération forfaitaire de gestion

Avenant n°2 notifié le 28 octobre 2002

- Modification de la mission de direction de projet pour tenir compte de la constitution du Groupement d'Interêt Public et adaptation de la rémunération correspondante de la société
- Une **Convention tri-parties Ville de Rouen – GIP GPV – Rouen seine aménagement**, notifiée le 31 octobre 2002 transfère le suivi de la mission de Direction de Projet au GIP GPV

Avenant n°3 notifié le 3 février 2003

- Transformation de la Concession de Restructuration Urbaine en Convention Publique d'Aménagement de Restructuration Urbaine,
- Redéfinition des principes d'aménagement du quartier à long terme et une première phase d'intervention (phase fondatrice),
- Préciser le programme de travaux à réaliser dans le cadre de la convention,
- Valider le nouveau bilan et échéancier prévisionnels de l'opération et le montant de la participation de la Collectivité qui en découle

Avenant n°4 notifié le 6 octobre 2003

- Elargissement du périmètre de la CPA incluant une partie des propriétés ferrées pour la réalisation d'un terrain de football.
- Autorisation de signer une convention de mise à disposition à titre précaire avec RFF

Avenant n°5 notifié le 3 décembre 2004

- Modification du programme de la CPA conformément au CRACL 2003
- Extension de la mission foncière de Rouen seine *aménagement*

Avenant n°6 notifié le 13 décembre 2004

- Permettre à l'aménageur de mettre en œuvre le nouveau montage financier validé dans le CRACL 2003 : cession des ouvrages à titre onéreux de l'aménageur à la ville au fur et à mesure de leur réalisation et non à leur achèvement et appel de subventions par la ville à l'avancement des travaux

Avenant n°7 notifié le 9 septembre 2005

- précision des évolutions de programme de la CPA
- Recadrage de la participation financière correspondante,

Avenant n°8

- redéfinir et prolonger la mission de direction de projet
- prolonger la durée de la CPA
- étendre le périmètre de la CPA
- redéfinir le programme de la CPA, en intégrant les aménagements non compris dans la phase fondatrice
- recadrer la participation financière de la collectivité et l'effort financier de la ville

LE DERNIER PROGRAMME DE LA PHASE FONDATRICE, VALIDE PAR L'AVENANT N°8

A la charge de la Convention publique d'aménagement	A la charge directe de la Ville
<p style="text-align: center;"><u>Foncier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition auprès de Rouen Habitat et transfert des terrains, propriété de la Ville, à l'euro symbolique à Rouen seine aménagement, • Acquisition du terrain nécessaire à la prolongation de la rue Jules Adeline • Redevance de la convention d'occupation à titre précaire des terrains RFF, • Acquisition auprès de RFF de la parcelle MO46 et AR 96 pour partie pour le prolongement de la rue Plantagenet et l'implantation d'une chaufferie 	<p style="text-align: center;"><u>Foncier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisitions liées à la maîtrise foncière des îlots 2 et 6
<p style="text-align: center;"><u>Voiries</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • V0 : Assainissement Av de Grammont, • Voie 31 : rue Plantagenêt prolongement : liaison rond point - mail des équipements Et place Notre Dame du Parc • Voie V2 : carrefour avenue de Grammont / rue Plantagenet et rue Plantagenet à l'entrée du quartier / parvis des équipements • Voie V3 - V 26 - V 27 rue Plantagenêt prolongement sur terrain de foot • Voie V 4 : prolongement de la rue Plantagenêt vers Sotteville (section après la rue Siegfried), • Voie V24 : prolongement de la rue 	<p style="text-align: center;"><u>Voiries</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avenue de Grammont

A la charge de la Convention publique d'aménagement	A la charge directe de la Ville
<p>Plantagenet – barreau sur Sotteville</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voie V5 : rue Albert Camus le long Jules Adeline : prov assainissement et traitements de surface • Voie V6 : rue Albert Camus le long Jules Adeline : prov assainissement et traitements de surface • Voie V7 : rue Albert Camus prolongée, • V 32 : Rue Albert Camus prolongement allée verte îlot 7 et 8 • Voie V9 : rue Jules Adeline le long de l'immeuble Jules Adeline • Voie V10 : rue Jules Adeline le long des 47 lgts • Voie V11 : rue Jules Adeline le long des 47 lgts, • Voies V12, V28 et V 29 : rue Jules Adeline le long des îlots 71, 72 et 73, • V 13 : rue Jules Adeline le long de la résidence Siegfried, • Voie V14 : rue Jules Adeline crée le long cité Jardin + débouché Sotteville • Voie V16 : rue Gérard de Nerval • Voie V18 : rue Desmousseaux prolongée + mail (Ouest) • Voie V19 : rue Desmousseaux prolongée + mail (Est) • Voie V 21 : rue Siegfried : assainissement et traitements de surface • Voie V22 : rue Siegfried prolongement • V 8 Traverse Nord îlot 7 et 8 • V 25 Traverse Sud îlot 7 et 8 • Réservoir assainissement dans le Parc 	
<p><u>Espaces publics hors voiries</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parc de Grammont (hors emprise médiathèque), • Square : Traitement complet, • Ilot 9 : traitement paysagé (abords du terrain de foot), • Ilot 11 : nettoyage et engazonnement rustique, • Place ND du Parc : Traitement plus complet du verger • Terrain de foot : V 30 - création d'une voirie d'accès au vestiaire 	<p><u>Espaces publics hors voiries</u></p>
<p><u>Autres travaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chauffage collectif dévoiement, provision • Transformateur Moyenne tension, provision 	<p><u>Autres travaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfouissement de la ligne THT - Aménagement de l'îlot 6

A la charge de la Convention publique d'aménagement	A la charge directe de la Ville
<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux de télécommunication pour les opérateurs 	
<p><u>Equipement public</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouveau terrain de football y compris vestiaire 	<p><u>Equipement public</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre de Vie Sociale : réhabilitation, • Démolition du gymnase, • Maison de l'Enfance et de la famille, • La Médiathèque

2^{ème} Partie : Activités passées et prévisionnelles

I. La mission de direction de projet

Urbanisme

Le projet, initié dans les années 90, est aujourd'hui en phase opérationnelle.

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.

Année 2005 :

- Actualisation permanente du schéma d'aménagement
- Avis sur les projets de bâtiment : Médiathèque, Vestiaire de foot + local technique des espaces verts, Association Foncière logement îlot 83
- Réflexion sur la résidentialisation de la Poudrière : finalisation du programme
- Cahier des prescriptions urbaines complémentaires pour l'îlot 10 et la résidentialisation des immeubles Siegfried,
- Finalisation du dossier de lotissement

Prévision 2006 :

- Actualisation permanente du schéma d'aménagement
- Avis sur les projets de bâtiment : Médiathèque, Vestiaire de foot + local technique des espaces verts, Association Foncière logement îlot 83, îlot 82, îlot 72 b
- Travail sur l'implantation d'une chaufferie bois
- Proposition de restructuration du pavillon Siegfried (travail sur les accès)
- Ilot 6, Ilot 2 : fiche de prescriptions urbaines à inclure au PLU
- Ilots 10 et 11 : cahier de prescriptions urbaines
- Réflexion sur la résidentialisation de Jules Adeline à commencer avec Rouen Habitat

Gestion urbaine de proximité

Année 2005 :

- Validation de la Convention de gestion urbaine de proximité en Conseil Municipal par la ville de Rouen, puis signature.
- Mise en œuvre de la convention avec les différents maîtres d'ouvrage présents
- Discussions avec la ville de Rouen sur le statut de la future chaufferie : Association Foncière Urbaine ou Délégation de Service Public.

- Discussions avec la ville de Rouen sur l'opportunité de la mise en place d'une chaufferie bois sur Grammont
- Gestion et entretien des espaces extérieurs
- Travail de la maîtrise d'œuvre pour la mise en œuvre dans le plan des espaces publics des thèmes de la convention urbaine de proximité
- Gestion des attributions des logements : mise en place d'un programme social dans la consultation sur les îlots 10 et 82 permettant d'une part d'offrir un parcours résidentiel ascendant aux locataires du quartier et de diversifier les populations présentes sur le site.

Prévision 2006 :

- Bilan 2005 et perspectives 2006 des actions mises en œuvre par les signataires de la convention pour la gestion urbaine de proximité
- Consultation pour la mise en place d'une chaufferie bois en délégation de service public.
- Gestion et entretien des espaces extérieurs
- Suivi des opérateurs pour la mise en œuvre des thématiques développées dans la convention de gestion urbaine de proximité
- Mise en place d'un dispositif d'attribution des logements en accession à prix modérés pour permettre à des locataires actuels du parc social de profiter de l'offre présente sur le quartier
- Transfert du suivi de la gestion urbaine de proximité à la ville de Rouen

Insertion sociale et insertion par l'économique

Année 2005 :

- Mise en place des clauses sur les travaux, avec l'assistance de l'Agglo. de Rouen.
- Bilan 2004/2005 sur l'insertion des travaux de Rouen seine aménagement à destination du GIP et de l'ANRU

Prévision 2006 :

- Suivi et aide à la mise en place des clauses par l'organisation de rencontres entre les différents acteurs de la chaîne : maîtres d'ouvrages, entreprises, acteurs locaux de l'insertion
- Transfert de la compétence à la ville dans le cadre de sa mission globale GPV

La préparation et la mise en forme des actions de restructuration foncière.

Année 2005 :

- Acquisitions foncières pour le prolongement de la rue Jules Adeline, avec la SCI Plaine Action.
- Signature de la Convention d'Occupation des Terrains RFF pour la réalisation du terrain de football et du vestiaire.
- Etablissement d'un plan foncier de synthèse
- Demande faite à Rouen Habitat pour aboutir sur les échanges fonciers résiduels (cuves à fuel, pavillon Siegfried, îlot 73, abords de Poudrière)
- Préparation d'un dossier de consultation pour le choix d'un opérateur sur les îlots 10 et 82
- Finalisation du cahier des charges de cession de terrain et du cahier de limites de prestations

Prévision 2006 :

- Acquisition auprès de RFF des parcelles MO 46 et AR 96 pour partie afin de prolonger la rue Plantagenet vers Sotteville et d'implanter la chaufferie bois
- Préparer la maîtrise foncière des îlots 2 et 6 avec la ville, le GIP et l'ANRU
- Echanges fonciers résiduels avec Rouen Habitat
- Cession au Foyer du Toit Familial, à l'association Foncière Logement,
- Choix d'opérateurs sur les îlots 72 b et 82 dans le cadre de consultations.
- Discussions avec l'OPAC 76, logiseine et normandie habitat pour leur intervention sur les îlots 72, 73 et 10
- Préparation des cessions à la ville des emprises foncières des biens de retour à la ville

La participation à la préparation et à l'animation de la concertation avec les habitants et les associations, sous l'autorité des maîtres d'ouvrage.

Année 2005 :

- Poursuite de la concertation dans le cadre du conseil de quartier et du partenariat (intervention aussi des autres maîtres d'ouvrages Rouen Habitat, le Foyer du Toit Familial)

- Organisation de visites du parc pour des étudiants en BTS, pour les élèves de l'école Balzac, pour le conseil de quartier, l'association mission handicap
- Travail avec l'Ecole Balzac pour la réalisation de filtres lumineux dans le parc Grammont
- Concertation avec l'US Grammont en phase conception pour les vestiaires
- Accompagnement de la Caisse d'Allocation Familiale sur le projet Jardins

Prévision 2006 :

- Concertation sur le sujet du square avec la CAF et l'Association de la Sablière
- Visite du logement témoin de Poudrière (réhabilitation) avec le conseil de quartier
- Travail sur l'histoire du quartier pour proposer des noms aux nouvelles rues et aux nouveaux espaces publics du quartier.
- Travail avec l'Ecole Balzac sur les panneaux de signalétique du square
- Groupe territorial « accueil des nouveaux habitants » avec la Caisse d'Allocation Familiale, le Centre Médico Social, le Centre Social, la Régie de quartier etc...
- Organisation d'une journée portes-ouvertes

La coordination des différents intervenants, dans le temps et dans l'espace.

Année 2005 :

- Coordination des différents maîtres d'ouvrage et définition des limites de prestation :
 - o Rouen habitat
 - o Le Foyer du Toit familial
 - o RTE
 - o Clinique Mathilde
 - o Ville de Rouen
- actualisation permanente des plannings
- Animation, préparation et rédaction des Compte-Rendu du Comité de coordination opérationnelle
 - o Présentation et validation du dossier de lotissement et du dossier d'espaces publics
 - o Présentation des dossiers avant passages en CA du GIP : vestiaires, square, cœur de quartier
 - o Ilots 6 et 10
 - o Consultation îlot 82

Prévision 2006 :

- Coordination des différents maîtres d'ouvrage et définition des limites de prestation
- actualisation permanente des plannings
- Animation, préparation et rédaction des Compte-Rendu du Comité de coordination opérationnelle

Gestion financière et fiscale :

Année 2005 :

- actualisation permanente du bilan financier de l'opération, du suivi des subventions, et de l'effort financier de la ville
- présentation en CA du GIP d'un bilan global d'opération, montrant la participation des financeurs
- Simulation pour la ville des conséquences fiscales de l'attribution des subventions directement à Rouen seine aménagement.

Prévision 2006 :

- actualisation permanente du bilan financier de l'opération, du suivi des subventions, et de l'effort financier de la ville
- présentation en CA du GIP d'un bilan global d'opération, montrant la participation des financeurs
- Négociation avec les services fiscaux sur la TVA applicable aux opérations dans le cadre de l'ANRU
- Préparation et propositions pour l'avenant à la convention ANRU

Elaboration des dossiers de subvention

Année 2005 :

- Obtention des financements ANRU, Région et Département sur l'aménagement des rue G. de Nerval et Jules Adeline phase I, le secteur de démolition phase I, le secteur de démolition phase 2, le parc Grammont tranche 2, le terrain de foot tranche 2, urbaniste 2004/2005
- Dépôt de dossiers au CA du GIP : dossier de financement urbaniste 2006, dossiers d'intention square, vestiaire, cœur de quartier

- Demande et suivi des avenants aux conventions FEDER (prolongement de délais du parc, de la rue Jules Adeline et du terrain de foot) et GIP (changement d'assiette de financement suite à la décomposition en tranches)
- Demande renouvelée de financement des études et de la mission de direction de projet RSA sur Grammont
- Suivi des demandes de versements et encaissements

Prévision 2006 :

- Dépôt et obtention des demandes de financement des dossiers square, vestiaires, cœur de quartier.
- Dépôt des dossiers d'intention prolongement rue Plantagenet vers Sotteville, Place ND du Parc, Abords des immeubles Siegfried
- Financement de la chaufferie Grammont
- Rédaction des rapports finaux d'exécution et clôture des dossiers Prolongement de la rue Jules Adeline et terrain de football.
- Suivi des demandes de versements et encaissements

2. la mission Aménagement (études et travaux) :

Etudes diverses et Maîtrises d'œuvre

Les premières années de la CPA ont été consacrées principalement aux études pré opérationnelles : Diagnostic pollution, Etudes de sols, Etude Technique pré opérationnelle, dossiers et procédures Loi sur l'eau et Etude d'Impact, études de programmation pour le Parc Grammont, Etudes thématiques sur le chauffage, les déchets ménagers et les commerces.

Trois équipes de maîtrise d'œuvre ont parallèlement été recrutées :

- Pour le Parc Grammont : l'agence OSTY paysagiste mandataire, OGI BET, Concepto concepteur lumière (marché notifié le 9 janvier 2003)
- Pour les espaces publics : l'agence LAVERNE paysagiste mandataire, OGI BET, Grandeur Nature (marché notifié le 1^{er} avril 2003)
- Pour le vestiaire du terrain de football : l'agence PANGALOS DUGASSE, avec Philippe GARBUT ingénieur Conseil (14 février 2005)

Année 2005 :

- Enquête publique : avis favorable du commissaire enquêteur
- Suivi des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, du parc Grammont, des vestiaires
- Compléments d'études techniques : études de sol, relevés de géomètres
- Etude des possibilités d'aménagement de la chaufferie et de ses abords

- Procédures : Dépôt et obtention de l'autorisation de lotir
- Etude par RTE pour l'enfouissement du réseau THT rue Plantagenêt
- Poursuite des études sur le réseau de chaleur

Prévision 2006 :

- Dépôt et obtention du permis de construire des vestiaires
- Dépôt et obtention de l'autorisation de lotir
- Coordination du maître d'œuvre des espaces publics et des maîtres d'œuvres des emprises privées (résidentialisation Poudrière, Médiathèque, vestiaires de foot, nouveaux logements)
- Poursuite des négociations avec la DRIRE sur le périmètre de protection du dépôt d'hydrocarbure
- Discussion avec les usagers du Centre de Vie Sociale et avec les services de la ville sur la restructuration du centre de vie sociale
- Réalisation d'une étude circulation sommaire pour déterminer l'usage futur de la rue Henri II Plantagenet prolongée
- Discussion avec l'agglomération sur le financement des réseaux de télécommunication
- Concessionnaires : mise en place de conventions avec EDF et France Telecom
- Discussions avec RTE pour engager les études préalables et les démarches administratives nécessaires à l'enfouissement de la ligne THT

Difficultés rencontrées :

La réalisation des fourreaux de télécommunication dans un contexte juridique flou où la répartition des responsabilités de chacun semble peu opérationnelle.

Travaux :

Les travaux sur le quartier se déroulent et se dérouleront en plusieurs phases :

I – le Parc Grammont

Marchés notifiés en décembre 2003

Livraison d'une première tranche à l'été 2005 et livraison définitive au dernier trimestre 2006

2 – le terrain de football et ses abords

Marché notifié en Août 2004

Livraison du terrain de football en janvier 2004 et livraison définitive (abords + éclairage) fin 2005

3 – le prolongement de la rue Jules Adeline

Marché notifié en janvier 2004

Livraison fin 2005

4 – la viabilisation (réseaux divers et réservoir d'assainissement) des 47 logements – 2^e semestre 2005

5 – la viabilisation des îlots 81a et 81 b et la réalisation des traitements de surface des rues Camus, Adeline le long des 47 logements, Mail Est-Ouest, Prolongement de la rue Henri II Plantagenêt, prolongement de la rue Jules Siegfried – 2005/2006

6 – le bâtiment du vestiaire de foot et du local technique pour le service des espaces verts de la ville de Rouen : dernier trimestre 2006 pour une livraison au printemps 2007

7 – le cœur d'îlot dans le cadre du dossier de lotissement : allée verte et traverses – 2007/2009

8 – le square Camus – fin 2006/début 2007

9 – le solde de l'opération, en fonction de l'avancement des autres maîtres d'ouvrages : 2009/2010

Année 2005 :

- Viabilisation des 47 logements par deux marchés de travaux : « réseaux divers rue Camus, Adeline et Desmousseaux » et « Assainissement avenue de Grammont et ouvrage de rétention »
- Réception et remise d'ouvrage : Parc Grammont, terrain de foot phase définitive, prolongement de la rue Jules Adeline, réseaux divers.
- Elaboration des Dossiers de consultation des Entreprises du square, du cœur d'îlot et des traverses

Prévisions 2006 :

- Viabilisation de l'îlot 81
- Réalisation des sanitaires publics dans le Parc Grammont
- Démarrage de travaux du bâtiment vestiaires + local technique des espaces verts
- Démarrage des travaux du cœur de quartier et du square
- Elaboration des Dossiers de consultation des Entreprises sur la place ND du Parc, la rue Plantagenêt prolongée jusqu'à Sotteville.

3^{ème} Partie : BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le bilan financier validé dans le CRACL 2004 portait sur le schéma de la phase fondatrice et portait sur une période se terminant en 2008.

Suite à l'avenant n°8, le bilan ci-après présenté concerne le schéma d'aménagement à terme et porte sur une période se terminant en 2010.

	Bilan valide			PREVISIONNEL					
CPA GRAMMONT - Bilan Février 2006									
DEPENSES	CRACL 2004 Au 31/12/04 <small>Approuvé le 01/07/05</small>			BILAN PREVISIONNEL au 31/12/05			Echéancier des dépense		
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	2006 TOTAL 2006 TTC	2007 TTC	2008 et au-delà TTC
ETUDES									
S/total Etudes	672	132	804	672	132	804	144	131	24
ACQUISITIONS									
S/total Acquisitions	585	4	589	826	4	829	236	119	16
HONORAIRES OPERATIONNELS									
S/total Honoraires opérationnels	1 649	323	1 972	2 061	404	2 465	412	307	653
TRAVAUX									
S/total Travaux	13 218	2 591	15 808	17 539	3 438	20 977	4 589	3 474	6 140
FRAIS DIVERS - DIRECTION DE PROJET									
S/total Frais divers	358	69	427	190	36	226	46	30	24
TOTAL COUT DE L'OUVRAGE	16 482	3 118	19 600	21 288	4 013	25 301	5 428	4 062	6 857
MAITRISE D'OUVRAGE									
S/total Maîtrise d'ouvrage	1 838	0	1 838	2 124	0	2 124	354	211	561
Frais financiers	548		548	548		548	102	104	286
TVA déductible		448	448		-147	-147	0	0	-188
TOTAL DEPENSES	18 868	3 566	22 434	23 960	3 865	27 825	5 883	4 376	7 516
RECETTES									
S/total Cessions	1402	3 086	19 488	19369	3660	23028	5118	5609	5733
SUBVENTIONS									
S/total Subventions	623	119	742	2 884	139	3 024	15	353	1 763
Recettes diverses	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Produits financiers			0	4		4	0	0	1
Participation Ville	1 843	361	2 204	1 702	66	1 768	0	0	1 640
TOTAL RECETTES	18 868	3 566	22 434	23 960	3 865	27 825	5 133	5 962	9 137
FINANCEMENT									
Emprunt 1 - Mobilisation				2 500		2 500	0		
Emprunt 2 - Mobilisation						0	0		
Emprunt - mobilisation	2 500		2 500	2 500		2 500	0	0	0
Emprunt - remboursement	-2 500		-2 500	-2 500		-2 500	-625	-625	-625
Avance collectivité	289		289	1 089		1 089	800		0
Remboursement collectivité	-289		-289	-1 089		-1 089	0		-1 089
TRESORERIE DE LA PERIODE			0			0	-575	961	-93
TRESORERIE CUMULEE							-867	93	0

A – DEPENSES

Les dépenses financières de l'opération évoluent à la hausse puisqu'elles passent de 22 434 KEuros TTC à 27 825 soit une différence de 5 391 KEuros TTC.

Cette différence s'explique:

- Pour 3 427 euros TTC à de nouveaux programmes, à savoir :
 - o La réalisation des abords de l'immeuble Jules Adeline
 - o La réalisation des abords des immeubles Jules Siegfried
 - o La réalisation de la place Notre Dame du Parc
 - o Le travail sur la rue Plantagenêt à l'entrée du quartier (carrefour avenue de Grammont/ rue Plantagenêt, devant de la médiathèque)
 - o Le prolongement de la rue Plantagenêt jusqu'à Sotteville

- Pour 1 964 euros TTC à la réalisation de programmes à des coûts supérieurs aux prévisions, à savoir :
 - o Des travaux supplémentaires nécessaires en phase chantier dus à la découverte de canalisations obsolètes de l'Agglo. de Rouen, de dalles bétons diverses
 - o Une augmentation du programme de réalisation des réseaux de télécommunications ville et opérateurs
 - o Une demande supplémentaire de réalisation des clôtures du Parc (clôtures RFF, rotonde),
 - o Des surcoût liés aux ouvertures anticipées des équipements
 - o L'actualisation récente des estimations de la maîtrise d'œuvre au moment du passage de la phase APD à la phase projet sur les voiries du cœur de quartier (rues Jules Adeline, Plantagenet, Siegfried, Traverses etc...) :
 - Réalisation nécessaire d'un réseau de diamètre 1600 pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales conformément au règlement de l'Agglo. de Rouen
 - Profondeur des réseaux, présence proche de la nappe

Le programme de la CPA n'inclue pas les dépenses relatives à :

- la restructuration du centre de vie sociale
- l'enfouissement de la ligne Très Haute Tension (de l'ordre de 2,5 Millions d'euros TTC)
- la maîtrise foncière des îlots 2 et 6 (estimation financière à élaborer)
- les aménagements liées à l'îlot 6
- la démolition du gymnase Camus.

Analyse des différences HT entre les dépenses du CRACL 2004 et celles du CRACL 2005

DEPENSES	CRACL 2004	PREVISI	Diff.	Analyse des différences
	31/12/2004	31/12/2005	bilan validé	
	HT	HT	bilan prév. HT	
ETUDES				
S/total Etudes	672	672	0	
ACQUISITIONS				
Acquisitions Ville	0	0	0	
Acquisitions autres	462	622	160	
Frais notariés liés aux acquisitions	53	53	0	
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)	10	10	0	
Frais de gestion des biens acquis	60	141	81	
S/total Acquisitions	585	826	241	Redevance RFF jusqu'au transfert de la COT: 2 ans supplémentaires et provisions pour acquisitions terrain pour chaufferie
HONORAIRES OPERATIONNELS				
S/total Honoraires opérationnels	1 649	2 061	412	Augmentation des honoraires de maîtrise d'œuvre proportionnellement aux nouveaux programmes
TRAVAUX				
J. A : Prolongement de la rue Jules Adeline (V14, V15)	405	472	67	TS (Découverte réseaux et dalles béton, Mur K-Wash, clôture CIME)
J.A : Rue Jules Adeline pour la viabilisation 47 logts (V9 Asst, V10, V11)	481	609	128	Programme augmenté de Réseaux Telecom - réfection provisoire refusée par les services de la ville, pb limites de prestations avec Rouen Hab
Camus : Rue Camus pour la viabilisation 47 logts (V5 Asst, V6 Asst)	212	211	-1	
Avenue de Grammont Assainissement	227	267	40	TS : d'os à la vétustés des réseaux d'assainissement de l'agglo. de Rouen
Rue G. de Nerval V16	138	138	0	
Sieg : Prolongement de la rue J. Siegfried (V21 Asst, V22)	431	869	438	Création d'un réseau EP diamètre 1600 pour respecter débit Agglo: 10l/s/ha
PII : Prolongement de la rue Plantagenet (V3, V26, V27)	650	622	-28	
Camus : Prolongement de la rue Camus (V7)	336	336	0	
Mail Desmousseaux (V18, V19)	694	724	30	Réseau de chauffage ilot 81 qui sera cédé au concessionnaire DSP
PII : Rue Plantagenet pour la viabilisation ilot 81 (V2 Asst, V31 pr partie)	269	369	100	Profondeur des réseaux, proximité de la nappe
Traverse Nord pour la viabilisation ilot 81 (V8 Asst)	110	137	27	Profondeur des réseaux, proximité de la nappe
Accès vestiaire (V30)	150	132	-18	
J.A : Rue Jules Adeline Secteur démolition (V28, V29, V12)	550	751	201	Réseau EP diamètre 1200. Doublement de l'éclairage, création de parterres de fleurs dans les bandes de trottoirs larges, réseaux télécom supp.
Liaison rue J. Adeline - rue Ledru Rollin - (V17)	0	0	0	
Camus : Prolongement de la rue Camus (V32), allée verte	432	418	-14	
Traverses Nord et Sud (V8, V25)	571	733	162	Réseaux télécom, profondeur des réseaux, proximité nappe
PII : Rue Plantagenet sur Sotteville (V4, V24)	577	785	208	En 2004: uniquement V24, Ajout de la V4 pour bouclage complet vers Sotteville
PII : V31 Solde de la place Notre Dame	0	1 336	1336	Nouveau Programme
Sieg: Abords des immeubles Siegfried (V21)	160	160	0	Nouveau Programme
V2, Plantagenet entrée de quartier (devant la médiathèque)	768	768	0	Nouveau Programme
Carrefour Plantagenet/avenue de Grammont	50	50	0	Nouveau Programme
Abords de l'immeuble J.A rues Camus et J.A	470	470	0	Nouveau Programme
Ilot 6 participation aux équipements	0	0	0	Nouveau Programme
Voies	6 233	10 358	4125	
Parc	2 966	3 067	101	Remplacement Clôture RFF - Clôture rotonde - Gardiennage - Frais liés à l'ouverture anticipée
Verger	150	150	0	
Réservoir assainissement du Parc	702	767	65	TS: Difficultés de mise en œuvre - ouvrages vétustes de l'Agglo. endommagés par intempéries - pompages supplémentaires
Sanitaires publics	207	225	18	Différence estimation/offre de l'entreprise, Entreprise trouvée et choisie au 5è AO
Local technique des espaces verts	250	233	-17	
Terrain de foot	978	978	0	
Le square	200	187	-13	
Espaces publics (Parc, terrain de foot, verger, square)	5 453	5 606	153	
vestiaires	233	275	42	Problème de stabilité des sols
Réhabilitation du centre de vie sociale	0	0	0	
Bâtiments	233	275	42	
Autres travaux (Chauffage, provisions transfo EDF, ligne TH)	358	359	0	
Entretien avant et après travaux	180	180	0	
Provision révisions et aléas	761	761	0	
S/total Travaux	13 218	17 539	4 321	
FRAIS DIVERS - DIRECTION DE PROJET				
Frais de publicité obligatoire	45	45	0	
Frais de reprographie	80	80	0	
Huissiers	10	10	0	
Autres frais divers (concertation, insertion ...)	223	55	-168	
S/total Frais divers	358	190	-168	Allègement des lignes "Insertion par l'économique", "Développement social"
TOTAL COUT DE L'OUVRAGE	16 482	21 288	4 806	
MAITRISE D'OUVRAGE				
Rémunération proportionnelle aux dépenses (3,6%)	572	737	165	Calcul de la rémunération proportionnelle
Rémunération forfaitaire direction de projet	962	1 082	120	Prolongement de la mission de direction de projet en 2008
Rémunération forfaitaire de gestion d'opération	245	245	0	
Rémunération de liquidation	60	60	0	
Rémunération pour gestion et location des biens	0	0	0	
S/total Maîtrise d'ouvrage	1 838	2 124	285	
Frais financiers	548	548	0	
TVA déductible	0	0	0	
TOTAL DEPENSES	18 868	23 960	5 092	

B- RECETTES

- Cessions d'ouvrage

Les cessions d'ouvrage incluent les postes suivants :

- foncier nécessaire à la réalisation de l'ouvrage
- études techniques en vue de la réalisation de l'ouvrage
- honoraires opérationnels (SPS, maîtrise d'œuvre, Contrôle technique)
- les travaux

La cession s'effectue à la valeur résiduelle de l'ouvrage (coût de l'ouvrage déduit des subventions diverses)

Les cessions d'ouvrage suivent la nomenclature établie dans le cadre de la convention ANRU, à savoir :

- Aménagement du secteur de démolition Grammont
- Parc Grammont
- Désenclavement Nord/Sud : prolongement de la rue Jules Adeline
- Aménagement du square Camus
- Réaménagement des rues G. de Nerval et J. Adeline (47 logements)
- Aménagements liés à la résidentialisation rue Siegfried
- Aménagements liés à la résidentialisation Poudrière
- Terrain de football et abords
- Vestiaires Grammont
- Missions urbanistes

Une ligne supplémentaire a été ajoutée et est intitulée « Cession des études nécessaires à la réalisation des ouvrages ». Elle concerne les études globales difficilement rattachables à un équipement particulier mais nécessaires à la réalisation des ouvrages.

- Cessions de terrains

Le montant des charges foncières arrêté au bilan est de :

- 40 euros HT par m² de shon pour l'ensemble des logements aidés par l'Etat ; l'objectif de 56 euros HT par m² de shon sera recherché,
- 30 euros HT pour la première tranche du Foyer du Toit Familial, (accord de la Ville en date du 12 février 2004)

La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement est réalisée à titre gratuit.

De ce fait, un poste intitulé « Participation de complément de prix (Foncière logement) » a été identifié dans la participation d'équilibre de la ville : il correspond à la différence entre le prix du marché et le prix de cession.

- Cessions d'immeubles

Sans objet

- Subventions

Avant le 31 décembre 2003, les subventions étaient versées sur les bases suivantes :

Subventions versées à Rouen seine aménagement :

- Etudes générales, études de l'urbaniste et direction de projet subventionnées à 100% par le GIP (comprenant une part ville de 38 %), dans le cadre des programmations annuelles
- Honoraires opérationnels du Parc Grammont subventionnés à 50% par les fonds FEDER et 30 % par le GIP, décision de financement spécifique du GIP
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage HQE subventionnée à 80 % avec une part Région, ADEME, GIP et FEDER, décision de financement spécifique des divers partenaires

Subventions versées à la ville de Rouen

- Les ouvrages hors Parc (comprenant le coût des travaux, les frais de maîtrise d'œuvre, les autres honoraires opérationnels et les frais de maîtrise d'ouvrage) subventionnés à 80% avec une répartition variable des parts GIP et FEDER
- Le Parc Grammont subventionné à 50% par les fonds FEDER et 30 % par le GIP
- Quatre dossiers ont fait l'objet de décisions de financement spécifiques : le Parc Grammont, le terrain de football, le prolongement de la rue Jules Adeline, le prolongement des rues Plantagenêt et Siegfried.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, une nouvelle organisation des modalités de financement est établie, dans le cadre de la convention ANRU. Cette organisation a notamment pour conséquence :

- La démutualisation des moyens financiers entre les partenaires
- La disparition des lignes de financement des études diverses
- La non reconnaissance de Rouen seine aménagement comme maître d'ouvrage et donc le versement des subventions à la ville ou au GIP.
- Le non financement des frais engagés en 2004, hors décisions de financement spécifique, à savoir la direction de projet et les études d'urbanisme.
- L'organisation des financements selon les lignes suivantes de l'Anru (maîtrise d'ouvrage Ville/CPA sauf pour la conduite de projet maîtrise d'ouvrage GIP) :
 - Aménagement du secteur de démolition Grammont
 - Parc Grammont
 - Désenclavement Nord/Sud : prolongement de la rue Jules Adeline
 - Aménagement du square Camus
 - Réaménagement des rues G. de Nerval et J. Adeline (47 logements)
 - Aménagements liés à la résidentialisation rue Siegfried
 - Aménagements liés à la résidentialisation Poudrière
 - Terrain de football et abords
 - Vestiaires Grammont
 - Mission urbaniste phase opérationnelle
 - Conduite de projet

Une position récente de l'administration, ainsi qu'une jurisprudence européenne du 6 octobre 2005 apportent des éléments nouveaux : Les subventions versées dans le

cadre des opérations ANRU peuvent être considérées comme des subventions exceptionnelles non taxables et ne dégradant pas le prorata de TVA.

De ce fait, l'aménageur peut être destinataire des subventions exceptionnelles sans perte sèche de la TVA.

Parallèlement un avenant à la convention ANRU de mars 2005 en cours de rédaction indique que Rouen seine aménagement peut être reconnu comme maître d'ouvrage d'un certain nombre d'opérations d'aménagement dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

Sur Grammont, il s'agit des lignes :

- Réaménagement des rues G. de Nerval et Jules Adeline tranche 2 (rue Gérard de Nerval)
- Aménagements liés à la résidentialisation rue Siegfried
- Aménagements liés à la résidentialisation Poudrière
- Vestiaires Grammont

Le bénéficiaire des autres subventions reste la ville de Rouen.

Analyse des différences entre le CRACL 2004 et le CRACL 2005 sur les recettes

RECETTES	RACL 2004	PREVISIC	Diff. bilan validé bilan prév.	Analyse des différences
	au 31/12/04	au 31/12/05		
CESSIONS				
Cession ouvrages Ville	15488	18240	2278	Répercution de l'augmentation de la masse de travaux; ajout d'un poste "études nécessaires à la réalisation des ouvrages Nouvelle recette prévisionnelle: réseaux à France Telecom, réseaux de chauffage au concessionnaire Augmentation de la SHON du Foyer du Toit Familial
Cession ouvrages hors ville	0	161	161	
Cession terrains	914	967	53	
Cessions immeubles	0	0	0	
S/total Cessions	16402	19369	2492	
SUBVENTIONS				
Subventions GIP GPV Avant démutualisation	546	623	78	Attribution des subventions liées aux ouvrages non encore engagés à Rouen seine aménagement
Subventions Conseil Général	0	649	158	
Subventions Conseil Régional	13	455	115	
Subventions ANRU	0	415	415	
Subventions Europe	19	308	289	
Autres subventions	46	434	387	
S/total Subventions	623	2 884	1 443	
Recettes diverses	0	1	1	
Produits financiers	0	4	4	
Participation de complément de prix (Foncière logement)	0	336	336	Nouveau poste au bilan suite aux arbitrages sur l'optimisation fiscale
Participation au déficit d'opération	1 843	1 366	-477	
Participation Ville	1 843	1 702	-141	Transfert d'une partie de la participation correspondant aux "études nécessaires à la réalisation des ouvrages" dans le poste cessions d'ouvrages
TOTAL RECETTES	18 868	23 960	3 799	

Participation de la ville

Les participations versées par la ville étaient composées :

- des rachats d'équipements publics en vue d'une intégration dans le patrimoine de la collectivité
- un versement d'une participation d'équilibre, participation au déficit d'opération.

Une hypothèse de décomposition de la participation d'équilibre de la ville est prise, à savoir qu'elle comprend :

- une participation dite « complément de prix » lorsque la somme versée vient compléter le prix d'une opération imposable.
C'est le cas lors de la vente de terrains en dessous du prix du marché. La participation correspond à la différence entre le prix du marché et le prix de vente

- une participation correspondant à un soutien financier global de l'opération sans contrepartie précise.
Cette participation pourrait être alors assimilée à une subvention exceptionnelle et non taxée.

Effort financier de la Ville

La lecture de l'effort financier de la Ville ne peut être faite directement sur le bilan financier puisque les subventions attribuées à la ville n'y apparaissent pas.

Il convient de consolider d'une part toutes les dépenses à la charge de la Ville et d'autre part toutes les recettes dont elle peut bénéficier, la différence entre les dépenses et les recettes donnant l'effort financier de la Ville.

Une première hypothèse, dite « au fil de l'eau » a été étudiée, présentant l'effort financier de la ville, hors évolution de programme mais incluant les dépenses supplémentaires décrites ci-avant liées à la réalisation des ouvrages à des coûts supérieurs aux prévisions.

Ce bilan ne faisait pas varier l'effort financier de la ville, les dépenses supplémentaires étant compensées par des financements améliorées par rapport aux hypothèses du CRACL 2004.

L'avenant n°8 indique la réalisation de programmes nouveaux permettant de « terminer » le quartier et de réaliser le schéma d'aménagement dans sa vision à terme.

Avec la réalisation des abords de l'immeuble Jules Adeline, de la rue Henri II plantagenet à l'entrée du quartier, de la rue Siegfried devant les immeubles Siegfried, de la rue Plantagenet jusqu'à Sotteville et de la place ND du Parc, l'effort financier de la ville passe de 7 520 Keuros TTC à 9 129 Keuros TTC.

La réalisation de ces ouvrages s'effectue en fonction de l'avancement des différents maîtres d'ouvrages présents aux abords de ces aménagements.

La participation de la ville, compte-tenu du versement « à retardement » des subventions tend à diminuer de 2006 à 2008 et au-delà : de 2648 Keuros TTC en 2006, 935 Keuros TTC en 2007 et 563 Keuros TTC en 2008 et au-delà.

CPA GRAMMONT

EFFORT FINANCIER DE LA VILLE CPA

mars-06

	CRACL 2005			Réalisé	Activité	Réalisé	2006	2007	2008	
	au 31/12/2005			ou	ou	ou	TOTAL		et au-delà	
	HT	TVA	TTC	31/12/04	2005	31/12/05	2004	TTC	TTC	TTC
DEPENSES POUR LA VILLE	21 634	3 759	25 393	1 630	5 919	7 550	5 564	5 051	7 229	
Cession d'équipements publics (voiries, espaces publics)	18 240	3 575	21 815	493	5 919	6 412	4 764	5 051	5 589	
<i>Parc urbain</i>	4 957	972	5 928	493	3 147	3 640	1 767	521	0	
<i>Terrain de foot</i>	1 140	223	1 363		1 230	1 230	127	7	0	
<i>Rue Jules Adeline prolongée</i>	603	118	721		485	485	224	12	0	
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - Ph 1 (Viab 47 logements)</i>	1 355	266	1 620		655	655	772	145	48	
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - Ph 2 (Rue G. de Nerval)</i>	45	9	53		0	0	0	0	53	
<i>Secteur de démolition - Ph. 1 (Rue Camus et Mail)</i>	1 724	338	2 062		402	402	631	946	83	
<i>Secteur de démolition - Ph. 2 (Rue Plantagenet)</i>	776	152	928		0	0	272	610	46	
<i>Secteur de démolition - Ph. 2 (Rue Siegfried)</i>	1 084	212	1 297		0	0	379	852	65	
<i>Secteur de démolition - Ph. 2 (Autres réseaux)</i>	230	45	276		0	0	92	170	14	
<i>Secteur de démolition - Ph. 3 (Traverses, Rue JA le long Ilot 70, Cœur d'Ilot)</i>	2 371	465	2 836		0	0	50	1 226	1 560	
<i>Square</i>	233	46	278		0	0	70	208	0	
<i>Vestiaire et accès</i>	132	26	158		0	0	80	74	4	
<i>Rue Plantagenet sur Sotteville</i>	979	192	1 171		0	0	0	117	1 054	
<i>Place Notre Dame du Parc, travaux liés à la résidentialisation Poudrière</i>	732	143	875		0	0	0	88	788	
<i>V21: abords des immeubles Siegfried</i>	158	31	189		0	0	0	0	189	
<i>V2: Plantagenet entrée de quartier (devant la médiathèque)</i>	600	118	718		0	0	0	0	718	
<i>Rond point des abattoirs</i>	62	12	75		0	0	0	75	0	
<i>J. A: Abords de l'immeuble JA</i>	586	115	701		0	0	0	0	701	
<i>Centre de Vie Sociale</i>	0	0	0		0	0	0	0	0	
<i>Ligne THT</i>	0	0	0		0	0	0	0	0	
<i>Ilot 6 participation aux équipements</i>	0	0	0		0	0	0	0	0	
<i>Cession des études nécessaires à la réalisation des ouvrages</i>	473	93	566		0	0	300	0	266	
Participation ville	1 702	66	1 768	128	0	128	0	0	1 640	
<i>Participation complément de prix (Foncière Logement)</i>	336	66	402	0	0	0	0	0	402	
<i>Participation au déficit d'opération</i>	1 366	0	1 366	128	0	128	0	0	1 238	
Part de la Ville dans la sub GIP versée à la Ville	366	72	438	438	0	438	0	0	0	
Part de la Ville dans la sub GIP versée à RSA	237	46	283	283	0	283	0	0	0	
Ouvrages réalisés directement par la Ville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Avance Ville à l'opération	1 089	0	1 089	289	0	289	800	0	0	
RECETTES POUR LA VILLE	0	11 041	1 951	16 264	336	2 230	2 566	2 916	4 116	6 666
Subvention GIP ouvrages cpa		963	189	1 152	199	687	886	254	11	0
<i>Parc urbain Grammont TR 1 - travaux</i>		460	90	550		539	539	0	11	0
<i>Terrain de foot et abords TR 1</i>		348	68	416	199	0	199	0	217	0
<i>Prolongement Rue Jules Adeline</i>		156	30	186		149	149	37	0	0
Subvention FEDER ouvrages cpa avant ANRU		2 505	491	2 996	137	1 327	1 464	679	853	0
<i>Parc urbain</i>		1 933	379	2 312	112	1 010	1 122	337	853	0
<i>Terrain de foot et abords TR 1</i>		416	82	498	25	224	249	249	0	0
<i>Prolongement Rue Jules Adeline</i>		156	30	186		93	93	93	0	0
Subventions ANRU et Autres partenaires - convention ANRU		6 485	1 271	7 756	0	216	216	1 909	2 364	3 268
<i>Parc urbain TR 2</i>	ANRU	257	50	307		82	82	127	96	2
<i>Parc urbain TR 2</i>	Région	327	64	391		0	0	78	313	0
<i>Parc urbain TR 2</i>	Départ	350	69	419		0	0	293	126	0
<i>Terrain de football TR 2</i>	ANRU	35	7	42		17	17	25	0	0
<i>Terrain de football TR 2</i>	Région	18	4	22		0	0	22	0	0
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 1 (rue Camus et Mail Desmousseaux)</i>	ANRU	914	179	1 093		0	0	326	326	441
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 1 (rue Camus et Mail Desmousseaux)</i>	Région	186	36	222		0	0	44	178	0
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 1 (rue Camus et Mail Desmousseaux)</i>	Départ	214	42	256		0	0	77	77	103
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 2 (prik rue plantagenet et Siegfried)</i>	ANRU	875	171	1 046		0	0	157	314	575
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 2 (prik rue plantagenet et Siegfried): rue Siegfried</i>	Région	89	17	106		0	0	21	85	0
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 2 (prik rue plantagenet et Siegfried): rue Plantag</i>	Départ	201	39	240		0	0	48	120	72
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 3 (Cœur d'Ilot, traverses; JA le lg ilot 70)</i>	ANRU	1 212	238	1 449		0	0	145	290	1 015
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 3 (Cœur d'Ilot, traverses; JA le lg ilot 70): 20% allée</i>	Région	284	56	340		0	0	51	51	238
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 3 (Cœur d'Ilot, traverses; JA le lg ilot 70): 20% allée</i>	Départ	151	30	181		0	0	27	27	127
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 4 (Rue Plantagenet sur sotteville) Solde démol</i>	ANRU	19	4	23		0	0	0	3	20
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 4 (Rue Plantagenet sur sotteville): 20%</i>	Région	164	32	196		0	0	0	29	167
<i>Amgt sect. de démol. - ph. 4 (Rue Plantagenet sur sotteville)</i>	Départ	295	58	353		0	0	0	53	300
<i>Aménagement du square Camus</i>	ANRU	41	8	49		0	0	5	10	34
<i>Aménagement du square Camus</i>	Région	43	8	52		0	0	8	8	36
<i>Aménagement du square Camus</i>	Départ	78	15	93		0	0	14	14	65
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - ph. 1 (47 logts)</i>	ANRU	491	96	588		118	118	349	121	0
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - ph. 1 (47 logts)</i>	Région	189	37	226		0	0	45	113	68
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - ph. 2 (rue G. de Nerval)</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - ph. 2 (rue G. de Nerval)</i>	Région	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Réaménagement des rues G. de Nerval et J. A - ph. 2 (rue G. de Nerval)</i>	Départ	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Aménagements liés à la résidentialisation J. Siegfried</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Aménagements liés à la résidentialisation Poudrière</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Vestiaires foot</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Vestiaires foot</i>	Région	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Vestiaires foot</i>	Départ	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Vestiaires foot</i>	FFF	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Construction bâtiment commercial Poudrière</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Autres ouvrages (abords JA, Siegfried, place ND du Parc, rue PI entrée de quar</i>	CG/CR	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Urbanisme 2004/2005</i>	ANRU	33	7	40		0	0	40	0	0
<i>Urbanisme 2006</i>	ANRU	19	4	23		0	0	6	11	6
<i>Urbanisme 2007/2008</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
<i>Direction de projet</i>	ANRU	0	0	0		0	0	0	0	0
Subventions GIP ouvrages réalisés par la Ville										
Subventions FEDER ouvrages réalisés par la Ville										
Autres Subventions										
Remboursement avance ville		1 089	0	1 089	0	0	0	0	0	1 089
FCTVA				3 271	0	0	0	74	888	2 310
Effort de la Ville		10 592	1 808	9 129	1 295	3 689	4 984	2 648	935	563

4^{ème} Partie : FINANCEMENT DE L'OPERATION

DEPENSES	CRACL 2004 Au 31/12/04 Approuvé le 01/07/05			BILAN PREVISIONNEL au 31/12/05			Échéancier des dépenses		
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	2006 TOTAL 2006 TTC	2007 TTC	2008 et au-delà TTC
FINANCEMENT									
<i>Emprunt 1 - Mobilisation</i>				2 500		2 500	0		
<i>Emprunt 2 - Mobilisation</i>						0	0		
Emprunt - mobilisation	2 500		2 500	2 500		2 500	0	0	0
Emprunt - remboursement	-2 500		-2 500	-2 500		-2 500	-625	-625	-625
Avance collectivité	289		289	1 089		1 089	800		0
Remboursement collectivité	-289		-289	-1 089		-1 089	0		-1 089
TRESORERIE DE LA PERIODE			0			0	-575	961	-93
TRESORERIE CUMULEE							-867	93	0

La trésorerie de l'opération doit se dégrader :

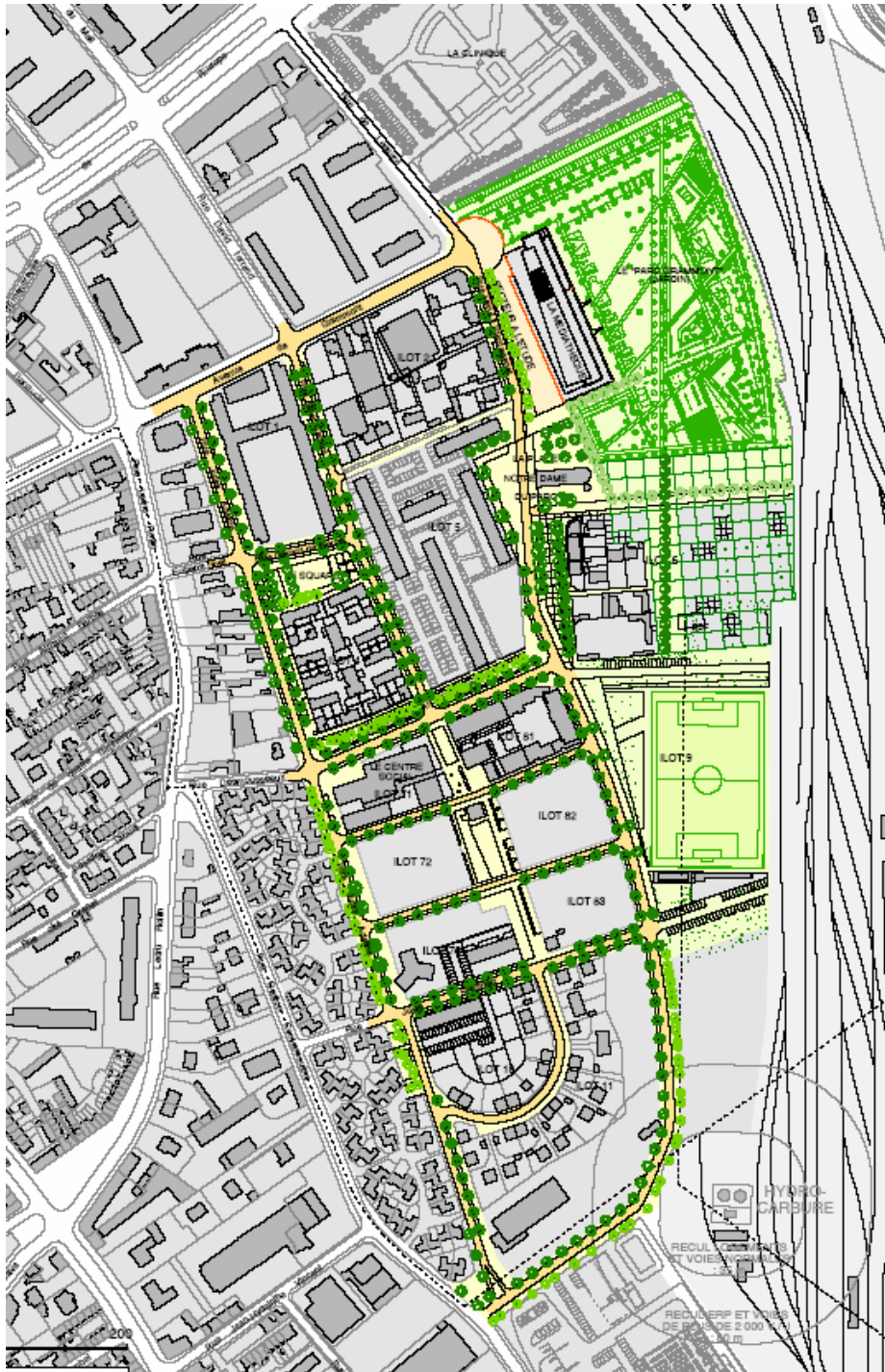
A hauteur de 800 Keuros TTC au premier semestre et de 800 Keuros TTC au second semestre.

Nous sollicitons le versement d'une avance de la collectivité à hauteur de 800 Keuros TTC au premier semestre 2006 et si la tendance se confirme pour le second semestre un emprunt sera mobilisé.

L'avance sera remboursée en 2008 ou au-delà quand la ville versera la participation d'équilibre.

Annexes

Schéma d'aménagement



Acquisitions foncières

2003 et avant : Aucune acquisition n'a été effectuée au 31 décembre 2003,

2004

REALISE DU 31/12/2003 AU 31/12/2004							
référence cadastrale précédente (avant remembrement)	référence cadastrale acquise par Rouen seine	Surface m2	Prix moyen au m ² HT	Prix total par référence	DATE ACTE	NOM du PROPRIETAIRE	SECTEUR DE L'OPERATION
AMENAGEMENT							
Acte 1							
MT 155		1 128		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 156		31 029		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 142		1 283		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 151		5 130		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 18		1 043		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 152		5 431		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 131		486		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 153		18		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 138		26 749		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 137		31		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 67		319		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
MT 158		162		0,00	22/04/2004	Ville de Rouen	
		72 809	- €	- €			
Acte 2							
MT 46		1 137			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 173		1 172			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 174		185			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 175		203			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 161		580			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 162		547			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 143		950			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 148		158			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 167		169			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 52		20 919			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 164		17			22/07/2004	Rouen Habitat	
MT 163		96			22/07/2004	Rouen Habitat	
		36					
		26 169	13,82 €	361 560,00 €			
	TOTAL	98 978	3,65 €	361 560,00 €			

2005

REALISE DU 01/01/05 AU 31/12/2005						
référence cadastrale précédente (avant remembrement)	référence cadastrale acquise par Rouen seine	Surface m2	Prix moyen au m ² HT	Prix total par référence	DATE ACTE	NOM du PROPRIETAIRE
AMENAGEMENT						
Acte 1						
MT 153		18		-		Rouen Habitat
		18	- €	- €		
Acte 2						
AR 101		1 294		33 000		Sci Plaine Action
AR 102		484		12 000		Sci Plaine Action
MT 177		575				Sci Plaine Action
		2 353	19,12 €	45 000,00 €		
	TOTAL	2 371	19,12 €	45 000,00 €		
TOTAL ACQUISITIONS		101 349	4,01 €	406 560,00 €		
Convention d'occupation à titre précaire						
		13 416		16 052		Réseaux Ferrés de France de 04 à 07/05
		13 416		15 076		Réseaux Ferrés de France de 08/05 à 07/06
		26 832	- €	31 127,76 €		
	TOTAL	26 832	- €	31 127,76 €		

2006 et plus

Il reste à acquérir :

- la surface nécessaire au prolongement de la rue Plantagenêt vers Sotteville et à l'implantation de la chaufferie
- les surfaces résiduelles auprès de Rouen Habitat : abords du pavillon rue Siegfried, îlot 73, abords de la chaufferie, abords des immeubles Poudrière

Cessions foncières

REALISE AU 31/12/N-1

Acquéreur	Compromis de vente Date	Acte Date	Surface m2	Prix au m ² HT	Montant vente HT	Paiement	Reste dû	ECHEANCIER (en euro HT)			
								N	N+1	N+2	AU-DELA
TOTAL			0	- €	- €	- €	- €				

REALISE DU 31/12/2003 AU 31/12/2004

Acquéreur	Compromis de vente Date	Acte Date	Surface m2	Prix au m ² HT	Montant vente HT	Paiement	Reste dû	ECHEANCIER (en euro HT)			
								N	N+1	N+2	AU-DELA
OPAC	shon à confirmer	22/07/2004	4 700	33,36 €	156 780,00 €	156 780,00 €					
Total acte			4 700	33,36 €	156 780,00 €	156 780,00 €	- €	- €	- €	- €	- €

TOTAL CUMULE CEDE

4 700	33,36 €	156 780,00 €	156 780,00 €	- €
-------	---------	--------------	--------------	-----

REALISE DU 31/12/2004 AU 31/12/2005

Aucune cession en 2005

RESTE A CEDER

Acquéreur	Compromis de vente Date	Acte Date	Surface m2	Prix au m ² HT	Montant vente HT	Paiement	Reste dû	ECHEANCIER (en euro HT)			
								2 006	2 007	2 008	AU-DELA
lot 81 a : Foyer du Toit Familial	shon à confirmer		4 055	30 €	121 650 €			121 650 €			
lot 81 b : Foyer du Toit Familial	shon à confirmer		3 822	56 €	214 024 €			214 024 €			
lot 82 : lgts	shon à confirmer		5 850	- €							
lot 83 : Foncière	shon à confirmer		5 850	42 €	247 000 €				247 000 €		
lot 72 : lgts	shon à confirmer		4 500	42 €	190 000 €				95 000 €	95 000 €	
lot 73 : lgts	shon à confirmer		1 170	42 €	49 000 €						49 000 €
lot 10 : 6 maisons individuelles	shon à confirmer		540	43 €	23 000 €				23 000 €		
Total prévisionnel			25 787	33 €	844 674 €	- €	- €	335 674 €	365 000 €	95 000 €	49 000 €