

VILLE DE
ROUEN

**Convention publique
d'aménagement de :**

GRAND MARE

AVENANT N°4

Rouen seine
aménagement

Septembre 2006

Entre :

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

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

d'une part,

Et :

La Rouen seine *aménagement*, Société d'Economie Mixte à forme anonyme au capital de 320 000 Euros, ayant son siège social à ROUEN – 65, avenue de Bretagne, BP 1137 - 76175 ROUEN Cedex 1, inscrite au registre du commerce et des sociétés de ROUEN, sous le N° 775 665 326,

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

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

d'autre part.

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

La réhabilitation des immeubles verres et aciers, identifiés sous le nom « Plots 5 et 6 ». Cette réhabilitation permettra notamment l'accueil de services municipaux.

Exposit

En plus des missions d'aménagement des espaces publics et de restructuration du parking souterrain, cinq opérations immobilières à vocation économique ont été confiées à Rouen Seine aménagement au titre de la Convention Publique d'Aménagement de la Grand Mare :

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

Ces opérations sont longues et complexes.

Pour l'ensemble des missions confiées à la Société, Rouen Seine aménagement reçoit une rémunération forfaitaire de 200.000 euros annuels et une rémunération proportionnelle sur les dépenses.

Depuis le 21 février 2003, date à laquelle la Convention Publique d'Aménagement est devenue exécutoire, la rémunération proportionnelle déjà perçue par Rouen Seine aménagement au regard des dépenses réglées au 30/06/2006 s'élève à la somme de :

- 37.039 euros pour le Centre Commercial,
- 4.278 euros pour les 3 plots,
- 31.970 euros pour l'immeuble d'entreprise,
- 15.000 euros pour le plot 4,
- 0 euro pour les plots 5 et 6

Sans remettre en cause le montant de la rémunération de la SEM pour le management et le suivi de ces projets immobiliers, son cadencement, assis sur celui des dépenses, n'est pas en adéquation avec la répartition de la mobilisation des moyens engagés par Rouen seine aménagement pour faire progresser ceux-ci.

En conséquence, Rouen seine aménagement sollicite une modification des modalités de versement de sa rémunération plus en adéquation avec la réalité de sa mobilisation.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Modalités de versement de la rémunération proportionnelle des opérations immobilières

La rémunération proportionnelle de 3,6% des dépenses telle que prévue à l'article 21 – II 2 de la convention du 20 février 2003 est inchangée, mais sera versée selon les modalités suivantes :

- 10 % au rendu de la phase esquisse
- 10 % au rendu de l'APS,
- 10 % au rendu de l'APD,
- 10 % au lancement de l'appel d'offre,
- 5 % à la notification du marché,
- 50 % à l'avancement des travaux,
- 5 % au parfait achèvement,

Sur la base de l'état d'avancement des différentes opérations au 30 octobre 2006 et du montant prévisionnel des opérations prévu au dernier Cracl approuvé (Cracl 2005), la rémunération à percevoir par la Société dès la notification du présent avenant sera de 151.962 euros dont seront déduites les rémunérations déjà perçues.

Le tableau ci-dessous détaille l'état d'avancement de chaque opération.

		Plot 4	Plots 5 et 6	Centre Commercial	3 plots	Total prévisionnel
Esquisse	10%	8 400	12 858	18 702	12 696	52 656
APS	10%	8 400	12 858	18 702	12 696	52 656
APD	10%	8 400	12 858	18 702	12 696	52 656
Appel d'offres : lancement	10%	8 400	12 858	18 702	12 696	52 656
Notification marché	5%	4 200	6 429	9 351	6 348	26 328
Travaux (à l'avancement)	50%	42 002	64 288	93 510	63 480	263 281
Parfait achèvement	5%	4 200	6 429	9 351	6 348	26 328
Montant total prévisionnel rémunération		84 005	128 575	187 021	126 959	526 560
dont rémunération due à ce		25 201	38 573	37 404	50 784	151 962

Les travaux de l'immeuble d'entreprises étant en cours, une modification de la clé de rémunération n'est pas nécessaire.

Article 2 : Divers

Les autres articles de la convention du 20 février 2003 et des avenants 1, 2 et 3 sont inchangés.

Fait en 7 exemplaires originaux à Rouen
Le dddd d novembre yyyy

Pour Rouen seine aménagement

Pour la Ville de Rouen

Hervé GALERNEAU
Directeur Général

Edgar MENGUY
Maire Adjoint à l'Urbanisme