



VILLE DE  
ROUEN

CPA GRAND MARE

Compte Rendu d'Activités  
au 31 décembre 2005

**approuvé par délibération  
du Conseil Municipal**

**du :**

## Sommaire

### **RAPPORT PRINCIPAL**

1 <sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération.....	6
2 <sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées.....	10
3 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2004.....	12
4 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2005.....	17
5 <sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération.....	20
6 <sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville.....	21

### **ANNEXES..... 27**

#### Sous Opération AMENAGEMENT ..... 36

1<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération..... 36

2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées..... 38

3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2004..... 39

4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005..... 41

5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération..... 43

6<sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville..... 44

#### Sous Opération IMMEUBLE DE LA POSTE..... 48

1<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération..... 48

2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées..... 49

3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2004..... 50

4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005..... 52

5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération..... 54

6<sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville..... 55

#### Sous Opération PARKING..... 62

1 <sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération .....	62
2 <sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées .....	64
3 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2004 .....	65
4 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2005 .....	67
5 <sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération .....	69
6 <sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville.....	70
 Sous Opération CENTRE COMMERCIAL.....	 75
1 <sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération .....	75
2 <sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées .....	77
3 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2004 .....	77
4 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2005 .....	79
5 <sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération .....	81
6 <sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville.....	82
 Sous Opération TROIS PLOTS.....	 86
1 <sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération .....	86
2 <sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées .....	89
3 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2004 .....	90
4 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2005 .....	92
5 <sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération .....	94
6 <sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville.....	95
 Sous Opération PLOT 4 .....	 98
1 <sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération .....	98
2 <sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées .....	99

3 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2004 .....	100
4 <sup>ème</sup> Partie : Activités 2005 .....	102
5 <sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération .....	104
6 <sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville.....	105

## Organisation du Cracl 2005

---

L'opération de la Grand Mare est une opération d'envergure, complexe, qui se décompose, à la date d'établissement du CRACL 2005 d'une opération d'aménagement et de 6 sous opérations immobilières.

Le Cracl 2005 tient compte de cette complexité ; il est organisé comme suit :

- Un rapport principal qui fera la synthèse, toutes opérations confondues, de l'évolution de l'intervention,
- Des annexes qui présenteront un sous Cracl, opération par opération,

# **RAPPORT PRINCIPAL**

## I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

### Une opération d'envergure

---

La Convention publique d'aménagement de la Grand Mare a été **signée le 20 février 2003**, transmise en Préfecture le 21 février 2003 et notifié le même jour à Rouen Seine aménagement.

Elle a fait l'objet de trois avenants :

- L'avenant n°1 signé le 8 juin 2004, transmis à la Préfecture le 7 juillet 2004 et notifié à Rouen Seine aménagement le 12 juillet 2004,
- L'avenant n° 2 signé le 27 juillet 2004, transmis à la Préfecture le 9 septembre 2004 et notifié à Rouen Seine aménagement le 15 septembre 2004,
- L'avenant n°3 signé le 10 novembre 2005, transmis à la Préfecture le 24 novembre 2005 et notifié le 1<sup>er</sup> décembre 2005,

Sa durée est de 17 années, elle **s'achèvera le 21 février 2020**.

Son périmètre d'intervention est de **23 ha** et concerne **1574 logements**, tous en habitat collectif dont **87% de logements locatif sociaux** pour une population de 3 500 habitants environs sur un total de 4 800 pour l'ensemble du quartier en 1999 et 6 000 au précédent RGP.

**Le périmètre accueille** aussi :

- Un équipement socioculturel : le centre Malraux,
- Un centre social,
- Une bibliothèque,
- Un Centre Médico social,
- Une surface alimentaire : le Mutant,
- 13 commerces de proximité dont une banque,
- Un cabinet médical,
- Un bureau de poste,
- Une église catholique,
- Une église évangélique,
- Le service des eaux de la Communauté d'agglomération,
- Un collège,
- Un parking souterrain de 500 places,

L'opération de la Grand Mare est une **opération complexe** qui se décompose, à la date d'établissement du CRACL 2005 :

- **D'une opération d'aménagement** qui assure, définit et coordonne les interventions au titre de la convention publique d'aménagement,
- **De 5 sous opérations immobilières :**
  - **« L'Hôtel d'entreprises »** : reconversion d'un immeuble de la Poste en immeuble d'activités,
  - **« Le Plot 4 »** : reconversion d'un immeuble d'habitations en immeuble d'activités et bureaux,
  - La restructuration d'un **centre commercial** existant,
  - **« Les 3 Plots »** : réalisation d'une opération immobilière d'activité économique,
  - **Les plots 5 et 6** : création d'un pôle de services publics permettant l'accueil du Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen, la Maison de l'Emploi et de la Formation, des associations à vocation économique,
- **De la restructuration d'un équipement :**
  - La restructuration et le désamiantage d'un **parking souterrain** de presque 500 places,

Elle s'inscrit dans un contexte et des objectifs généraux définis par le **Grand Projet de Ville** de Rouen qui sont, pour la Grand Mare :

- **Relier le quartier au reste de la Ville** par la réalisation d'un transport en commun performant : le transport Est-Ouest Rouennais réalisé par la Ville et la Communauté d'Agglomération,
- Préserver et renforcer la **qualité paysagère** du quartier,
- **Redynamiser le cœur du site** qui accueille les fonctions sociales, culturelles et commerciales du quartier en :
  - **Restructurant le centre commercial** existant,
  - **Accueillant des locaux d'activités** par reconversion de bâtiments existants,
  - Vendant l'intégralité du patrimoine de logements social existant à des bailleurs sociaux en mesure d'investir pour remettre le patrimoine à niveau et **réduire la vacance**,
  - **créant des liaisons piétonnes Est Ouest**, le quartier étant aujourd'hui marqué par une trame viaire Nord Sud qui ne dirige pas les flux piétons vers son centre, siège des fonctions précitées.

## Les opérations immobilières : Hypothèses et montage fiscal

---

Une expertise fiscale a été menée en décembre 2005 (« Analyse et préconisations fiscales relatives à l'opération de la Grand Mare – Pôle service Scet – 21 décembre 2005 ») dont il ressort pour chacune des opérations les conclusions suivantes :

### Aménagement :

Travaux avec récupération de la TVA,

Ouvrages cédés à la Ville en TVA,

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

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

### Immeuble d'entreprise

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement,

Travaux avec récupération de la TVA,

Loyer en TVA pendant et après travaux,

L'immeuble sera imputé en stock dans la Cpa,

Gestion de l'immeuble dans le cadre de la Cpa,

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

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

### Plot 4

Acquisition de l'immeuble en TVA I mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

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

La TVA appliquée à la cession sera la TVA immobilière à 19,6% car l'opération est assimilée à une opération de reconstruction,

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

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



### **Les plots 5 et 6**

Acquisition de l'immeuble en TVA I mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,  
Travaux avec récupération de la TVA,  
Les Plots 5 et 6 seront vendus à la Ville de Rouen, La TVA appliquée à la cession sera la TVA immobilière à 19,6% car l'opération est assimilée à une opération de reconstruction,  
Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,  
La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

### **Centre commercial**

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement,  
Loyer en TVA avant et après travaux,  
Travaux avec récupération de la TVA,  
Le centre commercial sera vendu en Vefa à l'Epareca, la TVA appliquée à la cession sera une TVA sur marge,  
Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,  
La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

### **Trois plots**

Opération de construction de 3 plots,  
Travaux avec récupération de la TVA,  
Un plot sera vendu à la Ville en TVA pour installation d'une cyber base,  
Les deux plots seront cédés à des investisseurs,  
Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,  
La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

### **Le parking**

Travaux avec récupération de la TVA,  
Les travaux sont cédés en TVA à la Ville,  
Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,  
La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

## Les procédures

---

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

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

- Une **Déclaration d'Utilité Publique** avec étude d'impact pour la restructuration du Centre Commercial,
- Une étude d'impact,
- Une procédure Loi sur l'eau (autorisation),
- Une procédure de type **CDEC**,
- Une procédure de **lotissement**,

## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées 2004 et avant

### Une activité partagée à ce jour entre des chantiers et des études

La complexité de l'opération et les multiples enjeux qu'elle recèle n'ont pas permis de respecter une avancée homogène de tous les dossiers. Ainsi certaines opérations ont été mises en chantier alors que d'autres étaient en études.

#### ... des chantiers engagés

Il s'agit :

- Du parking de la Grand Mare
  - La partie Nord (308 places) a été réceptionnée en avril 2005,
  - La partie Sud (167 places) a démarré en mai 2005,
- Du Centre commercial
  - Le local Coccinelle a été acheté et restructuré, permettant d'accueillir, en premier lieu, le coiffeur de la Barre César Franck dont la démolition a pu être effectuée durant l'été 2004 ; un boulanger, un primeur et la Caisse d'Epargne combleront le solde de surface du bâtiment.

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

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

#### ... des études approfondies

##### Opération d'aménagement

Il s'agit :

- De l'**actualisation permanente du Schéma d'aménagement** :
  - prise en compte par exemple du projet Teor,
  - réalisation de fiches de lots pour le Ciad, le centre commercial ...
  - coordination avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics,
- de la mise en place d'une **mission de coordination technique et temporelle** pour tenir compte de la multiplicité des îlots opérationnels,
- de la réalisation des études d'esquisse de maîtrise d'œuvre des espaces publics remises en janvier 2004,

## Reconversion Immeuble de la Poste

Les études de maîtrises d'œuvre ont été engagées rapidement en 2004 pour avancer à un stade APD ; cependant des **discussions programmatiques ont été reprises** permettant des **décisions en avril 2005** ;

### Plot 4

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

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

### Centre commercial

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

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

Des contacts ont été engagés permettant **de signer** les premières **promesses de vente**.

### Trois plots

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été choisie en juillet 2004 après une mise en concurrence sur esquisse.

Le **projet** choisi, ambitieux architecturalement, **demande des confirmations techniques** (présence ou non de sous sols) **et financières**.

**Des investigations programmatiques** avec la Poste et le cabinet médical doivent être **poursuivies** pour confirmer leurs venues dans ces bâtiments.

L'objectif, sous les réserves évoquées ci-avant, est un démarrage des **travaux au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2006**.

## 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

L'activité 2005 est semblable à celle de 2004 mais reste cependant moins importante que celle prévue, 3 857 K€HT au lieu de 5 389 K€HT soit une activité moindre de 1 532 K€

Cet écart est principalement du à une activité inférieure de l'ordre de 30% pour l'ensemble des sous opérations.

### DEPENSES : le maintien d'une activité stable

DEPENSES INVESTISSEMENT	REALISE			
	Prévision	Activité	Report	%
	Activité	Constatée		
	2005	2005 TTC		
<b>AMENAGEMENT</b>	<b>1 422</b>	<b>916</b>	<b>506</b>	<b>36%</b>
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>				
PARKING	1 537	1 102	435	28%
CENTRE COMMERCIAL	585	422	163	28%
3 PLOTS	178	119	59	33%
LA POSTE	1 116	895	221	20%
PLOT 4 - LODS	550	402	148	27%
PLOTS 5 ET 5				
<b>DEPENSES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISS</b>	<b>3 966</b>	<b>2 941</b>	<b>1 025</b>	
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>	<b>5 388</b>	<b>3 857</b>	<b>1 531</b>	<b>28%</b>

#### Opération d'aménagement

L'année 2005 a été caractérisé par :

- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- la refonte complète du bilan financier de l'opération pour permettre d'isoler chaque sous opération : aménagement, immeuble d'entreprises, plot 4, Centre commercial, 3 Plots et parking,
- la signature d'un avenant à la convention publique d'aménagement pour la reconversion des plots 5 et 6 en vue de l'accueil du Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen,
- La réalisation de l'avant projet des espaces publics remis et présenté en coordination opérationnelle en avril 2005 et présenté et validé au CA du GIP en décembre 2005 ;
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant ; ces taches ont été accomplies suite au non renouvellement par le GIP en temps et en heure du contrat de Rouen Développement qui assurait cette mission,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunion de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- La réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales sur la Grand Mare, étude approuvée le 14 décembre 2005 par la Communauté d'Agglomération,

- La réalisation partielle sur 2005 d'une étude d'impact et du dossier loi sur l'eau,
- L'obtention du financement de la démolition de l'immeuble d'hébergement de la Poste,

La différence d'activité par rapport aux prévisions est due :

- A une surestimation de la consommation des honoraires de maîtrises d'œuvre, les études n'ayant pas pu avancer aussi vite que souhaitée (temps de validation, coordination entre projets etc ...)
- A l'acquisition de l'immeuble de la Poste pris en compte deux fois,

#### L'immeuble d'entreprise

L'année 2005 a été caractérisée par :

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

La différence d'activité par rapport aux prévisions est due :

- Un retard dans l'élaboration du dossier de consultation d'entreprises et le non démarrage des travaux en 2005,

#### Plot 4

L'année 2005 a été caractérisée par :

- L'acquisition du plot 4 à Rouen Habitat le 30 juin 2005
- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre suite à la décision de la Ville de ne pas réaliser les extensions en rez de chaussée proposées par l'Agence Michelin,
- La décision de ne pas centrer la reconversion de cet immeuble sur l'accueil du GIP et du REP,
- La présentation d'un dossier d'intention au CA du GIP du 19 mai 05

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

La différence d'activité par rapport aux prévisions est due :

- Une avancée moins rapide des études (sinistre dégâts des eaux nécessitant l'arrêt des études pour expertise) et l'impossibilité d'engager l'APD comme prévu,

#### Plots 5 et 6

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La mise à jour du programme du transfert du Département Famille et Politique de la Ville et de la Maison de l'Emploi et de la Formation,
- Le lancement du recrutement de la maîtrise d'œuvre de cette opération de reconversion.

#### Centre commercial

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La réalisation d'une étude de programmation technique pour préciser l'enveloppe financière du projet,
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation avec les commerçants existants (localisation, loyer),
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation foncière et la mise en œuvre d'un dossier de DUP,
- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare,
- Le maintien des relations avec l'Epareca,
- L'acquisition de 4 cases commerciales : l'ancienne boucherie, l'ancien bar, le Globe Phone et un coiffeur,
- L'arrivée d'un nouveau boucher,
- La signature d'un bail commercial avec un primeur,
- La négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- Le recrutement d'un maître d'œuvre, le cabinet Basalt,
- La présentation du projet de restructuration au CA du GIP du 16 décembre 2005,

La différence d'activité par rapport aux prévisions est due principalement :

- Des indemnités provisionnées mais non versées (100 Keuros),

#### Les Trois plots

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un DCE pour fin janvier 2006,

Cette opération, comme celle du plot 4 est une opération difficile compte tenu des objectifs multiples auxquels elle doit répondre :

- Urbain : s'inscrire sur les traces d'un bâtiment préexistant et démolit : réticence des bet et bureau de contrôle,
- Architecturaux : utilisation du verre et acier en deux peaux distinctes, développé de façades très importants, exigüité des surfaces Est en rez de chaussée et rez + 1,
- Développement économique par l'accueil d'activité : le coût prévisionnel de réalisation de l'opération nécessite un financement plus important que ceux prévus dans la convention Anru du 8 mars 2005 pour atteindre un loyer cohérent avec une mise en location des locaux,

De plus le contexte local des entreprises du bâtiment dont les carnets de commande sont remplis laisse présager des difficultés lors de la consultation des entreprises.

La différence d'activité par rapport aux prévisions est due :

- Des honoraires de maîtrise d'œuvre facturés en 2006 plutôt qu'en 2005,

#### Le parking

L'année 2005 a été caractérisée par :

- L'achèvement des travaux du parking Nord hors sorties de secours partiellement réalisées,
- Le désamiantage du parking Sud,

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

à l'achèvement des travaux du parking ; elle sera achevée fin 2006. Le parking pourrait alors être livré après les reprises de flocage.

Par ailleurs, la mise hors feu du parking Sud nécessite de considérer les 4 accès aux immeubles depuis le parking comme des sorties de secours ce qui n'est pas accepté par les différentes copropriétés ; une solution alternative est en cours d'élaboration.

La différence d'activité par rapport aux prévisions est due :

- Aux retards dans les travaux dues aux difficultés rencontrées dans la mobilisation des entreprises (fractionnement des interventions), la nécessité de revoir le programme de travaux du parking Sud ; les chiffrages des entreprises ont été très long à obtenir,

## RECETTES : LE BOULVERSEMENT DES FINANCEMENTS

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

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

RECETTES INVESTISSEMENT	REALISE			
	Prévision	Activité	Report	%
	Activité 2005	2004 TTC		
<b>AMENAGEMENT</b>				
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>1 835</b>		<b>1 835</b>	<b>100%</b>
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>				
PARKING	1 247	31	1 216	98%
CENTRE COMMERCIAL	724	10	714	99%
3 PLOTS				
LA POSTE	173	6	167	97%
PLOT 4 - LODS	283		283	100%
PLOTS 5 ET 5				
<b>RECETTES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSEMENT</b>	<b>2 427</b>	<b>46</b>	<b>2 381</b>	<b>98%</b>
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>	<b>4 262</b>	<b>46</b>	<b>4 216</b>	

Pour faire face aux blocages, un avenant à la convention Anru a été préparé et signé le 30 novembre 2006, attribuant les financements des opérations immobilières à Rouen Seine aménagement.

De plus il a également été décidé de transférer l'attribution des financements de l'aménagement également à Rouen Seine aménagement, la détaxation des subventions ne justifiant plus de leur attribution à la Ville. **Un avenant devra être signé avec l'Anru et la Ville en 2006 à ce titre.**



## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

### DEPENSES : Une montée en puissance

L'opération de la Grand Mare est dans une phase opérationnelle ; l'année 2006 sera caractérisée par :

- l'achèvement du parking souterrain,
- le lancement et la livraison de l'opération de l'immeuble de la Poste,
- la démolition de l'immeuble d'hébergement de la Poste,
- la 2<sup>ème</sup> phase de la restructuration de Coccinelle,
- le lancement et l'avancée des travaux du plot 4, des 3 plots,
- la consultation d'entreprises pour les plots 5 et 6,
- la préparation des consultations d'entreprises pour le centre commercial

Cela se traduit par une augmentation du volume prévisionnel des dépenses.

DEPENSES INVESTISSEMENT	PREVISIONNEL				
	2006				TOTAL 2006 TTC
	Trím.1 TTC	Trím.2 TTC	Trím.3 TTC	Trím.4 TTC	
<b>AMENAGEMENT</b>		<b>323</b>	<b>1 058</b>	<b>1 799</b>	<b>3 199</b>
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>					
PARKING	3	232	262	141	<b>635</b>
CENTRE COMMERCIAL		47	350	310	<b>707</b>
3 PLOTS		19	484	603	<b>1 106</b>
LA POSTE	5	32	172	861	<b>1 069</b>
PLOT 4 - LODS	16	38	63	441	<b>558</b>
PLOTS 5 ET 5			54	825	<b>878</b>
PARC DES HAUTS					
<b>TOTAL DEPENSES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSEMENT</b>	<b>24</b>	<b>369</b>	<b>1 385</b>	<b>3 179</b>	<b>4 952</b>
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>	<b>24</b>	<b>691</b>	<b>2 442</b>	<b>4 979</b>	<b>8 152</b>

### Aménagement

Cette opération se caractérisera en 2006 par :

- La poursuite des études (urbaniste en particulier : actualisation du schéma d'aménagement – fiches de lots)
- Les acquisitions foncières des terrains constructibles,
- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre,
- La réalisation de la phase I du secteur de démolition,
- La réalisation de l'étanchéité de la dalle du parking souterrain,
- La préparation des DCE sur le secteur de Verdi opéra Nord (espaces verts et voie nouvelle)
- La préparation des DCE sur le secteur de Verdi opéra Sud (espaces verts),
- L'allée du collège Giraudoux,
- Le suivi des dossiers de demande de financements,

**Une importante coordination opérationnelle doit être mise en place au second trimestre pour permettre un bon déroulement des chantiers des différents maîtres d'ouvrage.**

## **Tableau des maîtrises d'ouvrages**

---

### **Parking**

Cette opération se caractérisera en 2006 par :

- L'achèvement des travaux du parking Nord et Sud,
- Le suivi des dossiers de demande de financement,
- La mobilisation des financements,
- La négociation avec les copropriétés pour localiser les sorties de secours,

Cet achèvement est conditionné par la réalisation des travaux d'étanchéité de la dalle du parking dont la consultation est programmée en mars – avril 2006.

---

### **Centre commercial**

Cette opération se caractérisera en 2006 par :

- Des acquisitions foncières significatives,
- L'achèvement de la restructuration de Coccinelle,
- La préparation du DCE pour les parties restructurées et neuves,
- Le suivi des dossiers de financement,
- Le maintien des contacts avec l'Epareca,

---

### **Trois plots**

Cette opération se caractérisera en 2006 par :

- La consultation des entreprises,
- L'engagement significatif des travaux,

**Il faut cependant savoir que la réalisation de cette opération n'est pas certaine compte tenu du coût prévisionnel de cet ouvrage. Les résultats de l'appel d'offres seront déterminants.**

---

### **Plot 4**

Cette opération se caractérisera en 2006 par :

- Les études de maîtrise d'œuvre jusqu'à la consultation des entreprises,
- Le démarrage des travaux fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006,

**Comme pour les 3 plots l'avenir de cette opération n'est pas certain ; en effet la réhabilitation à l'identique n'est peut-être pas compatible avec le budget de l'opération.**

Cette opération nouvelle se caractérisera en 2006 par :

- La validation du programme,
- L'acquisition des plots à Rouen Habitat,
- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre jusqu'au dossier de consultation des entreprises,

## RECETTES

En 2006, les recettes sont principalement constituées des cessions d'ouvrages à la Ville et du versement des subventions.

En l'absence de décisions précises sur le financement des opérations, des taux théoriques de subventions ont été arrêtés ; ils devront être confirmés.

Par ailleurs, il faut rappeler que les interventions du Conseil Général et du Conseil Régional sont peu lisibles après 2006.

RECETTES INVESTISSEMENT	PREVISIONNEL				
	2006				TOTAL 2006 TTC
	Prév. Trím.1 TTC	Prév. Trím.2 TTC	Prév. Trím.3 TTC	Prév. Trím.4 TTC	
<b>AMENAGEMENT</b>					
Cession ouvrages : coût ouvrage HT - subvention HT				524	524
Cessions terrains constructibles					
S/total Subventions				530	530
Recettes diverses					
Participation Ville					
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>				<b>1 055</b>	<b>1 055</b>
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>					
PARKING			1 032	432	1 463
CENTRE COMMERCIAL		5	103	2 089	2 196
3 PLOTS				804	804
LA POSTE				875	875
PLOT 4 - LODS			700	132	832
PLOTS 5 ET 6				346	346
<b>TOTAL RECETTES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSEMENT</b>		<b>5</b>	<b>1 834</b>	<b>4 678</b>	<b>6 517</b>
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>		<b>5</b>	<b>1 834</b>	<b>5 733</b>	<b>7 572</b>



## 6<sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville

DEPENSES INVESTISSEMENT	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 juillet 2005			BILAN PREVISIONNEL EN COURS AU 31 DEC 2005			REALISE			PREVISIONNEL					TOTAL 2007 TTC	2008 TTC	2009 TTC	Au delà TTC
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC				
<b>AMENAGEMENT</b>	18 996	3 675	22 671	19 549	630	20 179	895	916	1 811						5 495	4 061	2 182	3 430
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>																		
PARKING	3 899	764	4 663	3 931	360	4 290	2 464	1 102	3566	3	232	262	141	635	385	-298		-197
CENTRE COMMERCIAL	4 588	713	5 301	6 287	125	6 412	1 685	422	2108		47	350	310	707	2 155	1 265	241	-63
3 PLOTS	2 614	512	3 127	3 830	380	4 210	27	119	146		19	484	603	1 106	2 485	387		86
LA POSTE	2 356	283	2 639	2 360	1	2 361	56	895	952	5	32	172	861	1 069	451	112		-223
PLOT 4 - LODS	2 715	400	3 114	2 417	130	2 548	51	402	454	16	38	63	441	558	1 479	90		-33
PLOTS 5 ET 5				3 700	454	4 154						54	825	878	2 306	762	142	66
PARC DES HAUTS																		
<b>TOTAL DEPENSES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSEMENT</b>	16 172	2 672	18 844	22 525	1 450	23 975	4 285	2 941	7 225	24	369	1 385	3 179	4 952	9 261	2 319	383	-364
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>	35 168	6 347	41 515	42 074	2 080	44 154	5 179	3 857	9 036	24	691	2 442	4 979	8 152	14 756	6 380	2 565	3 066

RECETTES INVESTISSEMENT	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 juillet 2005			BILAN PREVISIONNEL EN COURS AU 31 DEC 2005			REALISE			PREVISIONNEL					TOTAL 2007 TTC	2008 TTC	2009 TTC	Au delà TTC
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2004 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	Prév. Trim.1 TTC	Prév. Trim.2 TTC	Prév. Trim.3 TTC	Prév. Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC				
<b>AMENAGEMENT</b>																		
Cession ouvrages : coût ouvrage HT - subvention HT	12 245	2 399	14 644	2 553	500	3 053							524	524	225	942	405	957
Cessions terrains constructibles	482	47	529	482	47	529									191	100	154	84
S/total Subventions	31	6	37	12 406	6	12 412	37		37				530	530	2 543	897	2 145	6 260
Recettes diverses							0											
Participation Ville	6 238	1 223	7 461	4 107	77	4 184	2000		2000						1 300		1 191	-307
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	18 996	3 675	22 671	19 549	630	20 179	2 037		2 037				1 055	1 055	4 258	1 939	3 896	6 994
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>																		
PARKING	3 899	764	4 663	3 931	360	4 290	1 248	31	1278			1 032	432	1 463	1 542			7
CENTRE COMMERCIAL	4 588	713	5 301	6 287	125	6 412	16	10	25			103	2 089	2 196	1 287	2 434	671	-202
3 PLOTS	2 614	512	3 127	3 830	380	4 210					5		804	804	3 026	318		63
LA POSTE	2 356	283	2 639	2 360	1	2 361		6	6				875	875	1 241	60		179
PLOT 4 - LODS	2 715	400	3 114	2 417	130	2 548						700	132	832	415	1 188		113
PLOTS 5 ET 6				3 700	454	4 154							346	346	692	3 117		0
<b>TOTAL RECETTES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSEMENT</b>	16 172	2 672	18 844	22 525	1 450	23 975	1 263	46	1 310		5	1 834	4 678	6 517	8 202	7 116	671	159
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>	35 168	6 347	41 515	42 074	2 080	44 154	3 300	46	3 346		5	1 834	5 733	7 572	12 461	9 056	4 567	7 153

## Analyse rapide des différences

L'évolution du bilan est essentiellement due à la prise en compte de indemnités du pharmacien dans la sous opération du Centre commercial, la réévaluation de l'enveloppe des Trois plots et à la prise en compte d'une opération nouvelle, les plots 5 et 6.

DEPENSES INVESTISSEMENT	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 juillet 2005	BILAN PREVISIONNE L  EN COURS AU 31 DEC 2005	Variation		Observations rapides
	HT	HT	HT	%	
<b>AMENAGEMENT</b>	18 996	19 549	553	3%	Prise en compte de l'estimation du maître d'œuvre de juillet 2005, Modification de programme (plus de surface traité comme l'extension de la Place Couperin)
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>					
PARKING	3 899	3 931	32	1%	Réparation impact dalle suite démolition barre César Franck
CENTRE COMMERCIAL	4 588	6 287	1 699	37%	Prise en compte de l'indemnités du pharmacien à hauteur de 905 Keuros Actualisation de l'enveloppe suite à l'étude de programmation de 2005
3 PLOTS	2 614	3 830	1 216	46%	Prise en compte de l'estimation du maître d'œuvre intégrant la réalisation de la cyber base et des parking en sous sol,
LA POSTE	2 356	2 360	4	0%	Appel d'offres conforme aux estimations
PLOT 4 - LODS	2 715	2 417	-297	-11%	Enveloppe revue à la baisse pour tenir compte de la non réalisation de l'extension en rez de chaussée
PLOTS 5 ET 6		3 700	3 700	100%	Nouvelle opération
<b>TOTAL DEPENSES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSE</b>	16 172	22 525	6 353	39%	
<b>TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT</b>	35 168	42 074	6 906	20%	

RECETTES INVESTISSEMENT	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 juillet 2005	BILAN PREVISIONNEL  EN COURS AU 31 DEC 2005	Variation		
	HT	HT	HT		
<b>AMENAGEMENT</b>					
Cession ouvrages : coût ouvrage HT - subvention HT	12 245	2 553	-9 692	-79%	les subventions sont perçues directement par RSA et viennent diminuer le montant des cessions d'ouvrage
Cessions terrains constructibles	482	482			RAS
S/total Subventions	31	12 406	12 376	40254%	les subventions sont perçues directement par RSA
Recettes diverses					
Participation Ville	6 238	4 107	-2 131	-34%	les aménagement des espaces publics sont mieux financés avec l'Anru, le Conseil Régional et le Conseil Général que dans le cadre des fonds mutualisés du GIP; les subventions sont détaxées
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>18 996</b>	<b>19 549</b>	<b>553</b>	<b>3%</b>	
<b>OPÉRATIONS IMMOBILIERES</b>					
PARKING	3 899	3 931	32	1%	le dépassement est à la charge de la Ville
CENTRE COMMERCIAL	4 588	6 287	1 699	37%	3 700 euros de financement sont à identifier
3 PLOTS	2 614	3 830	1 216	46%	1 200 euros de financement sont à identifier
LA POSTE	2 356	2 360	4	0%	Opération financée
PLOT 4 - LODS	2 715	2 417	-297	-11%	Opération financée
PLOTS 5 ET 6		3 700	3 700	100%	Opération nouvelle
				100%	
<b>TOTAL RECETTES OPÉRATIONS IMMOBILIERES INVESTISSE</b>	<b>16 172</b>	<b>22 525</b>	<b>6 353</b>	<b>39%</b>	
<b>TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT</b>	<b>35 168</b>	<b>42 074</b>	<b>6 906</b>	<b>20%</b>	

## Effort financier de la Ville

La lecture de l'effort financier de la Ville ne peut être lu directement sur le bilan financier puisque les subventions sont versées directement à la Ville pour la Cyber base et la deuxième tranche de la 1<sup>ère</sup> phase du parking et que le FCTVA n'apparaît que dans les comptes de la Ville.

Il convient donc 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 dépenses et recettes donnant l'effort financier de la Ville.

Les hypothèses retenues pour calculer l'effort financier de la Ville sont les suivantes :

- Détaxation des subventions conformément aux hypothèses évoquées précédemment,
- Maintien de l'immeuble d'entreprises dans la Cpa,
- Cession à des tiers du plot 4, de deux des trois plots et du centre commercial,
- Cession de l'un des trois plots à la Ville (cyber base),
- Cession des plots 5 et 6 à la Ville,
- Déplafonnement des assiettes des subventions aménagement et immobiliers indiquées dans le tableau Anru,
- Prise en charge par la Ville à hauteur maximale de 70% des financements complémentaires nécessaires pour les opérations immobilières dans l'attente d'une nouvelle répartition de l'effort financier entre les différents partenaires du GIP GPV.

**La détaxation des subventions devra être confirmée par les services fiscaux locaux, une réunion sera montée au second trimestre 2006 par Rouen Seine aménagement,**

**L'effort financier de la Ville s'établit au titre du Cracl 2005 à 16 958 contre 18 475 au titre du Cracl 2004 soit une diminution de 1 517 Keuros,**

	Cracl 2004	Cracl 2005	Différence	%
	TTC	TTC	TTC	
<b>EFFORT FINANCIER VILLE</b>	<b>18 475</b>	<b>16 958</b>	<b>-1 517</b>	<b>-8%</b>
<b>CESSION OUVRAGES AMG TTC APRES SUBVENTIONS</b>	<b>14 444</b>	<b>3 053</b>	<b>-11 591</b>	<b>-79%</b>
Ilot Central	8 036	1 798	-6 248	-78%
Ilot Verre et Acier	792	46	-746	-92%
Ilot Verdi Opéra Nord	4 059	431	-3 628	-89%
Ilot Verdi Opéra Sud	1 757	768	-989	-56%
<b>FCTAV (15% du TTC)</b>	<b>-1 830</b>	<b>-458</b>	<b>1 372</b>	<b>-75%</b>
<b>CESSION OUVRAGES AUTRES TTC APRES SUBVENTIONS</b>		<b>2 371</b>	<b>2 371</b>	
Parking		2 158	2 158	
Plot 4 (3 plots)		213	213	
<b>FCTAV (15% du TTC)</b>		<b>-356</b>	<b>-356</b>	
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	<b>18 200</b>	<b>9 596</b>	<b>-8 604</b>	<b>-47%</b>
ou titre de l'aménagement	7 441	4 184	-3 277	-44%
ou titre du parking	3 415	0	-3 415	-100%
ou titre du centre commercial	2 728	2 394	-333	-12%
ou titre des 3 plots	1 563	1 077	-487	-31%
ou titre de La Poste	1 409	678	-731	-52%
ou titre du plot 4	1 623	1 263	-360	-22%
ou titre des plots 5-6				
<b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b>		<b>4 428</b>	<b>4 428</b>	
ou titre des 3 plots (cyber base)		1 657	1 657	
ou titre des plots 5 et 6		2 771	2 771	
<b>FCTAV (15% du TTC)</b>		<b>-664</b>	<b>-664</b>	
<b>TOTAL SUBVENTIONS VERSEES A LA VILLE</b>	<b>-13 335</b>	<b>-1 492</b>	<b>11 843</b>	<b>-89%</b>
ou titre du parking (2ème tranche Anru)	-678	-474	204	-30%
ou titre du parking (Région)		-256	-256	
ou titre de la Cyber base Feder (45% à confirmer)		-623	-623	
ou titre de la Cyber base Anru (10% à confirmer)		-139	-139	
Cracl 2004	-12 657		12 657	-100%
<b>Part de la Ville dans les sub GIP - Cracl 2004</b>	<b>796</b>	<b>480</b>	<b>-316</b>	<b>-40%</b>
Parking 1ère tranche de la première phase	474	474		
Parking 2ème tranche de la première phase (annulée en 2005)	322		-322	-100%
Centre commercial première tranche (coccinelle)		6	6	



Cet effort diminue pour les raisons suivantes :

**Cessions d'ouvrages** : les cessions sont d'ouvrages sont valorisées à leur prix de revient moins les subventions directement reçues par RSA – pour le Cracl 2004, les subventions étaient reçues directement par la Ville,

**FCTVA** : réajustement automatique

**Cessions ouvrages autres** :

« Création de poste » pour intégrer le parking et les patios de l'opération « les 3 plots » ; la cession du parking, comme des patios, à la Ville permet d'inscrire cette dépense au FCTVA ; ce n'aurait pas été le cas avec une participation.

Le montant de la cession est calculé déduction faite de la subvention GIP validée définitivement et non taxée. Dans le précédent Cracl 2004, la participation de la Ville avait été calculée avec la seule subvention GIP versée à RSA, TVA en dedans ; Le FCTVA se calcule automatiquement.

**Total Participation**

Les participations baissent sur les opérations immobilières pour tenir compte des nouvelles hypothèses sur les plans de financement et de la détaxation des subventions, La participation baisse sur l'aménagement grâce à un meilleur financement prévisionnel et de la détaxation des subventions.

**Acquisitions immeubles**

La Cyber base est réalisée dans le cadre de l'opération des 3 plots et cédée à la Ville alors que précédemment elle était réalisée directement par la Ville, Plots 5 et 6 : opération nouvelle dans la Cpa depuis novembre 2005,

**Subventions versées à la Ville**

Suite à la détaxation des subventions (étude fiscale au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005) les subventions sont versées directement à RSA

**Part de la ville dans les subventions versées par le GIP**

En 2005, la décision de financement du parking a été annulée et remplacée par deux décisions, l'une faisant appelle aux fonds du GIP et l'autre faisant appelle à l'Anru. Seule la part de la Ville pour la décision faisant appel aux fonds du GIP a été maintenue dans l'effort 2005.

Le tableau ci-dessous détaille l'effort financier de la Ville et le réparti sur les prochaines années :

	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 juillet 2005			BILAN PREVISIONNEL EN COURS AU 31 DEC 2005			REALISE			PREVISIONNEL				PREVISIONNEL			PREVISIONNEL						
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2004 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	Prév. Trim.1 TTC	Prév. Trim.2 TTC	Prév. Trim.3 TTC	Prév. Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2007 TTC	2008 TTC	2009 TTC	Au delà TTC	
<b>EFFORT FINANCIER VILLE</b>	<b>14 923</b>	<b>3 552</b>	<b>18 475</b>	<b>16 745</b>	<b>213</b>	<b>16 958</b>	<b>2 000</b>		<b>2 000</b>			<b>1 132</b>	<b>2 941</b>	<b>4 073</b>	<b>656</b>	<b>67</b>	<b>1 732</b>	<b>2 820</b>	<b>5 275</b>	<b>4 549</b>	<b>1 673</b>	<b>-1 090</b>	
<b>CESSION OUVRAGES AMG TTC APRES SUBVENTIONS</b>	<b>12 245</b>	<b>2 399</b>	<b>14 644</b>	<b>2 553</b>	<b>500</b>	<b>3 053</b>								<b>524</b>	<b>524</b>	<b>225</b>			<b>225</b>	<b>942</b>	<b>405</b>	<b>957</b>	
lot Central	6 720	1 316	8 036	1 495	293	1 788								524	524	225			225	875	93	71	
lot Verre et Acier	662	130	792	55	11	66														68		-2	
lot Verdi Opéra Nord	3 394	665	4 059	360	71	431															259	172	
lot Verdi Opéra Sud	1 469	288	1 757	642	126	768															53	715	
<b>FCTAV (15% du TTC)</b>		<b>-1 830</b>	<b>-1 830</b>		<b>-458</b>	<b>-458</b>															<b>-79</b>	<b>-34</b>	<b>-346</b>
<b>CESSION OUVRAGES AUTRES TTC APRES SUBVENTIONS</b>				<b>1 982</b>	<b>389</b>	<b>2 371</b>								<b>863</b>					<b>1 508</b>				<b>0</b>
Parking				1 805	354	2 158								863					1 295				<b>0</b>
Patio (3 plots)				178	35	213													213				<b>0</b>
<b>FCTAV (15% du TTC)</b>					<b>-356</b>	<b>-356</b>																	<b>-356</b>
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	<b>15 217</b>	<b>2 983</b>	<b>18 200</b>	<b>9 519</b>	<b>77</b>	<b>9 596</b>	<b>2 000</b>		<b>2 000</b>			<b>700</b>	<b>2 350</b>	<b>3 050</b>					<b>2 250</b>		<b>914</b>	<b>1 550</b>	<b>-168</b>
au titre de l'aménagement	6 238	1 223	7 461	4 107	77	4 184	2 000		2 000										1 300			1 191	-307
au titre du parking	2 856	560	3 415	0	0	0													1 300				0
au titre du centre commercial	2 281	447	2 728	2 394		2 394							1 250	1 250					500		500	359	-215
au titre des 3 plots	1 307	256	1 563	1 077		1 077							600	600					300		114		63
au titre de La Poste	1 178	231	1 409	678		678							500	500					300		300		178
au titre du plot 4	1 357	266	1 623	1 263		1 263						700	700	700					150		300		113
<b>TOTAL ACQUISITIONS IMMEUBLES</b>				<b>3 702</b>	<b>726</b>	<b>4 428</b>													<b>1 657</b>	<b>1 657</b>	<b>2 771</b>		
au titre des 3 plots (cyber base)				1 385	272	1 657													1 657	1 657			
au titre des plots 5 et 6				2 317	454	2 771															2 771		
<b>FCTAV (15% du TTC)</b>					<b>-664</b>	<b>-664</b>																	<b>-416</b>
<b>TOTAL SUBVENTIONS VERSEES A LA VILLE</b>	<b>-13 335</b>	<b>-13 335</b>		<b>-1 492</b>		<b>-1 492</b>							<b>-365</b>	<b>-365</b>					<b>-365</b>				<b>-762</b>
au titre du parking (2ème tranche Anru)	-678		-678	-474		-474							-237	-237					-237				
au titre du parking (Région)				-256		-256							-128	-128					-128				
au titre de la Cyber base Feder (45% à confirmer)				-623		-623																	-623
au titre de la Cyber base Anru (10% à confirmer)				-139		-139																	-139
Craci 2004	-12 657		-12 657																				
<b>Part de la Ville dans les sub GIP - Craci 2004</b>	<b>796</b>		<b>796</b>	<b>480</b>		<b>480</b>																	
Parking 1ère tranche de la première phase	474		474	474		474																	
Parking 2ème tranche de la première phase (annulée en 2005)	322		322																				
Centre commercial première tranche (coccinelle)				6		6																	
<b>EMPRUNT ET TRESORERIE (RAPPEL)</b>																							
Mobilisation emprunt	4 000		4 000	11 000		11 000		4 000	4 000					4 000					3 000				
Remboursement emprunt	-4 000		-4 000	-11 000		-11 000								-1 000					-1 000		-2 000	-1 000	-6 000
<b>TRESORERIE DE LA PERIODE</b>			<b>0</b>			<b>0</b>	<b>-1879</b>	<b>189</b>	<b>-1690</b>	<b>976</b>	<b>1 313</b>	<b>-608</b>	<b>754</b>	<b>2 435</b>	<b>545</b>	<b>-1 426</b>	<b>-1 733</b>	<b>2 319</b>	<b>-295</b>	<b>676</b>	<b>1 001</b>	<b>-1 913</b>	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>			<b>0</b>			<b>0</b>	<b>-1879</b>	<b>-1690</b>	<b>-1690</b>	<b>-713</b>	<b>600</b>	<b>-8</b>	<b>746</b>	<b>746</b>	<b>1 291</b>	<b>-135</b>	<b>-1 868</b>	<b>451</b>	<b>450</b>	<b>1 126</b>	<b>2 127</b>	<b>215</b>	

# **ANNEXES**

## Délibérations du Conseil Municipal de Rouen

---

- **Date :**
  - Objet :
    - Approbation de la convention publique d'aménagement de la Grand Mare
  - Transmission Préfecture :
  
- **Date : 14 mai 2004**
  - Objet :
    - Approbation du Cracl 2003,
    - Autorisation donnée au Maire de signer l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement qui modifié la durée, le programme et la rémunération de Rouen seine aménagement,
    - Autorise Monsieur le Maire a demander à Rouen seine aménagement d'intervenir en « tiers payeur » pour le paiement de l'indemnités d'éviction du pharmacien de la barre César Franck pour un montant de 905 000 et de l'indemnités de résiliation du bail du coiffeur situé aussi dans la barre César Franck pour un montant de 18 000 euros,
  - Transmission Préfecture : 21 mai 2004,
  
- **Date : 1<sup>er</sup> juillet 2004**
  - Objet :
    - Approbation du Cracl 2004,
    - Approbation de l'avenant 2,
  - Transmission Préfecture : 8 juillet 2004
  
- **Date : 4 novembre 2005**
  - Objet :
    - Approbation de l'avenant 3 pour la réalisation des plots 5 et 6,
  - Transmission Préfecture :



## Programme de la Cpa « sous opération aménagement » : localisation



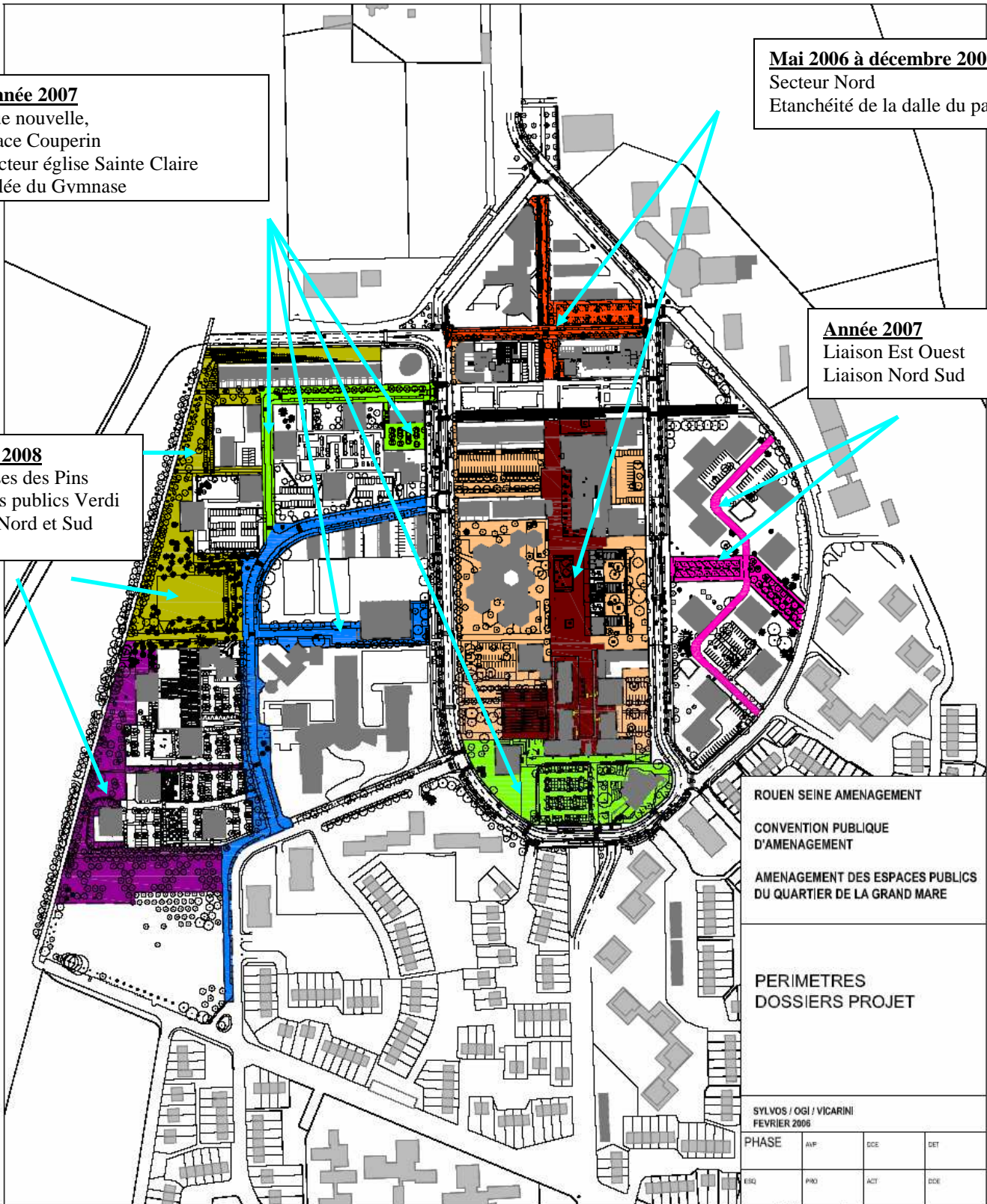
# ECHEANCIER AMENAGEMENT

**Mai 2006 à décembre 2006 :**  
Secteur Nord  
Etanchéité de la dalle du parking

**Année 2007**  
Rue nouvelle,  
Place Couperin  
Secteur église Sainte Claire  
Allée du Gymnase

**Année 2007**  
Liaison Est Ouest  
Liaison Nord Sud

**Année 2008**  
Terrasses des Pins  
Espaces publics Verdi  
Opéra\_Nord et Sud



ROUEN SEINE AMENAGEMENT  
CONVENTION PUBLIQUE  
D'AMENAGEMENT  
AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
DU QUARTIER DE LA GRAND MARE

PERIMETRES  
DOSSIERS PROJET

SYLVOS / OGI / VICARINI  
FEVRIER 2006

PHASE	AVP	DCE	DET
ESQ	PRO	ACT	DCE

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1- PROJET DALLE DU CENTRE (9 510 m<sup>2</sup>)</li> <li>2- PROJET ESPACES NORD DU CENTRE (5259 m<sup>2</sup>)</li> <li>3- PROJET ESPACES EST ET OUEST DU CENTRE (20 163 m<sup>2</sup>)</li> <li>4- PROJET DES LODS ALLEE NORD SUD ET MAIL EST OUEST (3 483 m<sup>2</sup>)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>5 - PROJET RUE NOUVELLE VERDI OPERA ET PLACE COUPERIN + secteur sud du centre (11 478 m<sup>2</sup>)</li> <li>6- PROJET PARC VERDI OPERA NORD (12 641m<sup>2</sup>)</li> <li>7 - PROJET PARC VERDI OPERA SUD (9 849 m<sup>2</sup>)</li> <li>8 - PROJET REHABILITATION DES RUES VERDI ET WAGNER ET DE L'ALLEE DU GYMNASE (10 282 m<sup>2</sup>)</li> </ul> |
|--|--|

N° PLAN

---

ECHELLE

**1/4000**





## Logements existants

Nombres de logements dans le périmètre de la Convention publique d'aménagement (d'après le plan guide de Nicolas Michelin du 10 janvier 2005)

Groupe d'habitation	Bâtiment : nbre	Logements - nbre	Propriétaires	Observations
<b>Verres et Aciers</b>	<b>11</b>	<b>275</b>		
	Plot 2	25	IBS	
	Plot 3	25	IBS	
	Plot 4	25	RSA	
	Plot 5	25	VDR	
	Plot 6	25	VDR	
	Plot 13	25	IBS	
	Plot 14	25	IBS	
	Plot 15	25	IBS	
	Plot 16	25	Investisseur	
	Plot 17	25	Investisseur	
	Plot 18	25	Investisseur	
<b>Verdi Opéra Nord</b>	<b>7</b>	<b>391</b>		
	Nabucco	80	PN	
	Othello	43	PN	
	Traviata	53	PN	
	Les lombards	44	PN	
	Felstaff	80	PN	
	Aïda	41	PN	
	Hernani	50	PN	
<b>Verdi Opéra Sud</b>	<b>6</b>	<b>282</b>		
	Le Trouvère	60	Logiseine	
	Don Carlos	45	Logiseine	
	MacBeth	36	Logiseine	
	Tristan et Iseult	42	Logiseine	
	Lohengrin	50	Logiseine	
	Rigoletto	49	Logiseine	
<b>Ilot Central</b>	<b>9</b>	<b>626</b>		
	Couperin	100	IBS	
	Lully	100	IBS	
	Wagner	101	IBS	
	Mozart	22	IBS	
	César Franck	60		Démolie en 2004
	Copro tour 11	61	Copro	
	Copro tour 12	39	Copro	
	Copro 13 et 14	39	Copro	
	Copro tour 15	104	Copro	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>33</b>	<b>1574</b>		

## Les acquisitions foncières

REALISE AU 31/12/2004								
référence cadastrale précédente (avant remembrement)	référence cadastrale précédente (suite remembrement)	référence cadastrale acquise par Rouen seine	Surface m2	Prix moyen au m <sup>2</sup> HT	Prix total par référence	DATE ACTE	NOM du PROPRIETAIRE	SECTEUR DE L'OPERATION
<b>AMENAGEMENT</b>								
<b>Ilot Central</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Verre et Acier</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Verdi Opéra Nord</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Verdi Opéra Sud</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
	<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>OPERATIONS IMMOBILIERES</b>								
<b>Centre commercial</b> DV 216		DV 216	774	11,78	9 116,00 €	22/12/2003	SCI L'ORME	Lot 137 D2
	Total acte		774	11,78 €	9 116,00 €			
<b>Immeuble de la Poste</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Les Trois plots</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Le Plot 4</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Le Parking</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
	<b>TOTAL</b>		<b>774</b>	<b>11,78 €</b>	<b>9 116,00 €</b>			
<b>TOTAL AMENAGEMENT ET IMMOBILIERS AU 31/12/2004</b>			<b>774</b>	<b>11,78 €</b>	<b>9 116,00 €</b>			
REALISE DU 31/12/2004 AU 31/12/2005								
référence cadastrale précédente (avant remembrement)	référence cadastrale précédente (suite remembrement)	référence cadastrale acquise par Rouen seine	Surface m2	Prix moyen au m <sup>2</sup> HT	Prix total par référence	DATE ACTE	NOM du PROPRIETAIRE	SECTEUR DE L'OPERATION
<b>AMENAGEMENT</b>								
<b>Ilot Central</b> DT N°73 N°90 N°180		DT N°73 N°90 N°180	2 407	160,37	386 000,00 €	24/08/2005	LA POSTE	
	Total acte		2 407	160,37 €	386 000,00 €			
<b>Verre et Acier</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Verdi Opéra Nord</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Verdi Opéra Sud</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
	<b>TOTAL</b>		<b>2 407</b>	<b>160,37 €</b>	<b>386 000,00 €</b>			
<b>OPERATIONS IMMOBILIERES</b>								
<b>Centre commercial</b> DV 2002 DV201		DV 2002 DV 201	133 459	172,88 206,10	22 993,31 € 94 600,00 €	30/08/2005 18/10/2005	Madame DUVAL SCI Jean Rondeaux	Zone D2 Secteur A
	Total acte		592	198,64 €	117 593,31 €			
<b>Immeuble de la Poste</b> DT N°73 N°90 N°180		DT N°73 N°90 N°180	2 704	264,05	714 000,00 € - €	24/08/2005	LA POSTE	Lo D + espaces publics
	Total acte		2 704	264,05 €	714 000,00 €			
<b>Les Trois plots</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
<b>Le Plot 4</b> DV 254		DV 254	1 632	213,82	348 960,00 €	28/06/2005	Rouen Habitat	
	Total acte		1 632	213,82 €	348 960,00 €			
<b>Le Parking</b>			0	-	-			
	Total acte		0	-	-			
	<b>TOTAL</b>		<b>4 928</b>	<b>239,56 €</b>	<b>1 180 553,31 €</b>			
<b>TOTAL CUMULE ACQUIS AU 31/12/2004</b>			<b>7 335</b>	<b>213,57 €</b>	<b>1 566 553,31 €</b>			



## Sous Opération AMENAGEMENT

### I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

#### ***Une opération faisant intervenir plusieurs maîtres d'ouvrage***

---

Bien que titulaire d'une convention publique d'aménagement sur 23 ha, l'ensemble des aménagements des espaces publics n'ont pas été tous confiés à Rouen Seine aménagement.

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

De fait la continuité des maîtrises d'œuvre et des interventions est à organiser.

#### ***Programme d'intervention et localisation générale***

---

Le programme par secteur est le suivant :

##### **Secteur Central**

- voie nouvelle Est/ouest
- voie piétonne Nord/Sud
- espaces publics autour centre commercial y compris la place Lods
- Reprise étanchéité dalle Nord et Sud
- Démolition de l'immeuble d'hébergement du Centre de Formation de la Poste
- Réseaux de chaleur voie nouvelle
- Réseaux de chaleur voie piétonne
- Réseaux de chaleur zone centrale

##### **Ilot Verre et Acier**

- Liaison Est Ouest
- Liaison Nord Sud

Il n'est pas prévu d'intervention sur la rue Rameau

##### **Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi**

- voie nouvelle
- Allée du Gymnase Giraudoux,
- Réseaux de chaleur
- Rue Verdi : provisions pour pose enrobés, bordure, trottoir et plantation,

- espaces verts y compris terrasse des Pins + prov. jeux
- Plate forme lot F (foncière)
- Place Couperin haute et basse jusqu'en limite des tours Othello et Nabucco,

La déviation des réseaux de transport de France Telecom est pris en charge par la Ville de Rouen.

### **Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi**

- espaces publics + prov. jeux
- Rue Verdi : provisions pour pose enrobés, bordure, trottoir et plantation
- provision rive rue Wagner (Nord Sud)
- Dévoiements rue Verdi
- Dévoiements rue Wagner

## ***Les procédures***

---

### **Lotissement**

A engager préalablement aux dépôts des différents permis de construire pour les opérations nouvelles en particulier sur Verdi Opéra Nord.

### **Enquête publique**

Enquête de type loi Bouchardeau au regard de la nature et du montant des travaux,

### **Etudes d'impact**

Enquête de type loi Bouchardeau au regard de la nature et du montant des travaux,

### **Loi sur l'eau**

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

## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées

### **Une activité d'étude et de coordination**

---

Il s'agit :

- De l'**actualisation permanente du Schéma d'aménagement** :
  - prise en compte par exemple des contraintes Teor,
  - réalisation de fiches de lots pour la crèche, le Ciad, le centre commercial ...
  - coordination avec l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics,
- de la mise en place d'une **mission de coordination technique et temporelle** pour tenir compte de la multiplicité des îlots opérationnels,
- de la réalisation des études d'esquisse de maîtrise d'œuvre des espaces publics remises en janvier 2004,

### 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

## DEPENSES : Une année 2005 consacrée aux études d'aménagement

DEPENSES INVESTISSEMENT	REALISE		
	Réalisé au 31/12/04	Activité 0 2005	CUMUL AU 31/12/05
	TTC	TTC	TTC
<b>AMENAGEMENT</b>			
<b>ETUDES</b>			
Urbaniste (de 2003 à 2010 inclus)	149	58	207
Mission esquisse (Sylvos) à re répartir avec progisem	59	133	192
Géomètre	25	0	25
Diagnostic technique	11	0	11
Diag phyto sanitaires	0	14	14
Autres (impact, loi sur l'eau, frais divers)	17	53	71
Gestion des eaux pluviales (avec Progisem)	0	0	0
Diag aminante (bat à démolir (avec progisem)	0	0	0
<b>S/total Etudes</b>	<b>260</b>	<b>258</b>	<b>519</b>
	0	0	0
<b>ACQUISITIONS</b>			
Ilot Central	0	386	386
Ilot Verre et Acier	0	0	0
Ilot Verdi Opéra Nord	0	0	0
Ilot Verdi Opéra Sud	0	0	0
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>386</b>	<b>386</b>
	0	0	0
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>			
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
	0	0	0
<b>TRAVAUX</b>			
Ilot Central	0	0	0
Ilot Verre et Acier hors rue Rameau	0	0	0
Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi	0	0	0
Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi	0	0	0
<b>S/total Travaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0	0
<b>FRAIS DIVERS</b>			
<b>S/total Frais divers</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
	0	0	0
<b>Frais divers de gestion</b>			
	0	0	0
	0	0	0
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	307	229	536
Rémunération forfaitaire de gestion d'opération (10 ans)	299	207	506
Rémunération proport. sur dép. aménagement	8	22	30
	0	0	0
<b>Frais financiers</b>	0	33	33
	0	0	0
<b>TVA à régler</b>	324	0	324
	0	0	0
	0	0	0
<b>TOTAL DEPENSES AMENAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>895</b>	<b>916</b>	<b>1 811</b>

Les acquisitions foncières, le suivi des études de l'Agence d'Urbanisme ANMA et du maître d'œuvre des espaces publics ainsi que la coordination opérationnelle ont constitué l'essentiel de l'activité 2005.

### RECETTES : Uniquement des participations Ville

RECETTES INVESTISSEMENT	Réalisé		
	au	0	AU
	31/12/2004	2004	31/12/2005
	TTC	TTC	TTC
0	TTC	TTC	TTC
<b>AMENAGEMENT</b>	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
Cession ouvrages : coût ouvrage HT - subvention HT	-	-	-
Cessions terrains constructibles	-	-	-
<b>S/total Cessions</b>	-	-	-
	-	-	-
Subvention GIP	37	-	37
Subvention Conseil Général	-	-	-
Subvention Conseil Régional	-	-	-
Subvention ANRU	-	-	-
<b>S/total Subventions</b>	37	-	37
	-	-	-
<b>Recettes diverses</b>	0	-	-
<b>Participation Ville</b>	2 000	-	2 000
	-	-	-
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>2 037</b>	<b>-</b>	<b>2 037</b>

Compte tenu de la mise en place de l'Anru, le versement des subventions du GIP a été annulé et aucun versement n'a eu lieu au titre de l'année 2005.



## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

L'année 2005 sera marquée par :

- La poursuite des études (urbaniste en particulier : actualisation du schéma d'aménagement – fiches de lots)
- Les acquisitions foncières des terrains de Rouen Développement sur les secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud ainsi que sur le secteur central (emprise de la Barre César Franck),
- la réalisation des études de maîtrise d'œuvre,
- les travaux d'étanchéité de la dalle du parking,
- les travaux de la phase I du secteur de démolition (zone nord du secteur central)

### DEPENSES : Une montée en puissance

DEPENSES INVESTISSEMENT	PREVISIONNEL				
	2006				TOTAL 2006
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	
<b>AMENAGEMENT</b>					
<b>ETUDES</b>					
Urbaniste (de 2003 à 2010 inclus)	0	15	15	20	50
Mission esquisse (Sylvos) à re répartir avec progisem	0	0	0	0	0
Géomètre	0	5	5	5	15
Diagnostic technique	0	0	0	0	0
Diag phyto sanitaires	0	0	0	0	0
Autres (impact, loi sur l'eau, frais divers)	0	10	0	0	10
Gestion des eaux pluviales (avec Progisem)	0	0	0	0	0
Diag aminante (bat à démolir (avec progisem)	0	0	0	0	0
<b>S/total Etudes</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>75</b>
	0	0	0	0	0
<b>ACQUISITIONS</b>					
Ilot Central	0	0	0	137	137
Ilot Verre et Acier	0	0	0	1	1
Ilot Verdi Opéra Nord	0	0	0	192	192
Ilot Verdi Opéra Sud	0	0	0	1	1
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>331</b>	<b>331</b>
	0	0	0	0	0
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>					
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>71</b>	<b>65</b>	<b>173</b>
	0	0	0	0	0
<b>TRAVAUX</b>					
Ilot Central	0	115	886	1 264	2 266
Ilot Verre et Acier hors rue Rameau	0	0	0	0	0
Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi	0	0	0	0	0
Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi	0	0	0	0	0
<b>S/total Travaux</b>	<b>0</b>	<b>115</b>	<b>886</b>	<b>1 264</b>	<b>2 266</b>
	0	0	0	0	0
<b>FRAIS DIVERS</b>					
<b>S/total Frais divers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
	0	0	0	0	0
<b>Frais divers de gestion</b>					
	0	0	0	0	0
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>					
Rémunération forfaitaire de gestion d'opération (10 ans)	0	108	80	104	293
Rémunération proport. sur dép. aménagement	0	103	51	51	205
	0	5	29	53	88
	0	0	0	0	0
<b>Frais financiers</b>					
	0	33	0	0	52
	0	0	0	0	0
<b>TVA à régler</b>					
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DEPENSES AMENAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>1 058</b>	<b>1 799</b>	<b>3 199</b>

### Les études :

- Etudes d'urbanisme : actualisation permanente du schéma d'aménagement,
- Relevés du géomètre et document d'arpentage,
- Cartographie des propriétés foncières
- Esquisse des échanges fonciers

### Acquisitions :

- Quote part de l'immeuble de la Poste,

### Honoraires opérationnels

- Maîtrise d'oeuvre des espaces publics,

## **RECETTES : les premiers versements de l'Anru**

RECETTES INVESTISSEMENT	PREVISIONNEL				
	2006				
	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	2006
	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
<b>AMENAGEMENT</b>	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Cession ouvrages : coût ouvrage HT - subvention HT	-	-	-	524	524
Cessions terrains constructibles	-	-	-	-	-
<b>S/total Cessions</b>	-	-	-	524	524
	-	-	-	-	-
Subvention GIP	-	-	-	-	-
Subvention Conseil Général	-	-	-	61	61
Subvention Conseil Régional	-	-	-	117	117
Subvention ANRU	-	-	-	353	353
<b>S/total Subventions</b>	-	-	-	530	530
	-	-	-	-	-
<b>Recettes diverses</b>	-	-	-	-	-
<b>Participation Ville</b>	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	-	-	-	1 055	1 055

Sur 2006 les recettes seront principalement constituées de cessions d'ouvrages à la Ville et du versement des premières subventions.

Le versement des subventions au titre de l'aménagement nécessitera le passage d'un avenant avec l'Anru et la Ville de Rouen pour faire de Rouen Seine aménagement le bénéficiaire des subventions.

## 5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération

### **Emprunt**

---

Le financement de l'opération est assurée au niveau du bilan global et n'apparaît pas dans la présentation par sous opération.

### **Avance particulière**

---

**Idem emprunt**





## Analyse rapide des différences

DEPENSES INVESTISSEMENT	Crac 2004	Crac 2005	Variation	Commentaires
	HT	HT		
<b>AMENAGEMENT</b>				
<b>ETUDES</b>	0	0	0	
	0	0	0	
<b>S/total Etudes</b>	<b>952</b>	<b>1 002</b>	<b>50</b>	Ajustement
	0	0	0	
<b>ACQUISITIONS</b>	0	0	0	
Ilot Central	706	586	-120	Frais de démolition du bâtiment de la Poste transféré en travaux
Ilot Verre et Acier	122	137	15	Prise en compte frais de gestion des biens acquis
Ilot Verdi Opéra Nord	211	221	10	Prise en compte frais de gestion des biens acquis
Ilot Verdi Opéra Sud	0	15	15	Prise en compte frais de gestion des biens acquis
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>1 039</b>	<b>959</b>	<b>-80</b>	
	0	0	0	
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>	0	0	0	
Tous secteurs (ex verdi opéra Sud)	1 097	1 119	22	
Coordination générale (av n°1 Sylvos)	55	0	-55	Annulé et reporté dans ligne tous secteurs
Provisions maîtrise d'œuvre et autres	166	159	-7	Ajustement
OPC opérationnel	0	80	80	Création pour coordonner tous les chantiers en phase opérationnelle
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>1 317</b>	<b>1 402</b>	<b>85</b>	
	0	0	0	
<b>TRAVAUX</b>	0	0	0	
Ilot Central	6 024	6 456	432	Actualisation du coût par la maîtrise d'œuvre et transfert de la démolition de l'immeuble de la Poste
Ilot Verre et Acier hors rue Rameau	590	598	8	Ajustement
Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi	3 205	3 237	32	Ajustement
Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi	1 229	1 236	7	Ajustement
<b>S/total Travaux</b>	<b>11 049</b>	<b>11 527</b>	<b>478</b>	
	0	0	0	
<b>FRAIS DIVERS</b>	0	0	0	
Ilot Central	45	45	0	
Ilot Verre et Acier	45	45	0	
Ilot Verdi Opéra Nord	45	45	0	
Ilot Verdi Opéra Sud	45	45	0	
<b>S/total Frais divers</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	RAS
	0	0	0	
<b>Frais divers de gestion</b>	0	0	0	
	0	0	0	
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	2 603	2 623	19	
Rémunération forfaitaire de gestion d'opération (10 ans)	2 080	2 080	0	RAS
Rémunération proport. sur dép. aménagement	523	543	19	Actualisation en fonction du montant des travaux
	0	0	0	
<b>Frais financiers</b>	1 856	1 856	0	
	0	0	0	
<b>TVA à régler</b>	0	0	0	
	0	0	0	
	0	0	0	
<b>TOTAL DEPENSES AMENAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>18 996</b>	<b>19 549</b>	<b>553</b>	

RECETTES INVESTISSEMENT	Crac 2004	Crac 2005	Variation	
	HT	HT		
<b>AMENAGEMENT</b>				
	0	0	0	
	0	0	0	
Cession ouvrages : coût ouvrage HT - subvention HT	12 245	2 553	-9 692	Coût de cessions : coût réel moins subventions reçues maintenant directement par RSA
Ilot Central	6 720	1 495	-5 225	
Ilot Verre et Acier	662	55	-607	
Ilot Verdi Opéra Nord	3 394	360	-3 033	
Ilot Verdi Opéra Sud	1 469	642	-827	
Cessions terrains constructibles	482	482	0	RAS
Ilot Central	111	111	0	
Ilot Verre et Acier	0	0	0	
Ilot Verdi Opéra Nord	372	372	0	
Ilot Verdi Opéra Sud	0	0	0	
<b>S/total Cessions</b>	<b>12 727</b>	<b>3 035</b>	<b>-9 692</b>	
	0	0	0	
Subvention GIP	31	31	0	
Subvention Conseil Général	0	2 652	2 652	
Subvention Conseil Régional	0	2 395	2 395	
Subvention ANRU	0	7 329	7 329	
<b>S/total Subventions</b>	<b>31</b>	<b>12 406</b>	<b>12 376</b>	Subventions attribuées directement à RSA
	0	0	0	
<b>Recettes diverses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	0	0	0	
<b>Participation Ville</b>	<b>6 238</b>	<b>4 107</b>	<b>-2 131</b>	Détaxation des subventions et d'une part importante des participations
Participation générale Ville (non taxée)	4 974	3 717	-1 259	
Participation Ville Foncière (taxée)	1 262	391	-872	
<b>TOTAL RECETTES AMÉNAGEMENT INVESTISSEMENT</b>	<b>18 996</b>	<b>19 549</b>	<b>553</b>	

## Effort financier de la Ville

La lecture de l'effort financier de la Ville ne peut être lu directement sur le bilan financier puisque certaines subventions lui sont versées directement comme le FCTVA et qu'elle n'apparaissent pas donc pas dans les tableaux financiers.

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

**L'effort financier de la Ville, pour le sous bilan « Aménagement », s'établit au titre du Craci 2005 à :**

Participations : 4 184 Keuros,  
 Cession d'ouvrage : 3 053 Keuros,  
 FCTVA : -458 Keuros

**Soit 6 779 Keuros**

### Deux remarques :

- Le montant de la participation pourra être diminué de 601 Keuros correspondant à des études qui pourront être refacturées à la Ville au titre des cessions d'ouvrage ; cette facturation aura un double avantage, inscrire ce montant en investissement et non en fonctionnement et bénéficier du FCTVA ;
- Les sommes versées au titre des participations pourraient l'être au titre d'avance dans l'attente de leur affectation définitive ce qui peut éviter de peser sur le budget de fonctionnement de la Ville

# Sous Opération IMMEUBLE DE LA POSTE

## I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

### ***Une opération à vocation économique***

---

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

Le bâtiment de la Poste est un ensemble immobilier composé :

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

Rouen seine aménagement dans le cadre de la CPA doit acquérir l'ensemble du bien immobilier afin de démolir la partie hébergement, de réhabiliter les autres parties du bâtiment et de rendre constructible le foncier restant disponible.

La surface utile louable est d'environ 1 855m<sup>2</sup> et se répartit principalement en locaux de 45 et 93 m<sup>2</sup>. La Poste restera locataire des niveaux 3 et 4 du Centre de Formation et du Bureau de Poste.

### ***Les procédures***

---

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

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



## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées

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

- inscrire le bâtiment dans le schéma général d'aménagement
- traiter l'entrée, les abords, le stationnement qualitativement,
- optimiser le rendement locatif et la modularité des bureaux,
- trouver des surfaces d'environ 20m<sup>2</sup> afin de répondre à la demande.

Les études ont abouti à un Avant Projet Détaillé au mois de novembre 2004 offrant 1 960 m<sup>2</sup> utile pour un coût travaux de 1 865 K€ HT.

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

## 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

### DEPENSES

Une nouvelle estimation a été produite en 2005 permettant d'arrêter le coût d'objectif de l'opération à 2 356 Keuros HT en juillet 2005.

DEPENSES	REALISE		
	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
<b>ETUDES</b>			
Etudes géotechniques	0	5	5
Constat amiante			0
			0
			0
			0
<b>S/total Etudes</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>ACQUISITIONS</b>			
Acquisitions Ville			0
Acquisitions autres		714	714
Frais notariés liés aux acquisitions		13	13
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)			0
Frais de gestion des biens acquis			0
			0
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>727</b>	<b>727</b>
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>			
Maîtrise d'œuvre	53	122	175
CSPS		2	2
Contrôle technique	2	0	2
Géomètre		4	4
opc			0
			0
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>55</b>	<b>128</b>	<b>182</b>
<b>TRAVAUX</b>			
Construction batiment		1	1
Imprévus			0
			0
			0
			0
<b>S/total Travaux</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>			
Frais de publicité obligatoire		3	3
Frais de reprographie			0
Huissiers		1	1
Autres frais divers		0	0
Assurance			0
<b>S/total Frais divers</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>55</b>	<b>865</b>	<b>920</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	2	30	32
Frais financiers			0
TVA réglée			0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>56</b>	<b>895</b>	<b>952</b>

✓ **ACQUISITIONS :**

L'immeuble de la Poste a été acquis le 24 août 2005

✓ **HONORAIRES OPERATIONNELS :**

Les études réglées au cours de l'exercice représentent sont constituées des études de maîtrise d'œuvre pour l'établissement du nouvel Avant Projet Détaillé, des avis du contrôleur technique VERITAS et du CSPS Apave.

✓ **TRAVAUX :**

Aucune dépense significative relative aux travaux n'a été réglée au titre de l'exercice 2005.

✓ **FRAIS DIVERS :**

Les frais divers correspondent à des frais d'huissiers et de publicité

✓ **MAITRISE D'OUVRAGE :**

Conformément à l'article 21 11.2 de la CPA la rémunération réglée pour l'exercice 2005 est de 30keuros ttc

## RECETTES

Les recettes encaissées en 2005 correspondent à des loyers.

RECETTES	REALISE		
	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
Cession ouvrage			0
Cessions immeubles	0	0	0
<i>Cession La Poste</i>			0
<i>Livraison à soi même</i>			0
			0
<b>S/total Cessions</b>	0	0	0
<b>SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES</b>			0
Subventions Conseil Général			0
Subventions Conseil Régional 4%			0
ANRU			0
<b>S/total Subventions</b>	0	0	0
<b>Recettes diverses</b>		6	6
<b>Participation Ville</b>			0
Participation Ville I			
Participation complémentaire Ville			
TVA sur subventions Anru			
<b>TOTAL RECETTES</b>	0	6	6

## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

La consultation d'entreprises a été lancée fin 2005 et les résultats après négociations sont fructueux.

Le démarrage des travaux est prévu pour le mois d'avril 2006 pour une livraison à la fin de la même année.

### **DEPENSES : la réalisation des travaux**

en K euros		<b>PREVISIONNEL</b>				
<b>DEPENSES</b>		2006				TOTAL
		Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4	2006
		TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
<b>ETUDES</b>						
Etudes géotechniques						0
Constat amiante						0
						0
						0
						0
						0
<b>S/total Etudes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACQUISITIONS</b>						
Acquisitions Ville						0
Acquisitions autres						0
Frais notariés liés aux acquisitions						0
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)						0
Frais de gestion des biens acquis		5	5	5	5	20
						0
						0
<b>S/total Acquisitions</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>						
Maîtrise d'œuvre			20	20	20	60
CSPS				2	2	4
Contrôle technique			2	4	4	10
Géomètre					1	1
opc				5	5	10
						0
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>		<b>0</b>	<b>22</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>85</b>
<b>TRAVAUX</b>						
Construction batiment				110	659	769
Imprévus				21	126	147
						0
						0
						0
						0
<b>S/total Travaux</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>784</b>	<b>915</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>						
Frais de publicité obligatoire			2		5	7
Frais de reprographie			2		2	4
Huissiers						0
Autres frais divers			0		2	2
Assurance					5	5
<b>S/total Frais divers</b>		<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>18</b>
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>		<b>5</b>	<b>31</b>	<b>167</b>	<b>835</b>	<b>1 038</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)		0	1	5	25	31
Frais financiers						0
TVA réglée						0
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>5</b>	<b>32</b>	<b>172</b>	<b>861</b>	<b>1 069</b>

## RECETTES :

RECETTES	PREVISIONNEL				
	2006				TOTAL 2006 TTC
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	
Cession ouvrage					0
Cessions immeubles	0	0	0	0	0
<i>Cession La Poste</i>					0
<i>Livraison à soi même</i>					0
<b>S/total Cessions</b>	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES				0	0
Subventions Conseil Général				153	153
Subventions Conseil Régional 4%				0	0
ANRU				226	226
<b>S/total Subventions</b>	0	0	0	378	378
<b>Recettes diverses</b>				0	0
<b>Participation Ville</b>		0	0	500	500
Participation Ville I				500	500
Participation complémentaire Ville					0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>878</b>	<b>878</b>

## 5ème partie : Financement de l'opération

### *Emprunt*

---

Le financement de l'opération est assurée au niveau du bilan global et n'apparaît pas dans la présentation par sous opération.

### **Avance particulière**

---

**Idem emprunt**



RECETTES		BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 JUILLET 2005			BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2005			REALISE			PREVISIONNEL													
		HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	2006					2007					2008	2009	Au delà	
											Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2007 TTC	TTC	TTC	TTC	
Cession ouvrage				0			0			0					0						0			0
Cessions immeubles				1 178	52	1 230	700	0	700	0	0	0	0	0	0	700	0	0	0	0	700	0	0	0
	Cession La Poste	0,00%		1 178	52	1 230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestion en stock						700	0	700	0					700	700					700			
	<b>S/total Cessions</b>			<b>1 178</b>	<b>52</b>	<b>1 230</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES		-0,25%			0	0	-6	0	-6	0					-3	-3				-2	-2	-1		0
Subventions Conseil Général					0	0	305	0	305	0					153	153				92	92	61		0
Subventions Conseil Régional 4%					0	0		0		0					0	0				0	0	0		0
ANRU		28,71%			0	0	678	0	678	0					226	226	226		226	226	452			0
	<b>S/total Subventions</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>977</b>	<b>0</b>	<b>977</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>375</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>316</b>	<b>0</b>	<b>541</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Recettes diverses</b>					0	0	6	1	7	6					0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>Participation Ville</b>																								
Participation Ville I		16,00%		1 178	231	1 409	678	0	678	0		0	0	500	500	0	0	0	0	0	0	0	0	178
Participation complémentaire Ville							678	0	678	0				500	500	0				0	0			178
								0	0	0					0									
								0	0	0					0									
<b>TOTAL RECETTES</b>				<b>2 356</b>	<b>283</b>	<b>2 639</b>	<b>2 360</b>	<b>1</b>	<b>2 361</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>875</b>	<b>875</b>	<b>926</b>	<b>0</b>	<b>316</b>	<b>0</b>	<b>1 241</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	



## Analyse rapide des différences

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004	BILAN PREVISIONNEL	Variation	Commentaires
	approuvé le 1 JUILLET 2005	au 31/12/2005		
	HT	HT		
<b>ETUDES</b>				
	0	0		
<b>S/total Etudes</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	
<b>ACQUISITIONS</b>				
Acquisitions Ville	0	0	0	
Acquisitions autres	714	714	0	
Frais notariés liés aux acquisitions	14	14	0	
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)	0	0	0	
Frais de gestion des biens acquis	130	130	0	
0	0	0	0	
0	0	0	0	
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>858</b>	<b>858</b>	<b>0</b>	
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>				
Maîtrise d'œuvre	233	233	0	
CSPS	7	7	0	
Contrôle technique	22	22	0	
Géomètre	0	4	4	
opc	14	14	0	
0	0	0	0	
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>276</b>	<b>280</b>	<b>4</b>	
<b>TRAVAUX</b>				
Construction batiment	918	918	0	
Imprévus	177	175	-2	
<b>S/total Travaux</b>	<b>1 095</b>	<b>1 093</b>	<b>-2</b>	
<b>FRAIS DIVERS</b>				
Frais de publicité obligatoire	0	0	0	
Frais de reprographie	10	10	0	
Huissiers	0	2	2	
Autres frais divers	6	6	0	
Assurance	14	14	0	
<b>S/total Frais divers</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>2</b>	
0	0	0	0	
0	0	0	0	
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>2 274</b>	<b>2 278</b>	<b>4</b>	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	82	82	0	
Frais financiers	0	0	0	
TVA réglée	0	0	0	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 356</b>	<b>2 360</b>	<b>4</b>	

RECETTES	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 JUILLET 2005	BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2005	Variation	
	HT	HT		
Cession ouvrage	0	0	0	
Cessions immeubles	1 178	700	-478	
Cession La Poste	1 178	0	-1 178	
Gestion en stock	0	700	700	Exploitation dans le cadre de la CPA
0	0	0	0	
0	0	0	0	
<b>S/total Cessions</b>	<b>1 178</b>	<b>700</b>	<b>-478</b>	
0	0	0	0	
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES	0	-6	-6	
Subventions Conseil Général	0	305	305	
Subventions Conseil Régional 4%	0	0	0	
ANRU	0	678	678	Subventions versées directement à RSA
<b>S/total Subventions</b>	<b>0</b>	<b>977</b>	<b>977</b>	
0	0	0	0	
<b>Recettes diverses</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	
0	0	0	0	
<b>Participation Ville</b>	<b>1 178</b>	<b>678</b>	<b>-500</b>	Participation diminuée compte tenu de l'intervention du CG et de l'Anru
Participation Ville I	0	677,5	677,5	
			0	
			0	
			0	
			0	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 356</b>	<b>2 360</b>	<b>4</b>	

## *Effort financier de la Ville*

---

**L'effort financier de la Ville s'établit au titre du Cracl 2005 à 678 Keuros contre 608 Keuros pour le Cracl 2004.**

On considère que le compte d'exploitation de l'opération est équilibré avec le financement actuellement mobilisé et qu'il n'impacte pas sur l'effort financier de la Ville.

## Annexe : Le projet de reconversion de l'immeuble de la Poste

### Le programme

La Poste souhaite vendre un ensemble immobilier composé d'un centre de formation (bâtiment R+4 composé de salles de cours, d'un auditorium et d'un restaurant – 3400 m<sup>2</sup> shon), d'un bureau de poste (bâtiment en R+2 composé du bureau de poste lui-même et de deux logements de fonction – 277 m<sup>2</sup> shon) et d'un immeuble d'hébergement (bâtiment R+4 – 2270 m<sup>2</sup> de shon) **d'une surface globale de 5 946 m<sup>2</sup> (shon).**

Concrètement il s'agit pour Rouen Seine aménagement :

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

La Poste devrait rester locataire de 2 niveaux soit environ 558 m<sup>2</sup>. Compte tenu des nombreux espaces communs de l'immeuble (couloirs, restaurant ...), **la surface utile louable est d'environ 1 766 m<sup>2</sup> (277 m<sup>2</sup> + 1488 m<sup>2</sup>). Elle se répartit principalement en locaux de 45 et 93m<sup>2</sup>.**

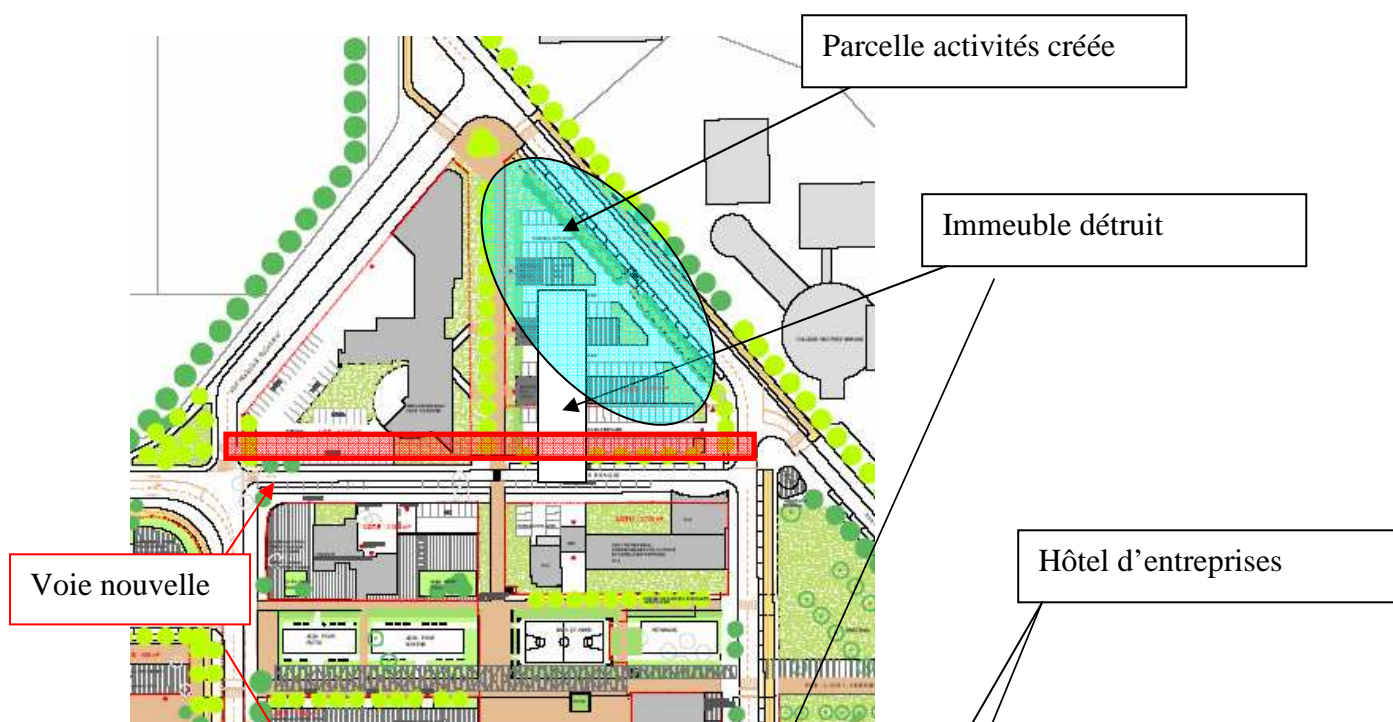
<b>Bâtiment : Bureau de Poste</b>	
Bureau de poste	75.13
Logements	101.24*2
<b>Total</b>	<b>277,61 m<sup>2</sup></b>

<b>Bâtiment : Centre de Formation</b>	
<b>Nombre de bureaux</b>	<b>Surfaces</b>
8	93 m <sup>2</sup>
11	45 m <sup>2</sup> environ
1	23 m <sup>2</sup>
1	22 m <sup>2</sup>
1	195 m <sup>2</sup>
<b>22</b>	<b>Total 1 488,79 m<sup>2</sup></b>

**Au final la restructuration de cet ensemble immobilier permettra d'offrir**

- **1 133 m<sup>2</sup> de surface louable** réparties en surfaces variées à des entreprises éligibles à la ZFU, (1 766 m<sup>2</sup> total – 558 m<sup>2</sup> poste – 75 m<sup>2</sup> bureau de Poste)
- de **créer une parcelle constructible** pour accueillir des locaux d'activités
- de **créer une voie de liaison Est Ouest** rendant accessible la tour Couperin et le futur Hôtel d'entreprise.

## Le plan d'ensemble



# Sous Opération PARKING

## I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

### ***La première opération structurante sur la Grand Mare***

---

Constitué d'un seul niveau, ce parking enterré est recouvert d'une dalle piétonnière et du centre commercial François Couperin. Il est en mitoyenneté avec les immeubles d'habitation auxquels il permet un accès direct.

Ce parking, d'une superficie totale de 14037 m<sup>2</sup> pour un total de 475 places, est séparé en 2 parties séparées par une grille :

- La partie nord, géré par Rouen Développement, a une surface totale de 8921 m<sup>2</sup> et contient 308 places.
- La partie sud, géré par la SCI du parking, a une surface totale de 5116 m<sup>2</sup> et contient 167 places.

Le parking, composé essentiellement de béton armé, comporte de l'amiante sous forme principale de flochage. Pour des mesures de sécurité pour les usagers des parkings, des travaux de désamiantage et de remise aux normes sécurité incendie sont entrepris sur les deux parkings.

Les travaux de restructuration du parking se déclinent en 2 phases de travaux :

- Dans une première phase, la partie Nord sera désamiantée et restructurée,
- Dans une seconde phase, dès la partie Nord remise en service, les mêmes travaux de désamiantage et de restructuration seront effectués sur la partie sud.

A terme le parking sera séparé en deux entités bien distinctes, le parking nord et sud.

### ***Les procédures***

---

La nature des travaux à réaliser dans le parking ont fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire. Le dossier a été déposé à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de la Ville de Rouen, le 21 juillet 2004, sous le numéro suivant 76540 04 4 5752 P 0. Le

projet a été accepté sous réserve du respect des prescriptions émises par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours, du Service Etude et Travaux et de la D.R.I.R.E.

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

## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées

### **Une activité soutenue**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

### DEPENSES :

En 2005, les travaux de désamiantage ont été réalisés dans la partie Sud mais la restructuration n'a pu être achevée dans l'attente de la négociation avec les copropriétés de la localisation des sorties de secours.

DEPENSES	REALISE		
	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
<b>ETUDES</b>			
Diagnostic amiante	7	4	10
Autres études	3	1	5
Provision modif. Programme et autres			0
			0
			0
<b>S/total Etudes</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>15</b>
<b>ACQUISITIONS</b>			
Acquisitions Ville			0
Acquisitions autres			0
Frais notariés liés aux acquisitions			0
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)			0
Frais de gestion des biens acquis			0
			0
			0
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>			
AMO Mesures conservatoires confinement	11		11
Maîtrise d'œuvre restructuration	173	35	208
CSPS	6	2	8
Contrôle technique	9	4	13
Géomètre	10		10
Autres études			0
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>209</b>	<b>41</b>	<b>250</b>
<b>TRAVAUX</b>			
Mesures conservatoires	99		99
Désamiantage parking	1254	388	1641
Restructuration parking	760	595	1355
Provision modif. Programme et aléas		0	0
Reprise impact dalle			0
divers travaux	25	40	65
<b>S/total Travaux</b>	<b>2 138</b>	<b>1 023</b>	<b>3 161</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>			
Frais de publicité obligatoire	5	0	5
Frais de reprographie			0
Huissiers			0
Autres frais divers	30	1	31
			0
<b>S/total Frais divers</b>	<b>35</b>	<b>1</b>	<b>36</b>
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>2 392</b>	<b>1 069</b>	<b>3 462</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	72	32	104
Frais financiers sur emprunt			0
TVA à régler			0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 464</b>	<b>1 102</b>	<b>3 566</b>

## RECETTES :

RECETTES	REALISE		
	Réalisé	Activité	CUMUL
	au 31/12/04 TTC	2005 TTC	AU 31/12/05 TTC
Cession ouvrage			0
Cessions parking			0
<b>S/total Cessions</b>	0	0	0
Subvention GIP	1248		1248
Subventions Conseil Général			0
Subventions Conseil Régional			0
ANRU			0
<b>S/total Subventions</b>	1248	0	1248
<b>Recettes diverses</b>		31	31
<b>Participation Ville</b>		0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 248</b>	<b>31</b>	<b>1 278</b>

Les 31 Keuros correspondent à l'indemnisation de l'assurance pour le remboursement des travaux de réparation des impacts liés à la démolition de la barre César Franck.

## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

### DEPENSES : la livraison complète de l'ouvrage (zones Nord et Sud)

DEPENSES	PREVISIONNEL				
	2006				
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC
<b>ETUDES</b>					
Diagnostic amiante					0
Autres études					0
Provision modif. Programme et autres					0
					0
					0
<b>S/total Etudes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACQUISITIONS</b>					
Acquisitions Ville					0
Acquisitions autres					0
Frais notariés liés aux acquisitions					0
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)					0
Frais de gestion des biens acquis					0
					0
					0
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>					
AMO Mesures conservatoires confinement					0
Maîtrise d'œuvre restructuration		25	20	13	58
CSPS		1			1
Contrôle technique		1	1	1	3
Géomètre					0
Autres études		14	5	5	24
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>86</b>
<b>TRAVAUX</b>					
Mesures conservatoires					0
Désamiantage parking		50			50
Restructuration parking		80	100	55	235
Provision modif. Programme et aléas		40	60	60	160
Reprise impact dalle		8			8
divers travaux		4	3		7
<b>S/total Travaux</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	<b>160</b>	<b>115</b>	<b>453</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>					
Frais de publicité obligatoire					0
Frais de reprographie					0
Huissiers					0
Autres frais divers	3	3	3	3	12
<b>S/total Frais divers</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>12</b>
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>3</b>	<b>226</b>	<b>189</b>	<b>137</b>	<b>551</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	0	7	6	4	17
Frais financiers sur emprunt					0
TVA à régler			67		67
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>3</b>	<b>232</b>	<b>262</b>	<b>141</b>	<b>635</b>

Cette opération se caractérisera en 2006 par :

- L'achèvement des travaux du parking Nord et Sud en fin d'année,

La livraison des parkings dépend de l'achèvement de l'étanchéité de la dalle.

## RECETTES : des versements directs à la Ville

RECETTES	PREVISIONNEL				
	2006				
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC
Cession ouvrage					0
Cessions parking			432	432	863
<b>S/total Cessions</b>	0	0	432	432	863
Subvention GIP			600		600
Subventions Conseil Général					0
Subventions Conseil Régional					0
ANRU					0
<b>S/total Subventions</b>	0	0	600	0	600
<b>Recettes diverses</b>					0
<b>Participation Ville</b>					0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 032</b>	<b>432</b>	<b>1 463</b>

Les subventions du GIP sont versées directement à RSA tandis que celle de l'Anru et du Conseil Régional seront directement versées à la Ville.

## 5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération

### *Emprunt*

---

Le financement de l'opération est assurée au niveau du bilan global et n'apparaît pas dans la présentation par sous opération.

### *Avance particulière*

---

### **Idem emprunt**





## Analyse rapide des différences

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004	BILAN PREVISIONNEL	Variation	Commentaires
	approuvé le 14/05/2005	au 31/12/2005		
	HT	HT	HT	
<b>ETUDES</b>				
	0	0	0	
S/total Etudes	56	39	-18	
0	0	0	0	
<b>ACQUISITIONS</b>				
	0	0	0	
S/total Acquisitions	0	0	0	
0	0	0	0	
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>				
AMO Mesures conservatoires confinement	9	9	0	
Maîtrise d'œuvre restructuration	235	235	0	
CSPS	10	7	-3	
Contrôle technique	24	14	-10	
Géomètre	8	8	0	
Autres études	10	23	13	
S/total Honoraires opérationnels	296	296	0	
0	0	0	0	
<b>TRAVAUX</b>				
	0	0	0	
Mesures conservatoires	83	83	0	
Désamiantage parking	1 447	1 422	-25	
Restructuration parking	1 675	1 509	-166	
Provision modif. Programme et aléas	100	297	197	
Reprise impact dalle	0	31	31	
divers travaux	0	60	60	
S/total Travaux	3 355	3 402	47	
0	0	0	0	
<b>FRAIS DIVERS</b>				
	0	0	0	
Frais de publicité obligatoire	4	4	0	
Frais de reprographie	3	3	0	
Huissiers	5	5	0	
Autres frais divers	44	45	1	
0	0	0	0	
S/total Frais divers	56	57	1	
0	0	0	0	
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>3 763</b>	<b>3 794</b>	<b>31</b>	
	0	0	0	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	135	137	1	
Frais financiers sur emprunt	0	0	0	
TVA à régler	0	0	0	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>3 899</b>	<b>3 931</b>	<b>32</b>	



RECETTES	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 14/05/2005	BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2005	Variation	
	HT	HT	HT	
Cession ouvrage	0	0	0	
Cessions parking	0	1 805	1 805	
<b>S/total Cessions</b>	<b>0</b>	<b>1 805</b>	<b>1 805</b>	
	0	0	0	
Subvention GIP	1 043	2 095	1 052	
Subventions Conseil Général	0	0	0	
Subventions Conseil Régional	0	0	0	
ANRU	0	0	0	
<b>S/total Subventions</b>	<b>1 043</b>	<b>2 095</b>	<b>1 052</b>	Prise en compte des nouvelles décisions de financement 2005 : première tranche de subventions Gip versée à RSA et deuxième tranche Anru versée à la Ville,
<b>Recettes diverses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	0	31	31	
	0	0	0	
<b>Participation Ville</b>	<b>2 856</b>	<b>0</b>	<b>-2 855</b>	Les participations seront financés par les subventions versées directement à la Ville.
	0	0	0	
	0	0	0	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>3 899</b>	<b>3 931</b>	<b>32</b>	

## *Effort financier de la Ville*

---

La lecture de l'effort financier de la Ville ne peut être lu directement sur le bilan financier puisque les subventions sont versées partiellement à la Ville et à Rouen Seine aménagement.

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

Cession d'ouvrages : 2158 Keuros  
Subvention Anru : - 474 Keuros  
Subvention CR : -256 Keuros  
FCTVA : - 323 Keuros

**Soit un effort de : 1 105 Keuros.**

# Sous Opération CENTRE COMMERCIAL

## I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

### ***Une intervention justifiée de la Collectivité***

---

Depuis plusieurs années on constate la lente mais certaines désaffectation du Centre Commercial de la Grand Mare.

Cette désaffectation n'est pas irréversible et l'objectif de l'intervention du GPV sur la Grand Mare est bien de modifier la tendance actuelle.

A ce titre les ventes de patrimoine de Rouen Développement et de Rouen Habitat ayant eu lieu en fin d'année 2004 et les opérations de réhabilitation et résidentialisation programmées pour les prochaines années sont des gages de réussite pour la restructuration du Centre Commercial.

La réduction du taux de vacances actuel de 20 % aura des conséquences positives sur la vie du quartier.

La Zone Franche Urbaine est également un atout de plus pour redonner confiance aux commerçants.

Mais ce n'est pas suffisant pour assurer la pérennité du Centre. En effet les bâtiments sont vétustes ce qui signifie l'obsolescence de l'outil de travail et les propriétaires et commerçants n'ont pas les moyens financiers de le remettre à niveau.

On constate également que la seule initiative privée n'est pas suffisante pour remplacer les commerçants qui sont partis. Dans les derniers mois l'installation de commerçants liée aux transactions privées s'est soldée par des échecs (boucherie fermée, impayés de loyers, violence ...)

Il importe donc de redonner confiance aux commerçants encore en place et d'en convaincre de nouveaux de venir rejoindre la Grand Mare.

Seule l'intervention publique est susceptible de rendre possible la réalisation de ces objectifs.

L'intervention de l'Epareca est à cet égard un atout supplémentaire pour cette opération car il rachètera le centre, assurera l'équilibre de gestion et en facilitera la promotion sur le quartier.

### ***Les procédures***

---

Plusieurs procédures seront nécessaires :

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

## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées

### ***La restructuration du Coccinelle***

---

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

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

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

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

### ***La mise au point d'une stratégie opérationnelle***

---

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

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

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

## 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

### ***DES DEPENSES CONSACREES AU COCCINELLE***

---

Les dépenses réalisées en 2005 concerne :

- Les acquisitions foncières (boucherie, bar, coiffeur, Globe Phone),
- Les travaux de Coccinelle,

DEPENSES	REALISE		
	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
<b>ETUDES</b>			
S/total Etudes	67	82	149
<b>ACQUISITIONS</b>			
S/total Acquisitions	1036	200	1 236
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>			
S/total Honoraires opérationnels	80	16	96
<b>TRAVAUX</b>			
S/total Travaux	467	107	573
<b>FRAIS DIVERS</b>			
S/total Frais divers	12	4	16
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>1 662</b>	<b>409</b>	<b>2 071</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	24	13	37
Frais financiers			0
TVA réglée			0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 685</b>	<b>422</b>	<b>2 108</b>

## RECETTES :

A l'exception de 16 KEuros aucun financement n'a été versé à Rouen Seine aménagement, l'Anru étant en attente d'un compte d'exploitation par l'Epereca

RECETTES	REALISE		
	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
S/total Cessions	0	0	0
Subvention GIP	16	0	16
SUBVENTIONS A IDENTIFIER			0
Subventions Conseil Régional			0
ANRU Tranche 2 coccinelle			0
ANRU			0
S/total Subventions	16	0	16
Recettes diverses	0	10	10
Participation Ville	0	0	0
Participation générale Ville			
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier			
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>25</b>

## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

### DEPENSES : Achever la restructuration du Coccinelle

L'objectif pour l'année 2006 est de :

- Procéder aux acquisitions foncières,
- **terminer la restructuration du Coccinelle** afin d'y accueillir en sus du coiffeur un magasin de primeur et la boulangerie,
- de réaliser les études de maîtrise d'œuvre jusqu'au stade DCE,
- de mener à bien les différentes procédures (DUP, PC, CDEC)

DEPENSES		2006				TOTAL 2006 TTC
		Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	
<u>ETUDES</u>						
	S/total Etudes	0	12	32	15	59
<u>ACQUISITIONS</u>						
	S/total Acquisitions	0	3	271	20	295
<u>HONORAIRES OPERATIONNELS</u>						
	S/total Honoraires opérationnels	0	30	35	46	111
<u>TRAVAUX</u>						
	S/total Travaux	0	0	0	212	212
<u>FRAIS DIVERS</u>						
	S/total Frais divers	0	0	0	7	7
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>		<b>0</b>	<b>46</b>	<b>338</b>	<b>300</b>	<b>684</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)		0	1	12	9	22
Frais financiers						0
TVA réglée						0
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>47</b>	<b>350</b>	<b>310</b>	<b>707</b>

### RECETTES : des recettes directement versées à Rouen Seine aménagement

Le versement des subventions est conditionné par la production à l'Anru par l'Eparca d'un compte d'exploitation prévisionnel.

Ce document devrait être produit pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2006.

RECETTES	PREVISIONNEL				
	2006				
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC
<b>S/total Cessions</b>	0	0	0	0	0
Subvention GIP					0
SUBVENTIONS A IDENTIFIER				223	223
Subventions Conseil Régional					0
ANRU Tranche 2 coccinelle			101		101
ANRU					0
<b>S/total Subventions</b>	0	0	101	223	324
<b>Recettes diverses</b>	0	5	1	1	7
<b>Participation Ville</b>	0	0	0	1250	1 250
Participation générale Ville				250	250
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier				1 000	1 000
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>103</b>	<b>1 474</b>	<b>1 582</b>



## 5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération

### *Emprunt*

---

Le financement de l'opération est assurée au niveau du bilan global et n'apparaît pas dans la présentation par sous opération.

### *Avance particulière*

---

### **Idem emprunt**

# Centre commercial - 6<sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville

## Bilan global

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 14/05/2004			BILAN PREVISIONNEL en cours			REALISE			PREVISIONNEL													
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	2006				2007				2008	2009	Au delà			
										Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2007 TTC	TTC	TTC	TTC	
<b>ETUDES</b>																							
S/total Etudes	165	32	197	245	48	293	67	82	149	0	12	32	15	59	0	10	10	10	30	20	0	35	
<b>ACQUISITIONS</b>																							
S/total Acquisitions	1 097	4	1 101	2 002	42	2 043	1036	200	1 236	0	3	271	20	295	77	13	10	56	156	33	30	294	
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>																							
S/total Honoraires opérationnels	458	90	548	497	97	595	80	16	96	0	30	35	46	111	20	23	25	25	93	95	11	189	
<b>TRAVAUX</b>																							
S/total Travaux	2 631	516	3 147	3 266	640	3 906	467	107	573	0	0	0	212	212	279	33	767	724	1 802	1 021	192	104	
<b>FRAIS DIVERS</b>																							
S/total Frais divers	78	5	83	90	5	95	12	4	16	0	0	0	7	7	0	0	0	10	10	59	0	2	
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>4 429</b>	<b>647</b>	<b>5 076</b>	<b>6 100</b>	<b>832</b>	<b>6 932</b>	<b>1 662</b>	<b>409</b>	<b>2 071</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>338</b>	<b>300</b>	<b>684</b>	<b>376</b>	<b>79</b>	<b>812</b>	<b>825</b>	<b>2 091</b>	<b>1 228</b>	<b>233</b>	<b>624</b>	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	159		159	187		187	24	13	37	0	1	12	9	22	12	2	24	25	64	37	7	19	
Frais financiers			0			0			0					0					0			0	
TVA réglée		66	66	-707		-707			0					0					0			-707	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 588</b>	<b>713</b>	<b>5 301</b>	<b>6 287</b>	<b>125</b>	<b>6 412</b>	<b>1 685</b>	<b>422</b>	<b>2 108</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>350</b>	<b>310</b>	<b>707</b>	<b>388</b>	<b>81</b>	<b>836</b>	<b>850</b>	<b>2 155</b>	<b>1 265</b>	<b>241</b>	<b>-63</b>	
<b>RECETTES</b>																							
S/total Cessions	2 294	263	2 557	1 200	115	1 315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 315	0	0	
Subvention GIP	13	3	16	13	3	16	16	0	16					0					0			0	
SUBVENTIONS A IDENTIFIER	0		0	1 115		1 115			0				223	223				223	223	446	223	0	
Subventions Conseil Régional	0		0	0	0	0			0					0			0		0	0	0	0	
ANRU Tranche 2 coccinelle	0		0	203		203			0			101		101		101		101	101			0	
ANRU	0		0	691		691			0					0			138	138	276	276	138	0	
S/total Subventions	13	3	16	2 022	3	2 024	16	0	16	0	0	101	223	324	0	101	138	361	600	722	361	0	
<b>Recettes diverses</b>	0	0	0	37	7	45	0	10	10	0	5	1	1	7	1	1	1	1	5	5	5	13	
<b>Participation Ville</b>	2 281	447	2 728	3 028	0	3 028	0	0	0	0	0	0	1 250	1 250	0	0	0	500	500	500	359	419	
Participation générale Ville				425		425							250	250					0			175	
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier				2 603		2 603							1 000	1 000				500	500	500	359	244	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 588</b>	<b>713</b>	<b>5 301</b>	<b>6 287</b>	<b>125</b>	<b>6 412</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>103</b>	<b>1 474</b>	<b>1 582</b>	<b>1</b>	<b>102</b>	<b>139</b>	<b>862</b>	<b>1 105</b>	<b>2 543</b>	<b>725</b>	<b>432</b>	

## Analyse rapide des différences

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 14/05/2004	BILAN PREVISIONNEL en cours	Variation	Commentaires
	HT	HT		
<b>ETUDES</b>				
S/total Etudes	165	245	80	Appel à une assistance technique pour engager la négociation avec les commerçants et les propriétaires + montage DUP
<b>ACQUISITIONS</b>				
S/total Acquisitions	1 097	2 002	905	Indemnités du pharmaciens
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>				
S/total Honoraires opérationnels	458	497	39	
<b>TRAVAUX</b>				
S/total Travaux	2 631	3 266	634	Revalorisation sur la base de l'estimation du programmiste
<b>FRAIS DIVERS</b>				
S/total Frais divers	78	90	13	
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>4 429</b>	<b>6 100</b>	<b>1 671</b>	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	0	0	0	
Frais financiers	159	187	28	Application contrat
TVA réglée	0	0	0	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>4 588</b>	<b>6 287</b>	<b>1 699</b>	
	0	0	0	
<b>RECETTES</b>	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 14/05/2004	BILAN PREVISIONNEL en cours	Variation	
	HT	HT		
S/total Cessions	2 294	1 200	-1 094	Valeur estimé de cession à l'Epareca
Subvention GIP	13	13	0	
SUBVENTIONS A IDENTIFIER	0	1 115	1 115	
Subventions Conseil Régional	0	0	0	
ANRU Tranche 2 coccinelle	0	691	691	Subvention versée directement à RSA
ANRU	0	691	691	
S/total Subventions	13	2 022	2 009	
Recettes diverses	0	37	37	
Participation Ville	2 281	3 028	747	
Participation générale Ville	0	425	425,2	
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier	0	2 603	2602,6	A renégocier avec l'Anru
	0	0	0	
	0	0	0	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>4 588</b>	<b>6 287</b>	<b>1 699</b>	

## *Effort financier de la Ville*

---

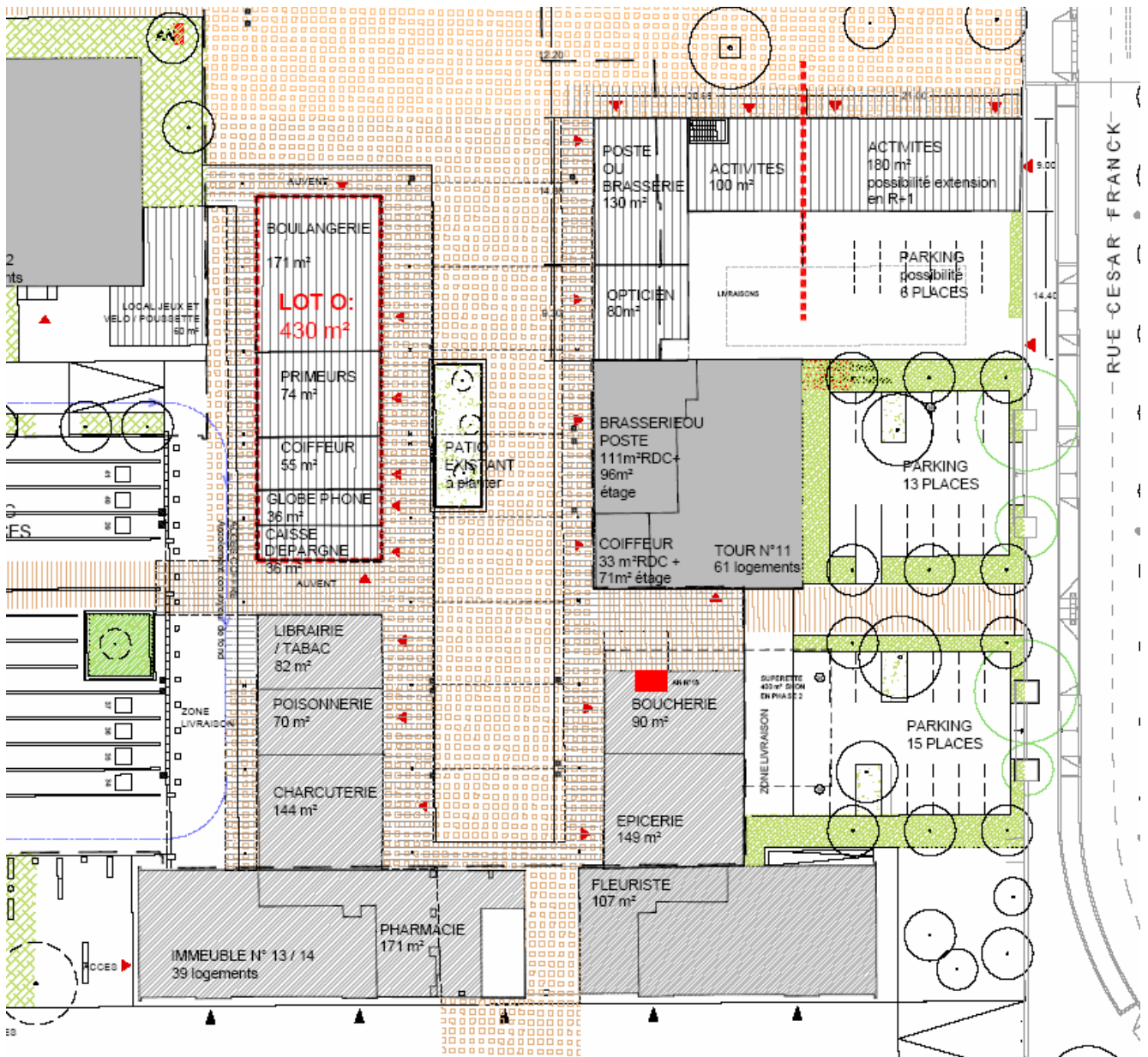
**L'effort financier de la Ville s'établit au titre du Cracl 2004 à 1 560 Keuros**

**L'effort financier pour 2005 s'établit à :**

Participation :	2 394 K€
Participation au titre des fonds GIP :	6K€
Participation complémentaire :	1969 K€

**4 369 K€ la ville ayant en charge 70% maximum du montant de la subvention complémentaire à identifier.**

## ANNEXE : PLAN DE COMPOSITION PREVISIONNEL DU CENTRE COMMERCIAL



# Sous Opération TROIS PLOTS

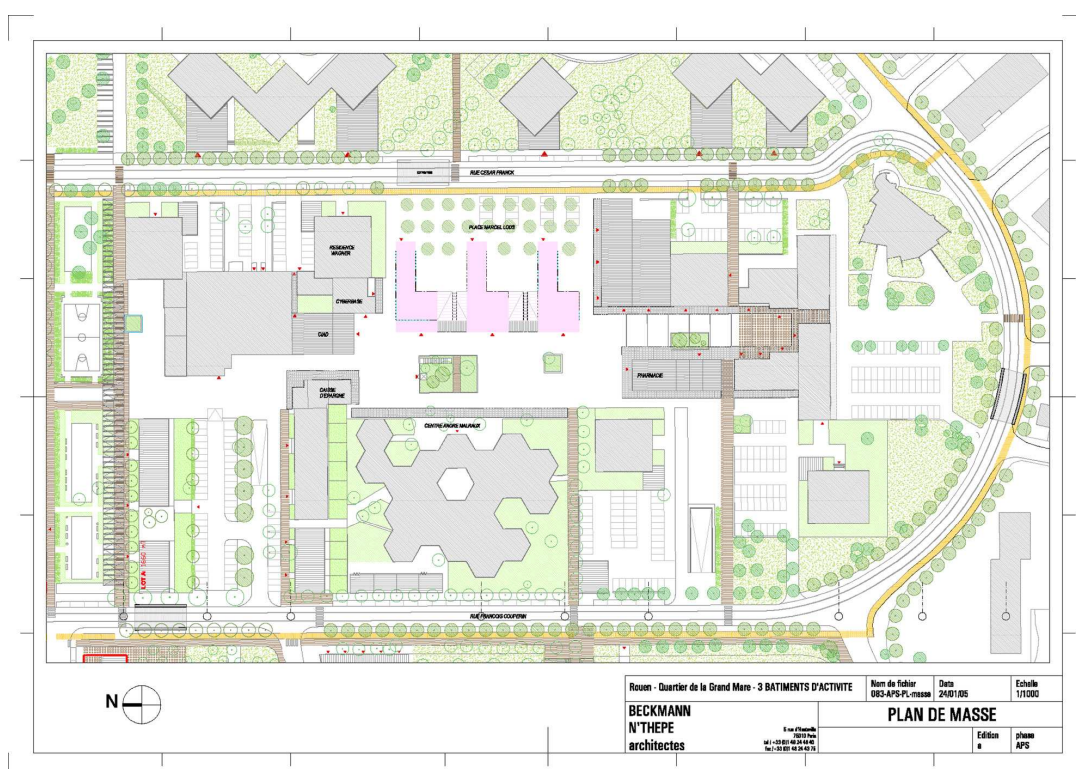
## I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

### *Une opération avec une ambition architecturale*

L'opération des trois plots s'inscrit dans les traces de la barre César Franck au cœur du quartier restructuré.

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

Elle a pour objectif d'accueillir le bureau de Poste situé actuellement au Nord du quartier et le cabinet médical situé sur l'emprise de l'extension du Centre commercial.



Issue d'une mise en concurrence sur esquisse, cette opération fait l'objet d'une ambition architecturale. Elle sera réalisée dès lors qu'elle est compatible avec la capacité financière de la Ville.



Rouen - Quartier de la Grand Mare - 3 BATIMENTS D'ACTIVITE	Nom de fichier 093-APS-PL.pers.	Date 24/01/05	Echelle
<b>BECKMANN N'THEPE architectes</b>	<b>PERSPECTIVE</b>		Edition #
<small>                 11 rue de la République                  76000 ROUEN                  Tél : 02 35 00 00 00                  Fax : 02 35 00 00 01             </small>		phase APS	

## Une opération pour un investisseur

L'opération des trois plots a pour vocation de participer au développement économique de la Grand Mare.

Elle doit faire l'objet :

- D'une cession à la Ville pour l'un des plots pour l'accueil de la Cyber base,
- D'une cession à un investisseur pour les deux autres plots dans la mesure où la faisabilité économique aura été démontrée

## **Les procédures**

---

A ce jour, seule une procédure de permis de construire est à prévoir.

La procédure CDEC sera menée dans le cadre du Centre Commercial.



## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées

### ***L'activité 2004 : initier l'opération***

---

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été choisie en juillet 2004 après une mise en concurrence sur esquisse.

Le **projet** choisi, ambitieux architecturalement, **a demandé des confirmations techniques** (présence ou non de sous sols) **et financières**.

**Des investigations programmatiques** avec la Poste et le cabinet médical doivent être **poursuivies** pour confirmer leurs venues dans ces bâtiments.

L'objectif est un démarrage des **travaux au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2006**.

## 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

En 2005, les études de maîtrise d'œuvre ont été relancées avec pour objectif le démarrage des travaux au cours du second trimestre 2006.

Les contacts avec la Poste ont été poursuivis mais elle ne s'installera pas dans l'un des plots,  
Les contacts avec les médecins ont été aussi maintenus mais aucune réponse n'a pu être arrêtée.

### DEPENSES :

L'activité 2005 est limitée au premier versement des honoraires de maîtrises d'œuvre.

DEPENSES	REALISE		
	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
<b>ETUDES</b>			
S/total Etudes	0	16	16
<b>ACQUISITIONS</b>			
S/total Acquisitions	0	0	0
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>			
Maîtrise d'œuvre	23	99	122
Coordonnateur OPC/CSPS / BET Contrôle / Incendie	2	0	2
Assurance DO/CNR/TRC		0	0
			0
			0
S/total Honoraires opérationnels	26	99	125
<b>TRAVAUX</b>			
S/total Travaux	0	0	0
<b>FRAIS DIVERS</b>			
S/total Frais divers	1	0	1
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>27</b>	<b>116</b>	<b>142</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	1	3	4
Frais financiers			0
TVA réglée			0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>27</b>	<b>119</b>	<b>146</b>

### RECETTES

Compte tenu du contexte de mise en place de l'Anru, l'opération n'a bénéficié d'aucune recette en 2005.

RECETTES	REALISE		
	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
S/total Cessions	0	0	0
S/total Subventions	0	0	0
Recettes diverses			0
Participation Ville	0	0	0
Participation générale Ville			0
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier			0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

### DEPENSES

L'année 2006 sera déterminante pour l'avenir de cette opération.

L'appel d'offres a été lancé en mars 2006 pour une réponse fin avril. La suite à donner à l'opération sera fonction des résultats de cette consultation en considérant qu'à minima, deux plots sur 3 doivent avoir trouvé des acquéreurs.

Pour la Poste, les plots, en l'état actuel du projet, ne correspondent pas au cahier des charges à mettre en œuvre. En effet les contraintes de sécurité, cohérentes avec ce type d'établissement, se traduisent totalement ou partiellement par des constructions en maçonnerie.

Actuellement le projet est conçu avec une double peau, l'une en verre, l'autre en acier (maille enveloppant le bâtiment)

DEPENSES		PREVISIONNEL				
		2006				TOTAL 2006 TTC
		Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	
<b>ETUDES</b>	S/total Etudes	0	1	0	0	1
<b>ACQUISITIONS</b>	S/total Acquisitions	0	0	0	37	37
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>	S/total Honoraires opérationnels	0	17	0	74	91
<b>TRAVAUX</b>						
Plots 2 et 3				278	278	556
Cyber base : plot en entier				170	170	340
Patio et passerelle				0	0	0
Passerelle				22	22	44
Modification programme aléas				0	0	0
	S/total Travaux	0	0	470	470	940
<b>FRAIS DIVERS</b>	S/total Frais divers	0	0	0	4	4
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>		<b>0</b>	<b>19</b>	<b>470</b>	<b>585</b>	<b>1 073</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)		0	1	14	18	33
Frais financiers						0
TVA réglée						0
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>0</b>	<b>19</b>	<b>484</b>	<b>603</b>	<b>1 106</b>

**RECETTES : des subventions complémentaires à identifier**

RECETTES	PREVISIONNEL				
	2006				TOTAL 2006 TTC
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	
<b>S/total Cessions</b>	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS A IDENTIFIER ANRU				93	93
<b>S/total Subventions</b>	0	0	0	204	204
<b>Recettes diverses</b>					0
<b>Participation Ville</b>					0
Participation générale Ville				600	600
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier				100	100
				500	500
				0	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>804</b>	<b>804</b>

## 5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération

### *Emprunt*

---

Le financement de l'opération est assurée au niveau du bilan global et n'apparaît pas dans la présentation par sous opération.

### *Avance particulière*

---

### **Idem emprunt**

# Trois plots - 6<sup>ème</sup> partie : Bilan global et effort financier de la Ville

## Bilan Global

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 JUILLET 2005			BILAN PREVISIONNEL au 31/12/2005			REALISE			PREVISIONNEL					2008 TTC	2009 TTC	Au delà TTC						
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	2006				2007									
										Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC				Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2007 TTC	
<b>ETUDES</b>																							
S/total Etudes	0	0	0	6	1	7	0	16	16	0	1	0	0	0	0	0	0	0	-10				
<b>ACQUISITIONS</b>																							
S/total Acquisitions	28	0	28	38	0	38	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	1				
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>																							
S/total Honoraires opérationnels	288	49	337	432	73	506	26	99	125	0	17	0	74	91	40	44	40	44	168	60	0	62	
<b>TRAVAUX</b>																							
Plots 2 et 3	1 449	284	1 733	1 551	304	1 855			0		278	278	556	371	371	464		1 206	93		0	0	
Cyber base : plot en entier				947	186	1 133			0		170	170	340	227	227	283		736	57		0	0	
Patio et passerelle	199	39	238	0	0	0			0		0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	
Passerelle	40	8	48	122	24	145			0		22	22	44	29	29	36		95	7		0	0	
Modification programme aléas	59	12	71	0	0	0			0		0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	
	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	
	175	34	209	262	51	313			0		0	63	63	78	0	204		16			94		
S/total Travaux	1 922	377	2 299	2 881	565	3 446	0	0	0	0	470	470	940	689	689	862	0	2 240	172	0	94		
<b>FRAIS DIVERS</b>																							
S/total Frais divers	169	6	175	169	6	175	1	0	1	0	0	0	4	4	0	4	0	4	144	0	21		
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>2 407</b>	<b>432</b>	<b>2 839</b>	<b>3 527</b>	<b>645</b>	<b>4 172</b>	<b>27</b>	<b>116</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>470</b>	<b>585</b>	<b>1 073</b>	<b>729</b>	<b>737</b>	<b>902</b>	<b>44</b>	<b>2 412</b>	<b>376</b>	<b>0</b>	<b>168</b>	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	87		87	127		127	1	3	4	0	1	14	18	33	22	22	27	1	73	11	0	6	
Frais financiers	120		120	176		176			0					0					0			176	
TVA réglée		81	81		-265	-265			0					0					0			-265	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 614</b>	<b>512</b>	<b>3 127</b>	<b>3 830</b>	<b>380</b>	<b>4 210</b>	<b>27</b>	<b>119</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>484</b>	<b>603</b>	<b>1 106</b>	<b>751</b>	<b>759</b>	<b>929</b>	<b>45</b>	<b>2 485</b>	<b>387</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	
<b>RECETTES</b>																							
S/total Cessions	1 307	256	1 563	1 938	380	2 318	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 318	2 318	0	0	0	0	
SUBVENTIONS A IDENTIFIER ANRU	0	0	0	370	0	370			0		93	93	93	93	93	93	185	93	185	93	0	0	
S/total Subventions	0	0	0	445	0	445	0	0	0	0	111	111	204	204	111	111	223	111	408	204	0	0	
Recettes diverses	0	0	0	815	0	815	0	0	0	0	204	204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Participation Ville	1 307	256	1 563	1 077	0	1 077	0	0	0	0	0	0	600	600	0	0	300	300	114	0	63	63	
Participation générale Ville	0	0	0	214	0	214			0		100	100	100	100	0	0	0	0	0	114	0	0	
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier				862	0	862			0		500	500	500	500			300	300	0		62	62	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 614</b>	<b>512</b>	<b>3 127</b>	<b>3 830</b>	<b>380</b>	<b>4 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>804</b>	<b>804</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>2 822</b>	<b>3 026</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	

## Analyse rapide des différences

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004	BILAN PREVISIONNEL	Variation	Commentaires
	approuvé le 1 JUILLET 2005	au 31/12/2005		
	HT	HT		
<b>ETUDES</b>	0	0		
S/total Etudes	0	6	6	
<b>ACQUISITIONS</b>	0	0		
S/total Acquisitions	28	38	10	Revalorisation du prix d'acquisition du terrain à Rouen Développement
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>	0	0		
S/total Honoraires opérationnels	288	432	144	
<b>TRAVAUX</b>	0	0		
S/total Travaux	1 922	2 881	959	Prise en compte de l'estimation du maître d'œuvre
<b>FRAIS DIVERS</b>	0	0		
S/total Frais divers	169	169	0	
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>2 407</b>	<b>3 527</b>	<b>1 119</b>	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	87	127	40	
Frais financiers	120	174	56	
TVA réglée	0	0	0	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 614</b>	<b>3 830</b>	<b>1 216</b>	

RECETTES	BILAN AU 31/12/2004	BILAN PREVISIONNEL	Variation	Commentaires
	approuvé le 1 JUILLET 2005	au 31/12/2005		
	HT	HT		
Cession ouvrage investisseurs	0	375	375	Cession à un tiers non identifié
Cessions immeubles	1 307	1 563	256	Cession cyber base et patio
Cession non déterminée	1 307	0	-1 307	
Ville Cyber base (plot Nord en entier)	0	1 385	1 385	
Patio	0	178	178	
	0	0	0	
S/total Cessions	1 307	1 938	631	
SUBVENTIONS A IDENTIFIER	0	370	370	
ANRU	0	445	445	Subventions versées à RSA suite signature avenant financement Anru
S/total Subventions	0	815	815	
Recettes diverses	0	0	0	
Participation Ville	1307	1077	-231	Revalorisation en fonction du coût de l'ouvrage
Participation générale Ville	0	214	214	
Participation Ville : 70% de la subvention à identifier	0	862	862	
	0	0	0	
	0	0	0	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 614</b>	<b>3 830</b>	<b>1 216</b>	



On constate une évolution importante du coût de l'opération. Cette différence s'explique par l'augmentation des surfaces de l'opération qui s'est produite en deux étapes :

- A l'émergence du projet, la surface des 3 plots était d'environ 600 m<sup>2</sup>, base sur laquelle une enveloppe a été arrêtée pour le Cracl 2003,
- Après le rendu de l'esquisse, en juillet 2004, la surface du projet a évolué pour atteindre 966 m<sup>2</sup>,
- Fin 2004, la réalisation de l'APS a mis en évidence l'impossibilité d'utiliser les fondations existantes de la barre César Franck donc la nécessité de descendre les fondations des trois plots à une profondeur au moins équivalente à un niveau ; considérant également que les deux sorties du parking souterrain (partie Nord) dans les patios entre les plots impliquent la réalisation d'ouvrage de soutènement, la création d'un sous-sol est apparue opportune compte tenu de l'investissement résiduel à envisager au regard des surfaces créées (100 000 euros pour 525 m<sup>2</sup>); cette création de sous sol a fait évoluer l'opération de 966 m<sup>2</sup> à 1 714 m<sup>2</sup> de shon ;
- En 2005, les études plus précises de la maîtrise d'œuvre font apparaître des coûts plus importants liés à l'architecture recherchée ;

### *Effort financier de la Ville*

---

#### **L'effort financier prévisionnel de la Ville s'établissait au titre du Cracl 2004 à 570 Keuros si :**

- Le montant de l'assiette et le pourcentage des subventions sont revus à la hausse,
- les interventions du Conseil Général et du Conseil Régional sont confirmées,

#### **L'effort financier prévisionnel 2005 de la Ville s'établit à : 1 905 keuros**

cession patio :	213 keuros,
participation :	1077 keuros
Cyber base :	1 657 keuros,
Subventions :	- 762 keuros
FCTVA :	- 280 keuros

**Total : 1 905 keuros**

# Sous Opération PLOT 4

## I<sup>ère</sup> Partie : Contexte de l'opération

### ***Une opération***

Le plot n°4 fait partie d'un ensemble d'immeubles « Verre et Acier » de Marcel Lods construit en 1968.

Il s'agit de reconvertir cet immeuble de logements complexe d'une superficie de 1973m<sup>2</sup> afin d'accueillir des bureaux.

### ***Les procédures***

---

Dépôt d'un permis de démolir

Dépôt d'un permis de construire si le rez-de-chaussée est modifié ou d'une autorisation de travaux

## 2<sup>ème</sup> Partie : Activités pour les années écoulées

### **Une activité**

---

#### Plot 4

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

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

## 3<sup>ème</sup> Partie : Activités 2005

L'APD a du être stoppé suite à un dégât des eaux important qui a fait l'objet d'une expertise dont le résultat n'est toujours pas connu à ce jour.

Pour préserver l'immeuble, le chauffage a été remis.

DEPENSES	REALISE		
	Réalisé ou 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC
<b>ETUDES</b>			
Etudes de programmation	28		28
Etudes structures métalliques	18		18
			0
			0
			0
<b>S/total Etudes</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>46</b>
<b>ACQUISITIONS</b>			
Acquisitions Ville			0
Acquisitions autres		349	349
Frais notariés liés aux acquisitions		5	5
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)			0
Frais de gestion des biens acquis (3 ans)			0
			0
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>0</b>	<b>354</b>	<b>354</b>
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>			
Maîtrise d'œuvre		24	24
CSPS			0
Contrôle technique			0
Géomètre	4	3	6
			0
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>4</b>	<b>27</b>	<b>31</b>
<b>TRAVAUX</b>			
Bâtiment			0
VRD			0
Dégats des eaux			0
Provision aléas et imprévus			0
			0
<b>S/total Travaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>			
Frais de publicité obligatoire			0
Frais de reprographie			0
Huissiers			0
Autres frais divers		7	7
Différentiel pour équilibrer l'exploitation			0
Assurance			0
<b>S/total Frais divers</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>50</b>	<b>388</b>	<b>438</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	2	14	15
Frais financiers			0
TVA à régler			0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>51</b>	<b>402</b>	<b>454</b>

### DEPENSES

Le principal poste de dépenses correspond à l'acquisition du plot le 30 juin 2005.

## RECETTES :

RECETTES	REALISE		
	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/04 TTC
Cession ouvrage			0
Cessions immeubles	0	0	0
<i>Cession plot 4</i>			0
			0
			0
<b>S/total Cessions</b>	0	0	0
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES			0
Subventions Conseil Général 3%			0
Subventions Conseil Régional 2%			0
ANRU 12% plafonnée			0
<b>S/total Subventions</b>	0	0	0
<b>Recettes diverses</b>			0
<b>Participation Ville</b>			0
Participation générale Ville			0
Participation Ville 70% des subventions complémentaires			0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Aucune recette pour l'exercice 2005

## 4<sup>ème</sup> Partie : Activités 2006

Les études de Maîtrise d'œuvre engagée en 2006 se poursuivront en 2006 afin d'aboutir à l'établissement du dossier de consultation des entreprises, sur la base d'un programme modifié qui exclu la construction d'une extension en rez-de-chaussée.

Il a été demandé au maître d'œuvre de confirmer le réalisme de ces propositions en confirmant que les menuiseries existantes peuvent être techniquement rénovées dans une enveloppe financière acceptable et d'identifier les entreprises susceptibles d'être mobilisées.

L'échéancier prévisionnel est le suivant :

- Apd : approbation après réponses aux questions exposées ci-avant : fin avril
- DCE : fin juin
- Appel d'offres : juillet – août – mi septembre –
- Chantier : mi octobre 2006

### DEPENSES

DEPENSES	PREVISIONNEL				
	2006				
	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC
<b>ETUDES</b>					
Etudes de programmation					0
Etudes structures métalliques					0
					0
					0
					0
<b>S/total Etudes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACQUISITIONS</b>					
Acquisitions Ville					0
Acquisitions autres					0
Frais notariés liés aux acquisitions					0
Frais liés aux acquisitions (mise en état sols ...)					0
Frais de gestion des biens acquis (3 ans)	15	15	15	15	60
					0
<b>S/total Acquisitions</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>60</b>
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>					
Maîtrise d'œuvre		20	40	20	80
CSPS			2		2
Contrôle technique		2	2	2	6
Géomètre			2		2
					0
<b>S/total Honoraires opérationnels</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>46</b>	<b>22</b>	<b>90</b>
<b>TRAVAUX</b>					
Bâtiment				263	263
VRD				0	0
Dégâts des eaux				48	48
					0
Provision aléas et imprévus				50	50
					0
<b>S/total Travaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>361</b>	<b>361</b>
<b>FRAIS DIVERS</b>					
Frais de publicité obligatoire				1	1
Frais de reprographie				1	1
Huissiers					0
Autres frais divers				3	3
Différentiel pour équilibrer l'exploitation					0
Assurance				25	25
<b>S/total Frais divers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>37</b>	<b>61</b>	<b>428</b>
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)		1	1	2	13
Frais financiers					0
TVA à régler					0
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>441</b>
					<b>558</b>

RECETTES :

RECETTES	
Cession ouvrage Cessions immeubles	
	<i>Cession plot 4</i>
	<b>S/total Cessions</b>
SUBVENTIONS COMPLEMENTAIRES Subventions Conseil Général 3% Subventions Conseil Régional 2% ANRU 12% plafonnée	
	<b>S/total Subventions</b>
	<b>Recettes diverses</b>
	<b>Participation Ville</b>
Participation générale Ville	
Participation Ville 70% des subventions complémentaires	
<b>TOTAL RECETTES</b>	

PREVISIONNEL				
2006				
Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC
				0
0	0	0	0	0
				0
				0
				0
				0
				0
			60	60
			0	0
			0	0
			73	73
0	0	0	132	132
				0
0	0	700	0	700
				500
				200
0	0	700	132	832

## 5<sup>ème</sup> partie : Financement de l'opération

### *Emprunt*

---

Le financement de l'opération est assurée au niveau du bilan global et n'apparaît pas dans la présentation par sous opération.

### *Avance particulière*

---

### **Idem emprunt**





## Analyse rapide des différences

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2004 approuvé le 1 juillet 2005	BILAN PREVISIONNEL en cours	Variation	Commentaires
	HT	HT		
<b>ETUDES</b>				
S/total Etudes	38	38	0	
<b>ACQUISITIONS</b>				
S/total Acquisitions	543	549	6	
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>				
S/total Honoraires opérationnels	204	204	0	
<b>TRAVAUX</b>				
S/total Travaux	1 790	1 497	-293	Estimation revue à la baisse car l'extension du rez de chaussée a été supprimée
<b>FRAIS DIVERS</b>				
S/total Frais divers	45	45	0	
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	<b>2 620</b>	<b>2 333</b>	<b>-287</b>	
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	94	84	-10	
Frais financiers	0	0	0	
TVA à régler	0	0	0	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 715</b>	<b>2 417</b>	<b>-297</b>	
<b>RECETTES</b>				
S/total Cessions	1 357	665	-692	Prix de cession recalé sur la base de simulations investisseur
0	0	0	0	
S/total Subventions	0	489	489	Subventions vérées directement à RSA suite avenant Anru
0	0	0	0	
Recettes diverses	0	0	0	
0	0	0	0	
Participation Ville	1 357	1 263	-94	
Participation générale Ville	0	798	798	
Participation Ville 70% des subventions complémentaires	0	0	0	
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 715</b>	<b>2 417</b>	<b>-297</b>	

## *Effort financier de la Ville*

---

**L'effort financier de la Ville s'établit au titre du Cracl 2004 à 1 162 Keuros.**

**Pour atteindre cet objectif il sera nécessaire :**

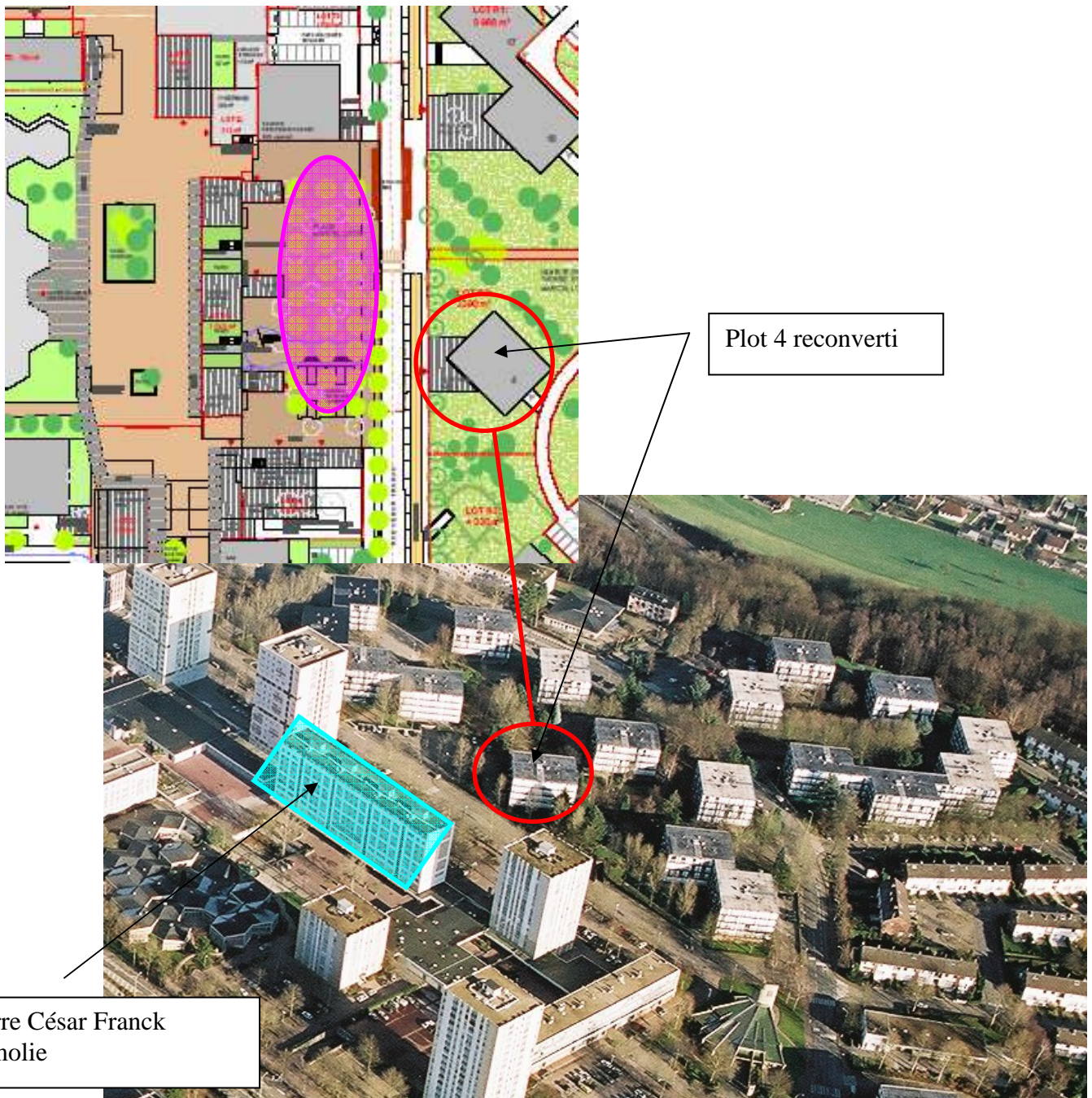
- De déplaçonner assiette et % des subventions,
- D'obtenir la confirmation des interventions du Conseil Général et du Conseil Régional,

**L'effort financier de la Ville s'établit au titre du Cracl 2005 à : 1 263 Keuros** sous réserve d'une subvention complémentaire à identifier de 199 euros.

## Le projet de reconversion du Plot 4

### La localisation

Le Plot 4 appartient à un ensemble immobilier plus vaste dit « Immeuble Verre et Acier » de Marcel Lods composés de 25 bâtiments de 25 logements chacun soit 625 logements.



Ce sont de petits bâtiment distribués sur 5 niveaux : un rez-de-chaussée et 4 étages d'une superficie de 1 973 m<sup>2</sup>.

Le plot 4 est situé en bordure du secteur des Lods, face à la place Marcel Lods et à l'opération des trois plots ; il est desservi par un futur arrêt du Teor.

L'ensemble de ce patrimoine appartenait jusqu'en 2004 à Rouen Habitat qui a cédé dix neuf bâtiment à Immobilière Basse Seine.

Six bâtiments sont restés sa propriété dans l'attente d'une cession à un investisseur en vue d'une reconversion en immeubles de bureau.

### L'objet du Projet sur le Plot 4

L'intervention sur le plot 4 a pour objectif de **tester la reconversion d'un premier bâtiment** en vue **d'optimiser l'intervention sur les 5 autres** plots qui pourraient être dédiés à l'activité dans le cadre de la **Zone Franche Urbaine**.

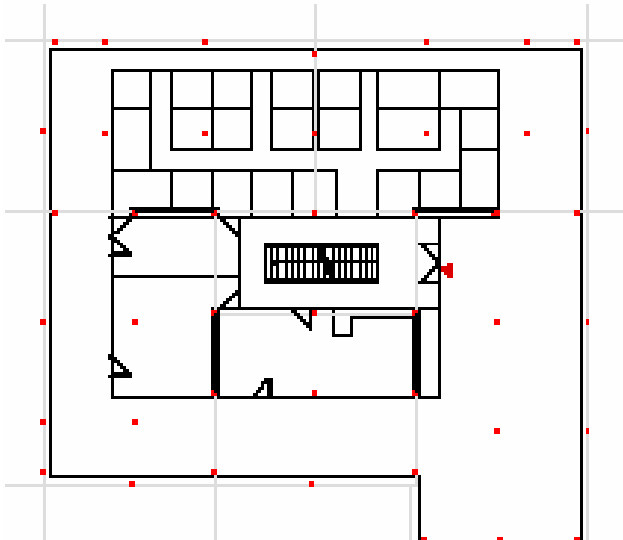
L'objectif est triple :

- Reconvertir des immeubles de logements en immeuble de bureaux,
- Donner une adresse lisible à ces bâtiments ce qui n'est pas le cas actuellement,
- Participer à la restructuration de la rue César Franck en prolongeant les rez-de-chaussée des bâtiments actuels par un marquage au sol, la mise en place de mobilier urbain etc. ...

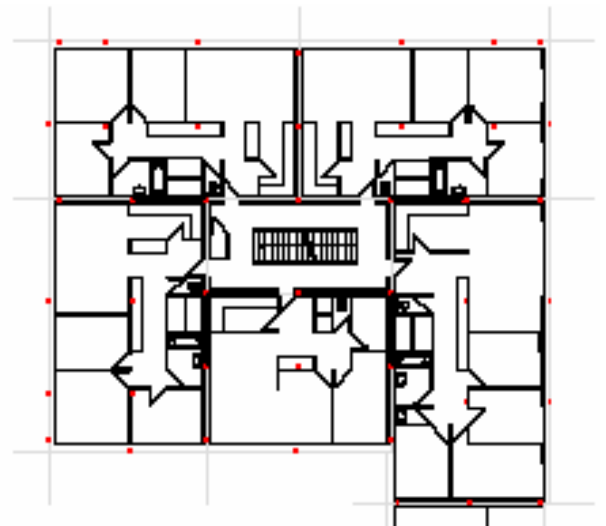


**Plans de l'existant**

Le rez-de-chaussée et l'étage courants sont ceux de deux plots chaînés peu différents de ceux du plot 4.



Rez-de-chaussée



Etage courant

## **Plans Projet**

### Hypothèse étage courant

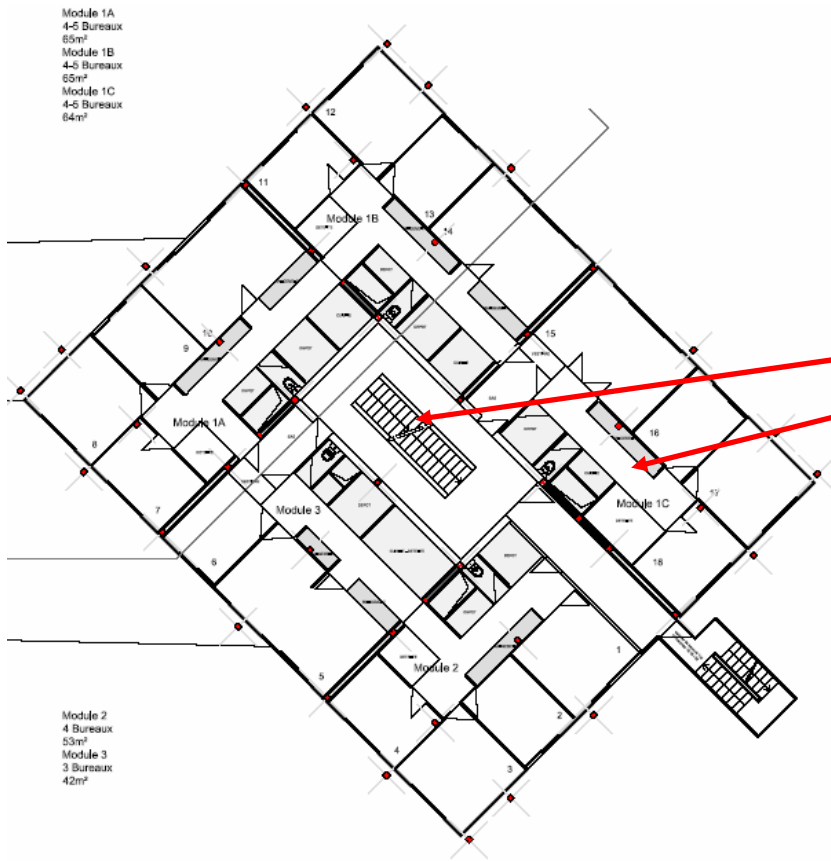
Trois hypothèses d'intervention sont illustrées ci-dessous, l'une sur le plot 4, deux sur les plots 5 et 6.

Ces hypothèses sont complétées d'un plan coté et d'ameublement.

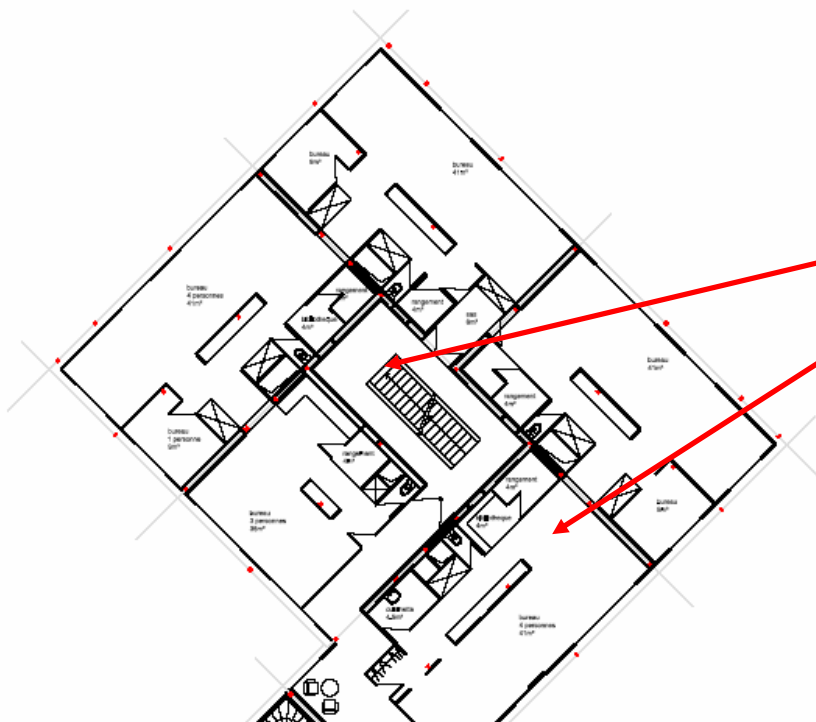
Dans chacun des cas **l'économie du bâtiment** qui impose de **ne pas modifier les distributions techniques** des bâtiments organisées autour du noyau central **a été respectée**.

**Seules les cloisons qui ne participent pas à la sécurité incendie des bâtiments sont modifiées.** Les cloisons coupe feu sont simplement « percées » pour permettre une **communication entre les modules** (ex appartements).

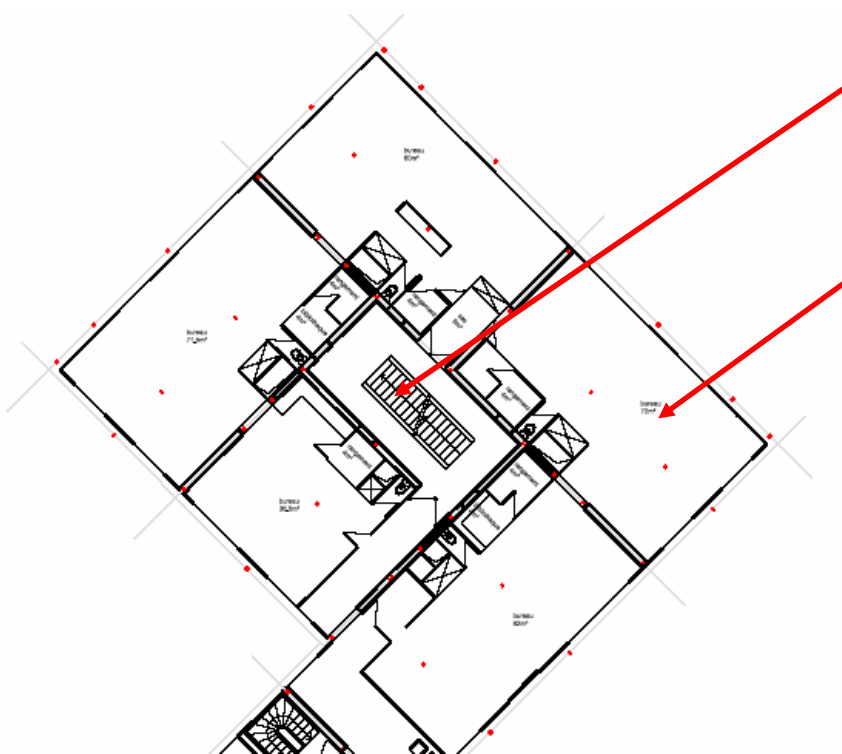
Chaque niveau est composé de 5 modules équivalents aux cinq appartements existants.



Première hypothèse :  
 Maintien du noyau central,  
 Maintien d'une circulation de distribution dans et entre les modules (ex appartements),



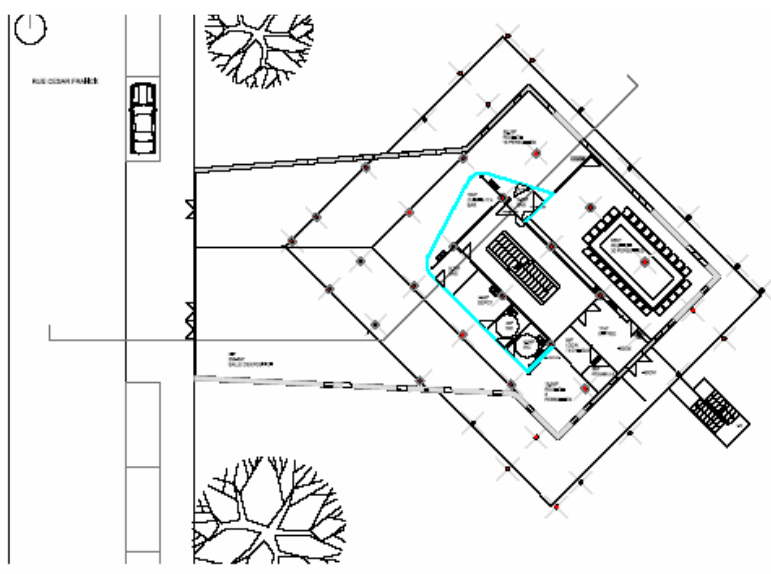
Deuxième hypothèse :  
 Maintien du noyau central,  
 Disparition partielle de la circulation de distribution interne : création de plus grands volumes



Troisième hypothèse :  
 Maintien du noyau central,  
 Disparition totale de la  
 circulation de distribution  
 interne : création de grands  
 volumes

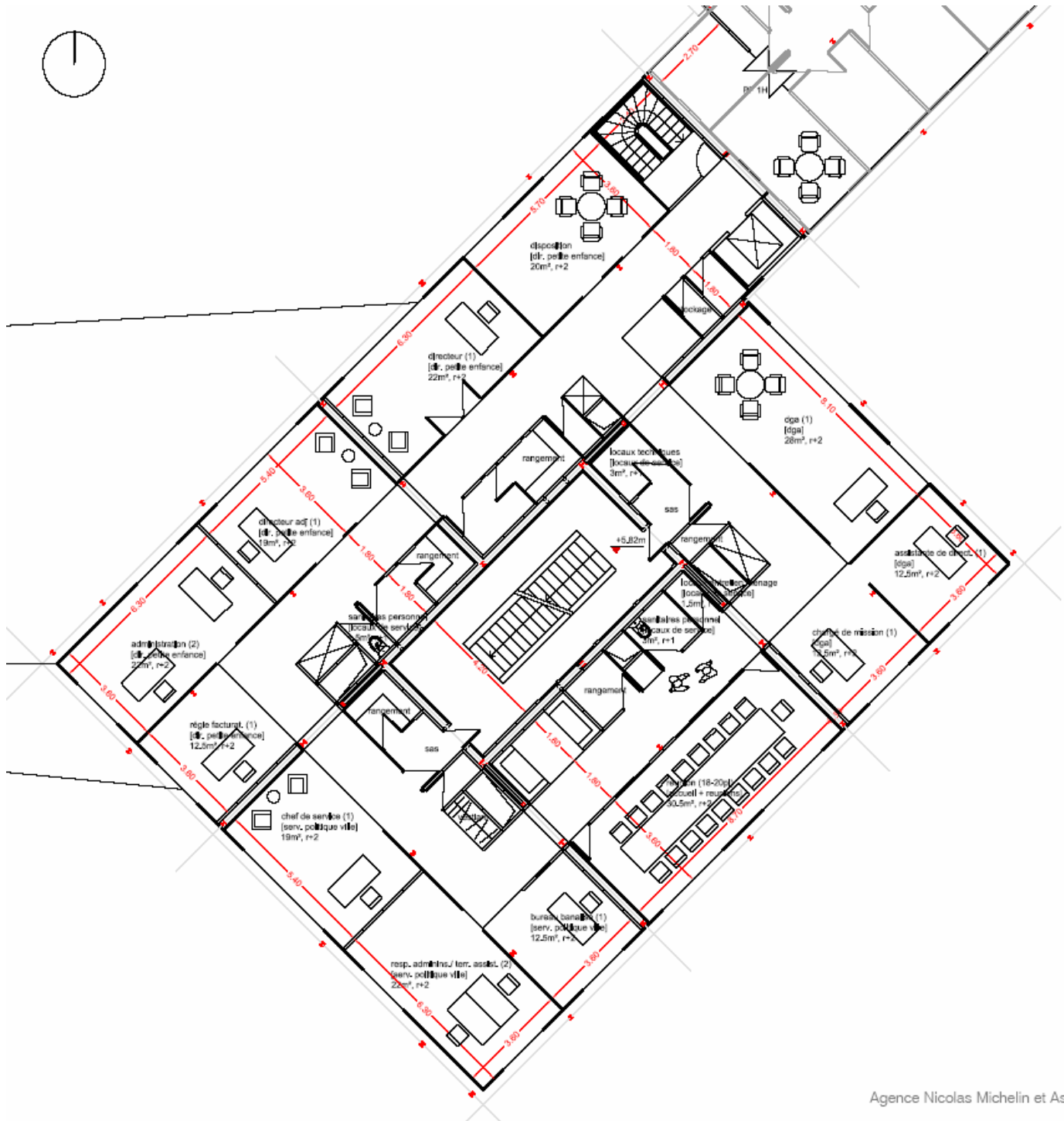
**Hypothèse rez-de-chaussée non retenue**

Le rez-de-chaussée et son extension présentent une configuration particulière car on doit répondre aux objectifs définis ci avant (adressage, structuration rue César Franck). A ce jour, il n'est pas démontré que adressage signifie accessibilité. En d'autres termes il n'est pas certain que l'extension puisse correspondre au hall d'entrée. **Il a donc été décidé de proposer l'abandon** de cet aménagement.





# Plan coté et hypothèse d'ameublement



Agence Nicolas Michelin et Associés

## **Sous Opération PLOTS 5 ET 6**

### **SYNTHESE POUR 2005 - 2006**

L'opération des plots 5 et 6 est une nouvelle sous opération validée et notifiée à Rouen Seine aménagement au 4 ème trimestre 2006.

L'activité en 2005 et 2006 a été consacrée :

- A l'actualisation du programme affecté à ces deux immeubles,
- Au recrutement du maître d'œuvre,

DEPENSES	BILAN AU 31/12/2003 approuvé le 14/05/2004			BILAN PREVISIONNEL en cours			Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	2006					2007					2008	2009	Au delà		
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC				Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2007 TTC	TTC	TTC	TTC		
	<b>ETUDES</b>																							
S/total Etudes	0	0	0	15	3	18	0	0	0	0	0	0	3	3	0	3	3	0	6	0	0	9		
<b>ACQUISITIONS</b>																								
S/total Acquisitions	0	0	0	872	29	902	0	0	0	0	0	0	723	723	0	0	50	0	50	50	0	79		
<b>HONORAIRES OPERATIONNELS</b>																								
S/total Honoraires opérationnels	0	0	0	304 <sup>0</sup>	60	364	0	0	0	0	0	52	52	104	36	36	36	36	146	36	0	78		
<b>TRAVAUX</b>																								
S/total Travaux	0	0	0	2 310 <sup>0</sup>	453	2 763	0	0	0	0	0	0	13	13	301	553	553	553	1 959	653	138	0		
<b>FRAIS DIVERS</b>																								
S/total Frais divers	0	0	0	70	14	83	0	0	0	0	0	0	6	6	0	8	69	0	77	0	0	0		
<b>TOTAL COUT DE L'OUVRAGE</b>	0	0	0	3 572	558	4 130	0	0	0	0	0	52	796	848	338	600	711	589	2 238	739	138	166		
Maîtrise d'ouvrage (3,6% DHT hors rém FFI)	0		0	129		129	0	0	0	0	0	2	28	30	10	18	22	18	68	23	4	4		
Frais financiers			0			0			0					0				0	0			0		
TVA à régler		0	0		-104	-104			0					0				0	0			-104		
<b>TOTAL DEPENSES</b>	0	0	0	3 700	454	4 154	0	0	0	0	0	54	825	878	348	618	733	607	2 306	762	142	66		

RECETTES	BILAN AU 31/12/2003 approuvé le 14/05/2004			BILAN PREVISIONNEL en cours			REALISE			PREVISIONNEL												
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC	Réalisé au 31/12/04 TTC	Activité 2005 TTC	CUMUL AU 31/12/05 TTC	2006					2007					2008	2009	Au delà
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC				Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2006 TTC	Trim.1 TTC	Trim.2 TTC	Trim.3 TTC	Trim.4 TTC	TOTAL 2007 TTC	TTC	TTC	TTC
S/total Cessions	0	0	0	2 317	454	2 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 771	0	0
S/total Subventions	0	0	0	1 383	0	1 383	0	0	0	0	0	0	346	346	0	346	0	346	692	346	0	0
Recettes diverses	0	0	0		0	0			0					0				0	0			0
Participation Ville	0	0	0	0	0	0			0					0				0	0			0
Participation Ville Anru "Atelier"					0	0																
Participation Ville Anru "Pôle de services"					0	0																
<b>TOTAL RECETTES</b>	0	0	0	3 700	454	4 154	0	0	0	0	0	0	346	346	0	346	0	346	692	3 117	0	0