

**GRAND MARE (01033)**

**Aménagement du quartier de Grand Mare**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**Actualisé au 31/12/2007**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	2
<b>PRESENTATION DE L'OPERATION</b> .....	4
1.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT .....	4
1.2 PROGRAMME .....	5
1.3 CADRE JURIDIQUE.....	7
1.4 INTERVENANTS .....	9
1.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN .....	12
<b>ELEMENTS FINANCIERS</b> .....	14
2.1 LE BILAN GLOBAL .....	14
2.2 L'EFFORT BRUT 2007 - 2008 EN EUROS TTC .....	15
2.4 L'ACTIVITE 2007 EN K€ TTC.....	19
2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT .....	20
2.6 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES.....	21
2.7 PARTICIPATION ET FISCALITE .....	21
<b>NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS</b> .....	23
3.1 L'ACTIVITE EN 2005 ET AVANT .....	23
3.2 L'ACTIVITE 2007 .....	25
3.3 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2008).....	26
3.4 PRECONISATIONS STRATEGIQUES .....	Erreur ! Signet non défini.
<b>ANNEXES</b> .....	27
<b>AMENAGEMENT</b> .....	46
<b>IMMEUBLES D'ENTREPRISES</b> .....	57
<b>PARKING</b> .....	67
<b>CENTRE COMMERCIAL</b> .....	75
<b>LES TROIS PLOTS</b> .....	95
<b>PLOT 4</b> .....	102
<b>PLOTS 5 ET 6</b> .....	110

<b>ANNEXES :</b> .....	<b>118</b>
o <b>Projet d'avenant n°6 à la Cpa</b> .....	<b>118</b>
o <b>Plot 4 : simulation exploitation dans le cadre de la cpa</b> .....	<b>118</b>
o <b>Trois plots : simulation exploitation par un investisseur</b> .....	<b>118</b>
o <b>Trois plots : simulation exploitation du plot Sud dans la cpa</b> .....	<b>118</b>
o <b>Opération consolidée : synthèse,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Aménagement : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Immeuble d'entreprises : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Parking : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Centre commercial : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Trois plots : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Plot 4 : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
o <b>Plots 5 et 6 : Bilan de synthèse et bilan détaillé,</b> .....	<b>118</b>
<b>AVENANT N°6</b> .....	<b>119</b>

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## Organisation du Cracl 2007

---

L'opération de la Grand Mare est une opération d'envergure, complexe, qui se décompose, à la date d'établissement du CRACL 2007 d'une opération d'aménagement et de 6 sous opérations immobilières (cf programme page suivante).

Le Cracl 2007 tient compte de cette complexité ; il est organisé comme suit :

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

## I.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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

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

**La liaison de la Grand Mare au reste de la Ville** est acquise par la réalisation d'un transport en commun performant : le transport Est-Ouest Rouennais réalisé par la Communauté d'Agglomération de Rouen.

### Quelques chiffres :

- ⇒ Surface de l'opération : 23 hectares
- ⇒ Surface de terrain cessible globale : 22 664 m<sup>2</sup>
- ⇒ Surface de terrain cessible pour du logement : 4 975 m<sup>2</sup>
- 12 300 m<sup>2</sup> de shon soit 120 logements –

⇒ Surface cessible autre :

- 17 689 m<sup>2</sup> de terrain pour 9 482 m<sup>2</sup> de shon de bureaux

## I.2 PROGRAMME

L'opération de la Grand Mare est une **opération complexe qui prend en compte**, à la date d'établissement du CRACL 2007, les nouvelles orientations de la municipalité qui se traduisent par :

- **Une opération d'aménagement** qui assure, définit et coordonne les interventions au titre de la convention publique d'aménagement
- **Le maintien de 3 sous opérations immobilières :**
  - « L'Hôtel d'entreprises » : reconversion d'un immeuble de la Poste en immeuble d'activités,
  - « le Centre Commercial » : restructuration du centre existant,
  - « Les 3 Plots » : réalisation d'une opération immobilière d'activité économique,
- **La réorientation de 2 sous opération immobilière :**
  - « Le Plot 4 » : la démolition de cet immeuble est privilégiée à une reconversion financée par la Ville,
  - Les plots 5 et 6 : la démolition de ces immeubles est également privilégiée à une reconversion financée par la Ville

On notera que reste ouverte la possibilité de revente à des investisseurs privés si ces derniers présentent des projets à vocation économique viables.
- **De la restructuration d'un équipement :**
  - La restructuration et le désamiantage d'un parking souterrain de presque 474 places

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

Deux immeubles de logements sociaux ont été démolis :

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

**Le périmètre accueille aussi :**

- Un équipement socioculturel : le centre Malraux,
- Un centre social,
- Une bibliothèque,
- Un Centre Médico social,
- Une surface alimentaire : le Mutant,
- Une église catholique,
- Une église évangélique,
- Le service des eaux de la Communauté d'agglomération,
- Deux collèges,
- Une école maternelle
- Une école primaire

## I.3 CADRE JURIDIQUE

### Contrats entre la collectivité et la SEM

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

#### Convention Publique d'Aménagement

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

#### Avenant n°1,

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

#### Avenant n°2,

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

#### Avenant n°3,

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

Avenant n°4,

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

Avenant n°5,

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

Un avenant n°6 sera nécessaire pour approuver la nouvelle participation de la Ville.

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

## Procédures

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

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

- ⇒ Une étude d’impact :
  - Enquête publique de type Loi Bouchardeau du 28 août 2006 au 29 septembre 2006
  - DCM du 9 février 2007 déclarant d’intérêt général le projet d’aménagement de Grand Mare



- ⇒ Une procédure Loi sur l'eau (autorisation) :
  - Arrêté préfectoral d'autorisation du 12 avril 2007
- ⇒ Une procédure de type **CDEC** :
  - Autorisation obtenue le 10 mai 2007
- ⇒ Procédure d'expropriation au titre du centre commercial : cf. paragraphe « Maîtrise foncière » ci-dessous
- ⇒ Une procédure de **lotissement** : déclaration préalable non encore engagée

#### Maîtrise foncière – pour le Centre Commercial uniquement

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

#### I.4 INTERVENANTS

⇒ Urbaniste Projet urbain: Monsieur Nicolas MICHELIN  
9, cour des Petites Ecuries  
75010 PARIS

⇒ Maîtres d'oeuvre :

Aménagement : Madame Florence SYLVOS  
9 Passage de Crimée  
75019 Paris

Parking : ARGENIUM Monsieur CERF  
22, rue Berbier du Mets  
75013 Paris

Centre commercial : ACAU – *Maîtrise d’œuvre Coccinelle*  
39bis, rue du Bac  
76000 Rouen

BASALT ARCHITECTURE – *Maîtrise d’œuvre autres bâtiments*  
2bis rue Henri Coudert  
95580 MARGENCY

Immeuble d’entreprises C.B.A. Architecture  
14 rue du Pré de la Bataille  
76000 ROUEN

3 Plots Agence BECKMANN – N’THEPE  
5, rue d’Hauteville  
75010 PARIS

Plot 4 Monsieur Nicolas MICHELIN  
9, cour des Petites Ecuries  
75010 PARIS

Plots 5 et 6 : Madame FRICOUT-CASSIGNOL  
10 rue St Nicolas  
75012 PARIS

⇒ Géomètre : Cabinet POILEUX 4, rue Couture BP 1022 76171 ROUEN cedex

⇒ BET : SANS OBJET

⇒ Notaire : MAITRE DALION 22, rue Saint Lô BP 226 76003 Rouen Cedex 2

- ⇒ Commercialisateur : VILLE de Rouen POUR LES BUREAUX DE LA ZONE FRANCHE URBAINE  
Agence Alan BEKER pour l'immeuble d'entreprise
- ⇒ Responsable d'opération : Dominique FEUR, Rouen seine aménagement, 02.32.81.69.23  
Julie France, Rouen Seine aménagement , 02 32 81 69 10
- ⇒ Assistante : Céline LEMESRE, Rouen seine aménagement, 02.32.81.69.23

## **I.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN**

La cpa Grand Mare bénéficie d'un accompagnement fiscal depuis 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 : (accord écrit obtenu des services fiscaux ; en effet l'évolution de la réglementation fiscale nécessite pour les opérations d'être en phase DCE pour que les services fiscaux puissent se prononcer sur la nature de l'opération : réhabilitation ou construction) :

### **Aménagement :**

Travaux avec récupération de la TVA,

Ouvrages cédés à la Ville en TVA,

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

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

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

### **Immeuble d'entreprises**

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

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

Travaux avec récupération de la TVA,

Loyer en TVA pendant et après travaux,

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

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

### **Plot 4**

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

Travaux avec récupération de la TVA,

L'immeuble fera l'objet d'une cession à un investisseur ou à des investisseurs utilisateurs,

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

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

Travaux avec récupération de la TVA,

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

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

### **Centre commercial**

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

Loyer en TVA avant et après travaux,

Travaux avec récupération de la TVA,

Le centre commercial sera vendu en Vefa à l'Epareca, la TVA appliquée à la cession sera une TVA sur marge ou une TVA immobilière en fonction de l'avis des services fiscaux,

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,

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

Le plot Sud sera cédé à des investisseurs en TVA

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

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

### **Le parking**

Travaux avec récupération de la TVA,

Les travaux sont cédés en TVA à la Ville,

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

## ELEMENTS FINANCIERS

### 2.1 LE BILAN GLOBAL

Avant de comparer les bilans financiers des Cracl 2006 et 2007, il convient de rappeler que la situation financière prévisionnelle de l'opération au mois d'avril 2008 faisait apparaître un coût global d'opération de 62 044 K€ TTC soit une augmentation de 10 075 K€ TTC par rapport au Cracl 2006. Cela générerait un effort financier trop important de la Ville, nécessitant une révision du projet et un programme d'économies :

- Démolition des plots 5 et 6 : - 9 745 K€ TTC
- Démolition du plot 4 : - 2 156 K€ TTC
- Révision du projet d'aménagement (abandon des aménagements extérieurs des plots 4 – 5 – 6 par exemple) : - 3 496 K€ TTC
- Transfert du cabinet médical dans le plot Malraux Sud : - 563 K€ TTC

**Ces nouvelles orientations prises par la Ville de Rouen ont permis de ramener le coût d'opération à 46 158 K€ TTC soit une économie de 15 886 K€ TTC par rapport à la situation d'avril 2008.**

Le tableau ci-dessous fait apparaître l'évolution du coût global de l'opération entre le Cracl 2006, la situation en avril 2008 et le Cracl 2007 établi en octobre 2008 :

	<b>Cracl 2006</b>	<b>Situation avril 2008</b>	<b>Cracl 2007</b>	<b>Ecart Cracl 2007 / situation avril 2008</b>	<b>Ecart - Cracl 2007 / Cracl 2006</b>
<b>BILAN GLOBAL € TTC</b>	<b>51 969 036</b>	<b>62 043 551</b>	<b>46 158 363</b>	<b>-15 885 188</b>	<b>-5 810 674</b>
Aménagement	23 167 685	26 184 607	22 688 498	-3 496 109	-479 187
Frais financiers prévisionnels de court terme	0	141 977	143 287	1 310	143 287
Parking	4 699 793	5 060 590	5 060 590	0	360 797
Centre Commercial	7 004 949	7 870 666	7 307 668	-562 998	302 719
Trois Plots	4 465 121	4 895 639	4 895 639	0	430 518
Plot 4	3 444 881	3 499 377	1 343 494	-2 155 883	-2 101 387
Plots 5 et 6	6 542 134	11 495 833	1 751 190	-9 744 643	-4 790 944
Immeuble d'entreprises	2 644 473	2 894 862	2 967 997	73 135	323 524

**Les remarques précédentes étant faites, entre le Cracl 2006 et le Cracl 2007 le bilan global évolue de 51 969 K€ TTC à 46 158 K€ TTC soit une diminution des dépenses de - 5 811 K€ TTC générée par le programme d'économies.**

## 2.2 L'EFFORT BRUT 2007 - 2008 EN EUROS TTC

**L'effort brut de la Ville au titre du Cracl 2007 est de 23 939 770 euros TTC**

Trois remarques :

1. L'effort brut de la Ville est lu sur le bilan global en additionnant les lignes suivantes :
  - 10 : « Cession au Concédant »,
  - 2 : « Remboursement »,
  - 4 : « Participation »
  
2. L'effort brut ne prend pas en compte les sommes reçues directement par la Ville au titre du FCTVA, les subventions du Conseil Général versées directement à la Ville, les subventions pour le parking (1<sup>ère</sup> phase Tr 2) et pour la mission « Urbanisme » ; il sera donc nécessaire d'avoir une approche complémentaire de l'effort de la Ville qui prenne en compte ces données complémentaire ; **ce sera l'effort net de la Ville**
  
3. L'effort de la ville (net ou brut) évolue en fonction de la variation des dépenses mais aussi des recettes. Sur Grand Mare, malgré la très forte baisse des dépenses générée par l'abandon programmée des plots 4 – 5 – 6, **l'effort brut de la Ville augmente de 1 539 K€ par rapport au Cracl 2006 ;**

Par nature d'intervention, l'effort brut de la Ville est le suivant :

	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
EFFORT GENERAL	22 444 924	8 239 338	6 333 045	1 832 261	1 021 036	2 909 740	3 604 350			<b>23 939 770</b>	<b>1 538 836</b>
CESSION AU CONCEDANT	4 985 761		1 098 570	340 590	928 900	2 731 890	3 604 350			8 704 300	3 762 529
PARTICIPATION COLLECTIVITE	14 635 640	6 962 439	4 636 953	1 451 671	52 136	177 850				13 281 049	-1 354 591
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	2 823 523	1 276 899	597 522	40 000	40 000					1 954 421	-869 102

Pour mémoire :

1. le poste « Cession concédant » correspond aux cessions d'ouvrage déduction faite des subventions reçues directement par Rouen Seine aménagement
2. le poste « Participation Collectivité » correspond à la participation d'équilibre de la Ville – elle n'est affectée à aucun ouvrage en particulier et vient équilibrer la différence entre les recettes et les dépenses
3. le poste « Remboursement Collectivité » correspond aux cessions d'ouvrages pour lesquels la collectivité perçoit directement les subventions de tiers, en l'occurrence il s'agit de la deuxième phase de la 1<sup>ère</sup> tranche du parking souterrain.

Par opération l'effort brut de la Ville est le suivant :

	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
EFFORT GENERAL	22 444 924	8 239 338	6 333 045	1 832 261	1 021 036	2 909 740	3 604 350			<b>23 939 770</b>	1 538 836
PLOTS 5 ET 6	3 015 751	1 138 514		451 671						<b>1 590 185</b>	-1 425 566
IMMEUBLE D'ENTREPRISES	549 113	473 823	500 000							<b>973 823</b>	424 710
CENTRE COMMERCIAL	3 994 422	1 577 976	1 620 681			128 824				<b>3 327 481</b>	-666 941
PARKING	2 608 523	1 148 291	1 656 092							<b>2 804 383</b>	195 860
TROIS PLOTS	1 147 229		420 000			1 459 626				<b>1 879 626</b>	732 397
PLOT 4	1 409 535	754 687	400 000		52 136					<b>1 206 823</b>	-202 712
AMENAGEMENT	9 720 351	3 146 047	1 736 272	1 380 590	968 900	1 321 290	3 604 350			<b>12 157 449</b>	2 481 088

Si l'effort brut de la ville augmente malgré la diminution des dépenses, cela est du à deux facteurs principaux :

- La diminution quasi systématique de toutes les subventions à l'exception du Feder, subventions redistribuées par ailleurs dans le cadre de la convention quadri-parties
- La diminution des recettes commerciales en particulier celles des plots 4 – 5 et 6

**CPA GRAND MARE**  
Evolution des financements entre les Cracl 2006 - 2007

	Delta cracl 2006 / cracl 2007	Aménagement	Parking	Centre commercial	Trois plots	Plots 5 et 6	Immeubles d'entreprises	Plot 4
CESSION TIERS	-3 733 669	300 082		-141 000	0	-3 015 751	3 000	-880 000
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>-4 787 610</b>	<b>-2 148 262</b>	<b>0</b>	<b>1 692 609</b>	<b>-257 185</b>	<b>-3 105 818</b>	<b>-273 287</b>	<b>-695 667</b>
Anru	-638 338	-471 958	0	1 677 000	217 574	-1 092 000	-273 287	-695 667
Département	-4 092 684	-2 056 540			-462 502	-1 573 642		
Région	-789 990	-349 814				-440 176		
Feder	717 793	730 050			-12 257			
Autre	15 609	0		15 609				

Par ailleurs, on observe que l'augmentation de l'effort brut de la Ville de 1 539 K€ est liée principalement à trois sous opérations :

- L'aménagement pour 2 481 K€ TTC,
- Les 3 plots pour 732 K€ TTC
- L'immeuble d'entreprise pour 425 K€ TTC



L'effort de la Ville augmente peu voir diminue sensiblement sur toutes les autres sous opérations.

Pour l'aménagement l'augmentation de l'effort est due principalement à :

- une diminution global du montant des subventions de 2 148 K€
- une augmentation des cessions onéreuses générant des frais de TVA pour 805 K€
- des ajustements divers (diminution de dépenses et augmentation de recettes)

Pour les « 3 plots » l'augmentation de l'effort est lié à :

- La diminution des subventions pour 257 K€
- Une augmentation des travaux de 433 K€ TTC
- Des ajustements divers

Pour l'immeuble d'entreprise l'augmentation de l'effort de la Ville est due principalement à :

- L'augmentation du poste foncier de 140 K€ TTC (cession de l'immeuble retardée et frais de gestion augmentés en conséquence)
- L'augmentation du poste travaux de et 131 K€ TTC (prise en compte de divers travaux supplémentaire comme la pose de rideaux métallique au rez de chaussée)
- La diminution des subventions de l'Anru de 273 K€
- Des ajustements divers comme la prise en compte de loyers sur la nouvelle durée d'exploitation

### **Comment diminuer l'effort financier : premières hypothèses**

Une ébauche a été faite ci-après ; elle n'est qu'indicative et nécessitera d'être approfondie afin d'affiner les économies possibles.

Pour le centre commercial l'optimisation de l'effort financier sur cette sous opération peut être effectuée en deux temps :

- Optimisation de la Subvention Anru (35% du déficit commercial) : c'est l'hypothèse retenue dans le Cracl
- L'augmentation du prix de cession du centre commercial lorsque les cases commerciales seront louées (hypothèses non prise en compte pour l'instant) ; en prenant en référence un taux de rentabilité des loyers de 12% et un revenu locatif de 153 K€ HT euros par an **le prix de cession TTC pourrait être augmenté de 178 K€ TTC** (53 k€ de tva sur marge) ; **sur la base d'une rentabilité de 8%, le prix de cession pourrait être augmenté de 762 K€** hors tva sur marge.

Pour le plot 4, le bilan du Cracl a été calculé avec la démolition du plot 4 en hypothèse principale ; elle induit pour la ville d'en porter toute la charge financière ; cependant nous avons évalué les incidences financière d'autres hypothèses comme la cession après travaux à un investisseur ou la cession après travaux dans le cadre de vente en volume ou la cession en l'état. Il en ressort que la validation **d'un projet de vente à la découpe après travaux ou de**

**vente en l'état permettrait de diminuer l'effort de la Ville de plus de 500 K€** (cf. page 106); ne sont pas pris en comptes les recettes de cession de charge foncière dans l'hypothèse de la démolition du plot

Pour les plots 5 et 6 le bilan du Cracl a été calculé avec la démolition des plots 5 et 6 en hypothèse principale ; comme pour le plot 4, elle implique pour la Ville de porter la totalité de la charge financière de cette décision ; l'étude d'autres hypothèses (vente en l'état, vente en volume ou à des investisseurs après travaux) montre que **la vente en l'état plutôt que la démolition permettrait de diminuer l'effort financier de la Ville de 600 K€** (cf. page 114), l'hypothèse de travaux à l'identique du programme initial du plot 4 permettrait pour un effort de 1 795 K€ (à comparer au 1 590 K€ pour une simple démolition) de bénéficier de deux immeubles de bureaux réhabilités. Dans le cas de la démolition une recette foncière ( $4000 * 60 = 240$  K€ HT) serait à prévoir.

Au global l'effort brut de la Ville pourrait être de 22 172 K€ TTC au lieu de 23 940 K€ TTC. (Fiscalité et montant à affiner)

HYPOTHESES DIMINUTION EFFORT BRUT VILLE 2007 SYNTHESE PAR OPERATIONS EN K€				
	Cracl 2007 - nouvelle hypothèse	Recettes complémentaires	Cracl 2007 - nouvelle hypothèse	Commentaires
<b>TOTAL</b>	<b>23 940</b>	<b>1 768</b>	<b>22 172</b>	
Aménagement	12 157	0	12 157	
Parking	2 804		2 804	RAS
Centre commercial	3 327	178	3 149	prix de cession calculé sur une rentabilité de 12% déduction faite du cabinet médical (153 k€ de loyers annuels)
Trois plots	1 880		1 880	RAS
Plot 4	1 207	443	764	hypothèse de vente à la découpe à 1 400 €/m <sup>2</sup>
Plots 5 et 6	1 590	600	990	Cession en l'état
Immeuble d'entreprises	974	547	427	Augmentation du prix de cession après location complète de l'immeuble
	0			

**L'effort est calculé en considérant que le plot de la maison médical, l'immeuble d'entreprise et le centre commercial sont vendus d'ici 2012.**

**Dans le cas contraire l'effort net de la Ville serait augmenté d'environ :**

- Trois plots : 250 K€ dans le cadre d'une gestion durable dans la Cpa, (cf. page 98)
- Centre commercial : 1 518 K€ dans le cadre d'une gestion dans la Cpa (l'opération ne peut rembourser que 400 000 euros d'emprunt au regard du montant de l'investissement à amortir)

Soit un effort complémentaire minimum de 1 768 K€ en considérant que les incidences fiscales sont négligeables.

## Quelques mots sur l'effort net de la Ville

L'effort net est calculée à partir de l'effort brut que l'on diminue de recettes à percevoir directement de la Ville (FCTVA par exemple) ; le tableau ci-dessous permet d'évaluer cet effort au regard des hypothèses qui président à l'élaboration du Cracl 2007 :

On remarquera que l'effort net de la Ville est significativement inférieur à l'effort brut. (21 707 K€ contre 23 940 K€ TTC)

APPROCHE EFFORT FINANCIER NET VILLE 2007 SYNTHESE PAR POSTES EN K€				APPROCHE EFFORT FINANCIER NET VILLE 2007 SYNTHESE PAR OPERATIONS EN K€			
	Cracl 2006	Cracl 2007	Variation		Cracl 2006	Cracl 2007	Variation
<b>TOTAL</b>	<b>20 907</b>	<b>21 707</b>	<b>801</b>	<b>TOTAL</b>	<b>20 907</b>	<b>21 707</b>	<b>801</b>
Participation	14 636	13 281	-1 355	Aménagement	9 406	10 807	1 402
Cession au concédant	7 594	8 704	1 110	Parking	1 961	2 128	166
Remboursement ouvrages	215	1 954	1 739	Centre commercial	4 000	3 333	-667
% sub GIP	480	480	0	Trois plots	1 017	1 668	651
FCTVA	-1 171	-1 562	-390	Plot 4	1 410	1 207	-203
Sub à recevoir	-847	-1 151	-304	Plots 5 et 6	2 563	1 590	-973
Sub à identifier	0	0	0	Immeuble d'entreprises	549	974	425
	0	0	0				0

## 2.4 L'ACTIVITE 2007 EN K€ TTC

**Les dépenses réalisées sont moins importantes que prévues, 6 879 K€ TTC de réalisés contre 9 124 K€ TTC prévues au précédent Cracl.** La différence de 2 245 K€ est principalement due à 3 opérations pour un montant de 2 151 K€ TTC :

- L'aménagement dont le chantier des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud a été retardé :
  - de deux mois au démarrage pour permettre la démolition de la tour Falstaff de la Plaine Normande dans les meilleures conditions de sécurité
  - par la recherche, en lien avec la Communauté d'Agglomération, d'une solution technique alternative au stockage des eaux pluviales sous la chaussée de la nouvelle rue
- le centre commercial dont le chantier n'a pu être engagé suite à la consultation d'entreprises infructueuse et à la longue négociation qui a suivi
- Trois plots dont le chantier engagé en mars 2007 a subi un retard important suite à une défaillance d'un sous traitant majeur (façadier) en début de chantier et à des arbitrages techniques soulevés par l'entreprise (solidité des auvents)

	Prévues Craci 2006	Réalisées	Ecart € TTC	Ecart %
<b>TOTAL DEPENSES € TTC</b>	<b>9 123 782</b>	<b>6 878 871</b>	<b>-2 244 911</b>	<b>-25%</b>
Aménagement	4 132 955	3 356 414	-776 541	-19%
Parking	578 414	517 815	-60 599	-10%
Centre Commercial	1 153 315	667 546	-485 769	-42%
Trois Plots	1 636 339	745 359	-890 980	-54%
Plot 4	197 448	154 857	-42 591	-22%
Plots 5 et 6	331 132	376 898	45 766	14%
Immeuble d'entreprises	1 094 179	1 059 982	-34 197	-3%

**Les recettes sont très en dessous des prévisions, 3 506 K€ TTC de réalisés contre 10 274 K€ TTC de prévues.** La différence de 6 768 K€ est principalement due

- aux retards dans la mise au point de l'avenant financier Anru ; cela concerne toutes les opérations à l'exception du centre commercial ;
- l'impossibilité de compléter les demandes de financements Anru aucun formulaire de Décision attributive de financement n'ayant été prévu pour les opérations immobilières de la convention publique d'aménagement de la Grand Mare qui ont pour vocation d'être cédées et non exploitées,
- au report de la cession de l'immeuble d'entreprises de 2007 à 2008
- au lissage de l'effort financier de la Ville,

	Prévues Craci 2006	Réalisées	Ecart € TTC	Ecart %
<b>TOTAL RECETTES € TTC</b>	<b>10 274 994</b>	<b>3 506 341</b>	<b>-6 768 653</b>	<b>-66%</b>
Aménagement	3 806 888	2 021 870	-1 785 018	-47%
Parking	2 809 080	1 148 291	-1 660 789	-59%
Centre Commercial	883 934	98 190	-785 744	-89%
Trois Plots	990 761	0	-990 761	-100%
Plot 4	76 667	0	-76 667	-100%
Plots 5 et 6	290 000	110 044	-179 956	-62%
Immeuble d'entreprises	1 417 664	127 946	-1 289 718	-91%

## 2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Deux emprunts totalisant un financement de 8 millions d'euros ont déjà été contractés, mobilisés et sont en cours d'amortissement.

Cependant :

- un retard très important dans la mobilisation des financements Anru (au moins deux années de décalage dans l'attente de la signature de l'avenant financier)
- la non perception par Rouen Seine aménagement des financements du Conseil Général directement attribués à la Ville de Rouen,
- la réévaluation du coût de certaines opérations

**Nécessitent de prévoir un 3<sup>ème</sup> emprunt de 6 millions d'euros pour couvrir les besoins en trésorerie sur les années 2008 à 2013**

Le montant total des emprunts atteindra donc 14 millions d'euros portant le total **prévisionnel des frais financiers à 2 795 K€**

Au 31 décembre 2007 la trésorerie était de : - 4 282 K€

Au 31 décembre 2008 elle sera de : + 742 K€ sous réserve de la mobilisation des nouveaux emprunts, de l'encaissement des autres recettes et du cadencement des dépenses prévu au bilan.

Intitulé	Bilan		Fin 2006	2007				2008				2009				2010				2011				2012				2013				Bilan			
	Approuvé	Réalisé		Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HI	IVA	I IC	Ecart									
AMORTISSEMENTS	9 229 230	4 979 230	2 229 230	1 250 000	1 250 000	250 000	250 000	250 000	2 000 000	1 250 000	250 000	250 000	250 000	2 000 000	2 392 071	3 211 675	2 734 758	1 611 496					17 105 000	324 230	17 429 230	8 200 000									
1 EMPRUNTS	8 000 000	3 750 000	1 000 000	1 250 000	1 250 000	250 000	250 000	250 000	2 000 000	1 250 000	250 000	250 000	250 000	2 000 000	2 392 071	2 211 675	1 534 758	1 611 496					14 000 000		14 000 000	6 000 000									
2 AVANCES	905 000	905 000	905 000													1 000 000	1 200 000								3 105 000		3 105 000	2 200 000							
5 TVA	324 230	324 230	324 230																					324 230	324 230										
MOBILISATIONS	8 905 000	8 905 000	8 669 700	235 300				6 000 000	6 000 000	1 500 000			700 000	2 200 000												17 105 000		17 105 000	8 200 000						
1 EMPRUNTS	8 000 000	8 000 000	8 000 000					6 000 000	6 000 000																		14 000 000		14 000 000	6 000 000					
2 AVANCES	905 000	905 000	669 700	235 300						1 500 000			700 000	2 200 000													3 105 000		3 105 000	2 200 000					
5 TVA																																			
FINANCEMENT	-324 230	3 925 770	6 440 470	-1 014 700	-1 250 000	-250 000	-250 000	5 750 000	4 000 000	250 000	-250 000	-250 000	450 000	200 000	-2 392 071	-3 211 675	-2 734 758	-1 611 496																	
TRESORERIE				-4 281 595	-6 658 778	-5 563 154	-5 286 311	742 420	742 420	101 145	1 344 974	670 512	30 740	30 740	-54 256	573 062	755 956																		

## 2.6 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Une avance de 2 200 000 euros est à prévoir en 2009 afin de couvrir les besoins en trésorerie en compléments du nouvel emprunt (cf. projet de convention d'avance en annexe du présent document)

Elle sera remboursée en fonction des disponibilités financières de l'opération.

## 2.7 PARTICIPATION ET FISCALITE

**Le montant des sommes versées par la Ville pour la Cpa s'élève à 23 939 770 K€ TTC.** Le tableau de la page 15 présente l'échéancier prévisionnel de versement de la participation.

Ce montant est décomposé en :

- Cession d'ouvrages assujettis à la TVA récupérable au titre du FCTVA,
- Remboursement d'ouvrages, assujetti à la TVA récupérable au titre du FCTVA
- Participation taxée assujettie à la TVA mais **non récupérable** au titre du FCTVA
- Participation d'équilibre au bilan exonérée de TVA

Un avenant sera nécessaire pour prendre en compte les différentes natures des sommes versées par la Ville à Rouen Seine aménagement au titre de la Cpa Grand Mare. Le projet d'avenant est en annexe du Cracl.

# NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

## 3.1 L'ACTIVITE EN 2005 ET AVANT

La convention publique d'aménagement a été signée en 2003.

### **3.1.1. L'année 2003**

L'année 2003 a été consacrée à :

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

### **3.1.2. L'année 2004**

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

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

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

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

### **3.1.3. L'année 2005**

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

- Aménagement : mise en cohérence du projet avec le plan guide et préparation des consultations pour l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de la zone centrale (rue nouvelle entre les rues Couperin et César Franck – liaison piétonne Nord Sud – parking)
- Immeuble d'entreprise : préparation du dossier de consultation d'entreprises,
- Plot 4 : acquisition de l'immeuble,
- Plots 5 et 6 : Mise au point du programme (avenant à la Cpa au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005)
- Centre commercial : étude de faisabilité et recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,

- Trois plots : réalisation du DCE, permis de construire,
- Parking : suspension des travaux dans l'attente de la réalisation de l'étanchéité de la dalle

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

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

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

De plus il a également été décidé de transférer l'attribution des financements de l'aménagement à Rouen Seine aménagement, la détaxation des subventions ne justifiant plus de leur attribution à la Ville sans que l'**avenant de transfert soit signé avec l'Anru et la Ville.**

### **3.1.4. L'année 2006**

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

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



### 3.2 L'ACTIVITE 2007

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

- La préparation de la consultation d'entreprises pour l'aménagement du secteur central de la Grand Mare
- La préparation de la consultation pour le plot 4
- La consultation d'entreprises pour les plots 5 et 6
- La consultation d'entreprises pour le centre commercial
  
- Le démarrage en janvier 2007 des aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud, de la lisière de la Hêtraie
- Le démarrage en mars 2007 du chantier des 3 plots
  
- L'achèvement du chantier de la nouvelle rue Georges Braque, de la zone de stationnement associé et de l'allée piétonne le long du service des eaux
- L'achèvement du chantier de l'étanchéité de la dalle du parking
- L'achèvement des travaux des parkings Nord et Sud hors le comblement de la rampe d'accès Sud Est
- La remise des parkings Nord et Sud à la Ville
- La livraison des cases commerciales du primeur et de la Poste
- La livraison de l'immeuble d'entreprises et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'ouverture d'un nouveau restaurant
  
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- La poursuite de la procédure d'expropriation pour le centre commercial
  
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la Cpa
- Le suivi de la commercialisation de l'immeuble d'entreprises
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- La proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise
- La poursuite des contacts et accompagnement de l'Udaf en lien avec les services de la Ville
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville
- Engagement d'une opération d'accession sociale à la propriété (opération expérimentale Agglo – Investir Immobilier)

### 3.3 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2008)

- Aménagement :
  - Achever la restructuration foncière
  - lancer tous les derniers chantiers : solde du secteur central et secteur des Lods,
  - prendre une décision sur la galerie technique
  - engager la commercialisation du lot D
  - permettre à Logiseine d'engager les études sur le lot K
  - mobiliser les financements sur le secteur de démolition (5 225 K€ de l'Anru)
- Immeuble d'entreprises :
  - Test de commercialisation pour la cession de l'immeuble
  - Commercialisation des bureaux
- Plot 4 : démolition (recrutement de la maîtrise d'œuvre de démolition)
- Plots 5 et 6 : démolition (recrutement de la maîtrise d'œuvre de démolition)
- Centre commercial :
  - lancement des travaux pour le solde du centre
  - commercialisation des cases commerciales mises en attente (nécessité d'avoir des volumes disponibles pour favoriser l'organisation des travaux)
  - commercialisation investisseur reportée ultérieurement après le démarrage des travaux,
  - actualisation des protocoles d'accord avec les commerçants
- Trois plots :
  - Livraison de la cyber base
  - Commercialisation du plot Sud (location ou cession)
  - Aménagement de la maison médical et du plot nord pour accueillir les nouveaux locataires
  - Réaliser la division en volume
- Parking :
  - réception parking Sud, remise d'ouvrage à la Ville et mise à disposition de la SCI (fait)
  - Réception du parking Nord et mise à disposition de la Ville (fait)
- Obtention des financements (subventions et emprunts) : participation à la maquette financière de l'Anru
- Achever la sécurisation fiscale de l'opération par l'obtention d'un accord des services fiscaux sur les montages retenus notamment ceux relatifs aux opérations immobilières (obtenue)
- Mobiliser les financements qui peuvent l'être

- Approche indicative de l'effort financier net de la Ville (Prise en compte FCTVA et subventions à percevoir par la Ville)
- Plan guide de Nicolas Michelin ( 2008)
- Espaces publics : Programme de la Cpa
- Echancier travaux d'aménagement
- Echancier opérations immobilières
- Programme détaillé : localisation
- Programme détaillé : nature et coût des travaux
- Tableau nombre de logements existants
- Tableau de cession des charges foncières
- Tableau des acquisitions foncières
- Plan de la propriété foncière sur Grand Mare
- Tableau des permis de construire RSA
- Tableau des subventions
- Tableau de cessions des infrastructures
- Tableau des délibérations
- Page 117 et suivantes : projet d'avenant, convention d'avance, comptes d'exploitation et bilans détaillés

## Approche de l'effort financier net de la Ville détaillé par opérations (1/2)

### Aménagement

	Cracl 2006	Cracl 2007	Variation
<b>TOTAL</b>	<b>9 406</b>	<b>10 807</b>	<b>1 402</b>
Participation y compris frais fi de court terme	8 222	5 714	-2 509
Cession au concédant	1 283	6 195	4 912
Remboursement ouvrage	215	249	34
% sub GIP			0
Autres			0
FCTVA	-225	-929	-705
Sub à recevoir (Conseil Général)	-90	-421	-331
			0

### Centre commercial

	Cracl 2006	Cracl 2007	Variation
<b>TOTAL</b>	<b>4 000</b>	<b>3 333</b>	<b>-667</b>
Participation	3 994	3 327	-667
Cession au concédant			0
Remboursement ouvrages			0
% sub GIP	6	6	0
Autres			0
FCTVA		0	0
Sub à recevoir			0
			0

### Parking

	Cracl 2006	Cracl 2007	Variation
<b>TOTAL</b>	<b>1 961</b>	<b>2 128</b>	<b>166</b>
Participation			0
Cession au concédant	2 609	1 099	-1 510
Remboursement ouvrages		1 706	1 706
% sub GIP (première phase TR1)	474	474	0
Autres			0
FCTVA	-391	-421	-29
Sub à recevoir (phase 1 - tr 2 versée VDR)	-730	-730	0
			0

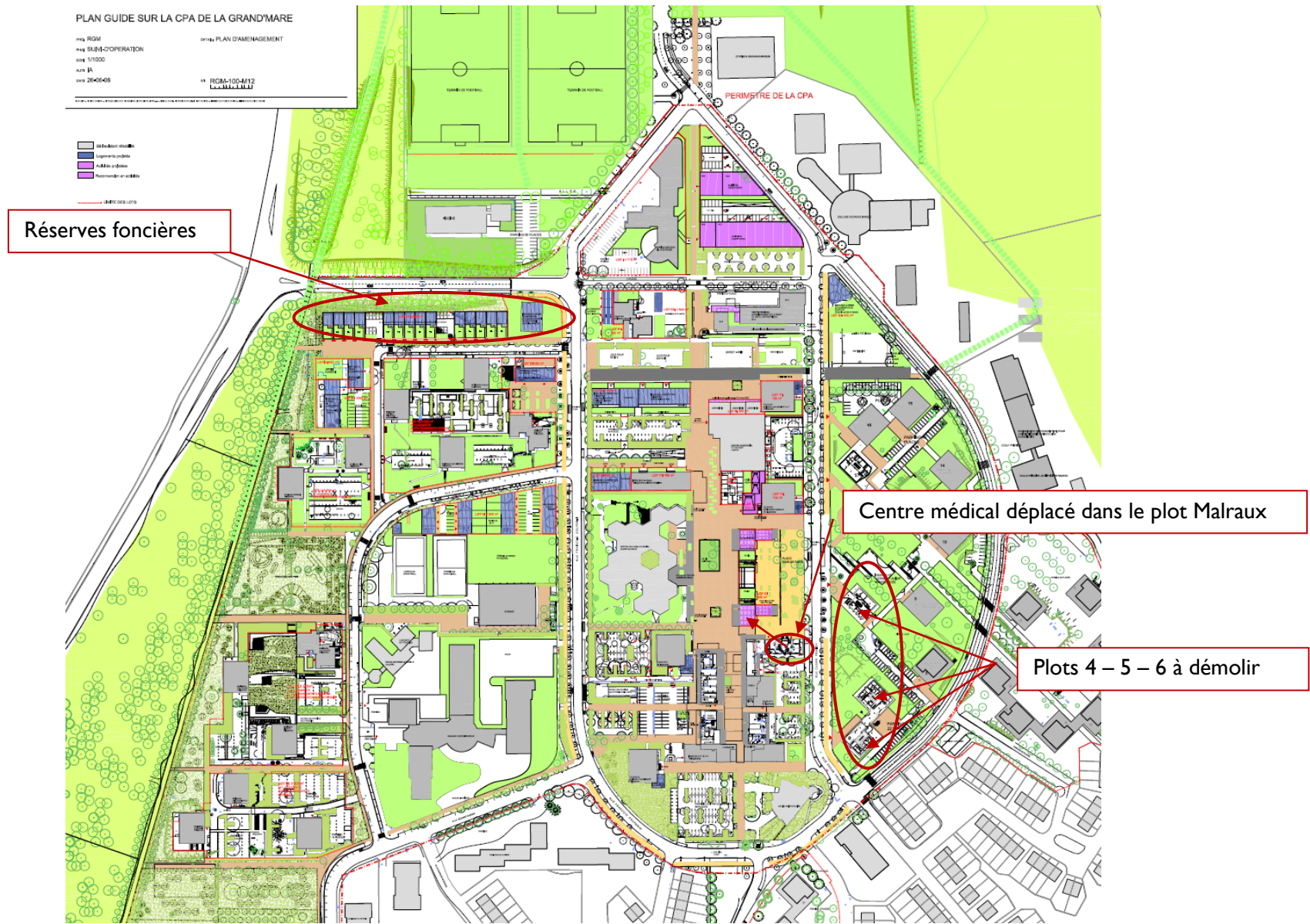
## Effort financier de la Ville détaillé par opérations (2/2)

Plot 4				Immeuble d'entreprises			
	Cracl 2006	Cracl 2007	Variation		Cracl 2006	Cracl 2007	Variation
<b>TOTAL</b>	<b>1 410</b>	<b>1 207</b>	<b>-203</b>	<b>TOTAL</b>	<b>549</b>	<b>974</b>	<b>425</b>
Participation	1 410	1 207	-203	Participation	549	974	425
Cession au concédant			0	Cession au concédant			0
Remboursement ouvrages			0	Remboursement ouvrage			
% sub GIP			0	% sub GIP			0
Autres			0	Autres			0
FCTVA			0	FCTVA	0	0	0
Sub à recevoir			0	Sub à recevoir			0
			0				0

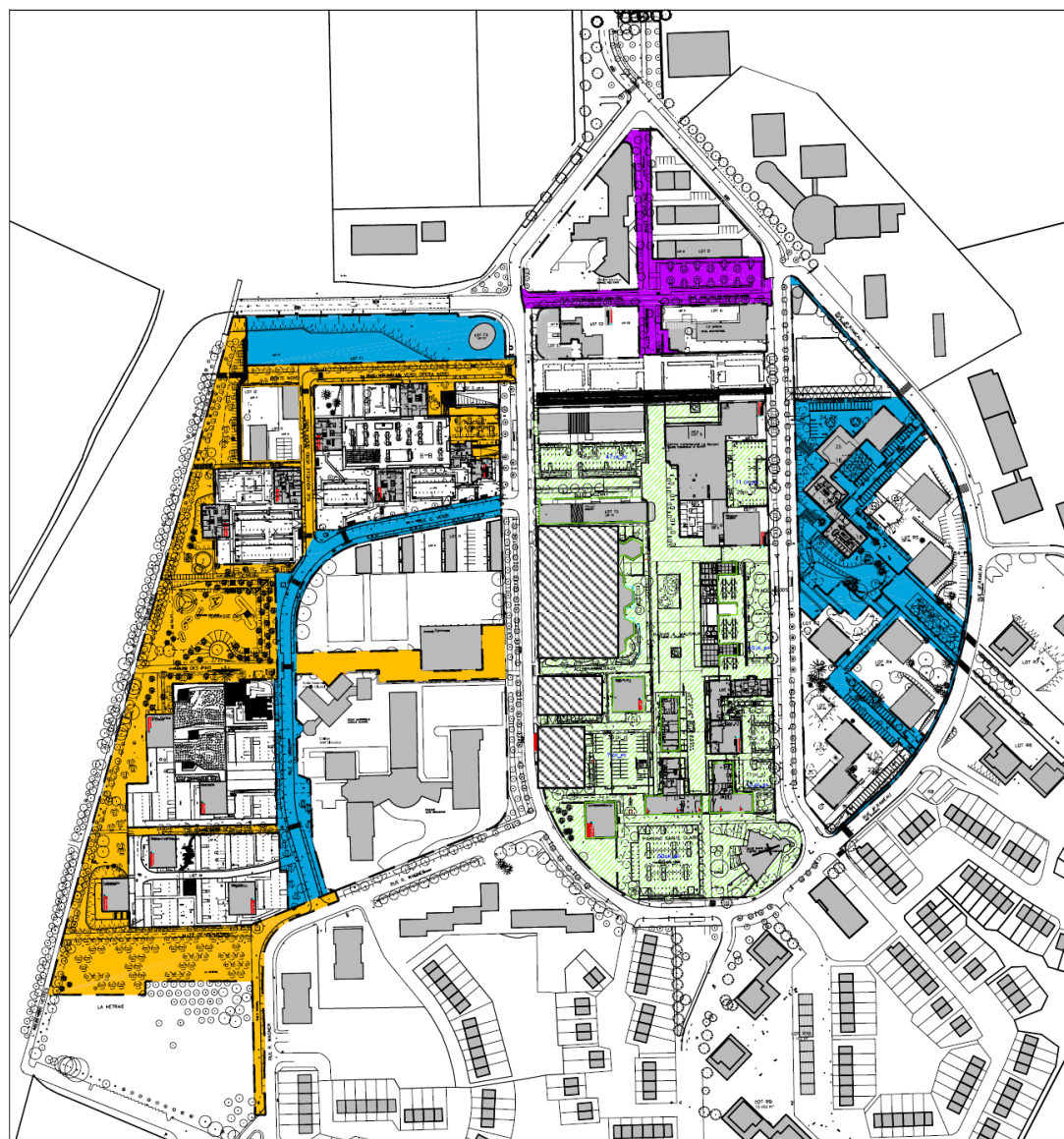
  






Trois plots				PLOTS 5 ET 6			
	Cracl 2006	Cracl 2007	Variation		Cracl 2006	Cracl 2007	Variation
<b>TOTAL</b>	<b>1 017</b>	<b>1 668</b>	<b>651</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 563</b>	<b>1 590</b>	<b>-973</b>
Participation	460	469	9	Participation		1 590	1 590
Cession au concédant	687	1 411	724	Cession au concédant	3 016	0	-3 016
Remboursement ouvrages			0	Remboursement ouvrages			0
% sub GIP			0	% sub GIP			0
Autres			0	Autres			0
FCTVA	-103	-212	-109	FCTVA	-452	0	452
Sub à recevoir (CDC label Cyber base)	-27		27	Sub à recevoir			0
			0				0

# Plan guide de Nicolas Michelin



## Espaces publics : Programme d'intervention sur les espaces publics de la Cpa



-  DCE Verd Opera - Chantier en cours
-  DCE Centre Nord - Chantier en cours de levé de réserves - fin entretien - septembre 2008
-  DCE Centre
-  DCE Lods -
-  Secteurs exclus du DCE du centre

## Echéancier travaux d'aménagement

### Verdi Opéra Nord :

- OS janvier 2007
- Livraison : décembre 2008

### Verdi Opéra Sud :

- OS mai 2008
- Livraison : décembre 2008

### Rue nouvelle et allée Nord Sud : livré

### Secteur Central :

- OS : mars 2009
- Livraison : mars 2011

### Mail Est Ouest + rive Ouest rue Rameau :

- OS : mars 2009
- Livraison : mars 2011

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

- OS : mars 2009
- Livraison : mars 2011

### Rue Verdi Nord et Sud :

- OS mars 2009
- Livraison : mars 2011



## Echéancier opérations immobilières de Rouen Seine aménagement

PLAN GUIDE SUR LA CPA DE LA GRAND'MARE

PROJ. RGM  
PROJ. BIEN-ÊTRE-OPÉRATION  
MISE À JOUR 1/10/2007  
MISE À JOUR 26/08/09

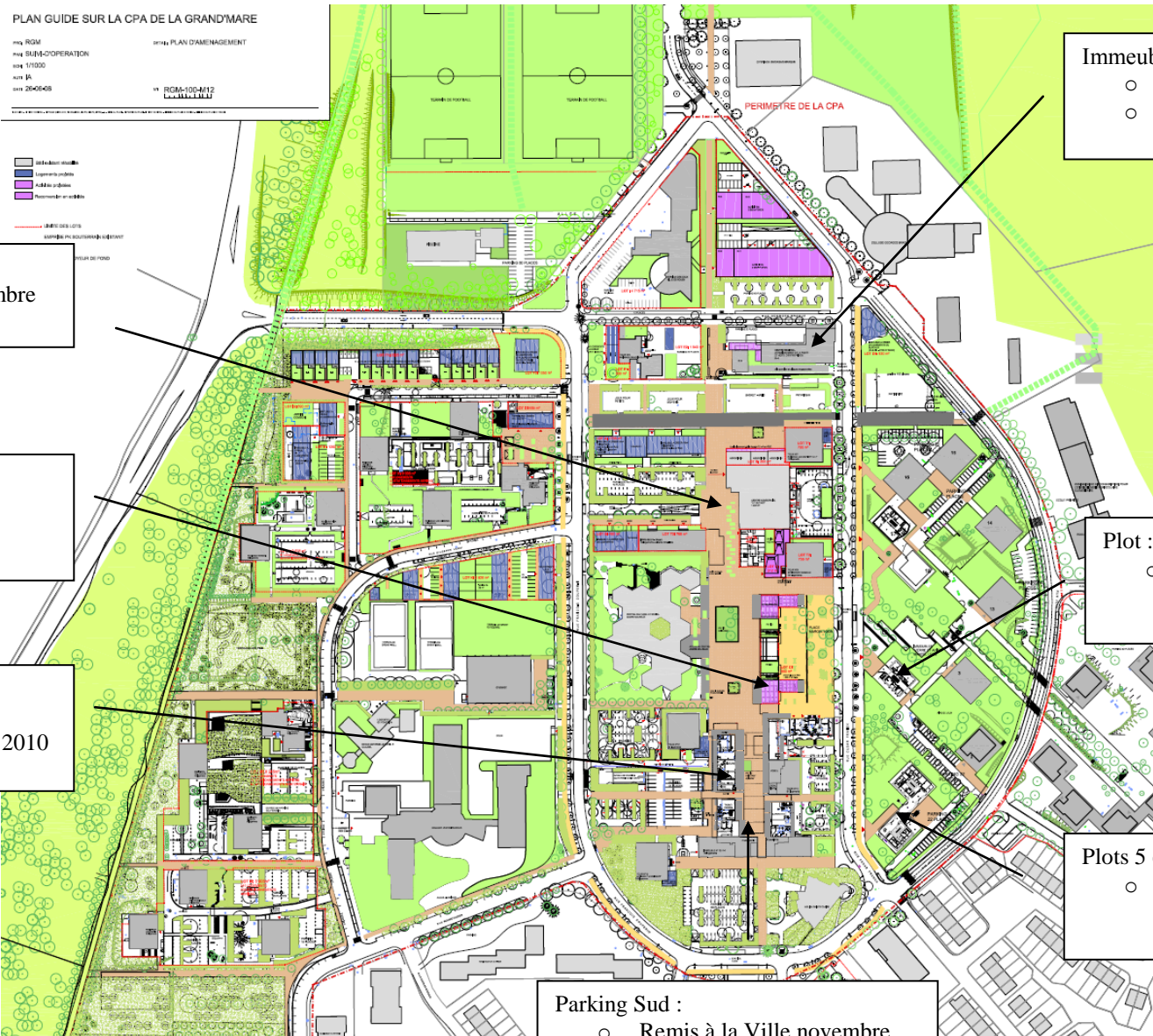
PROJ. PLAN D'AMÉNAGEMENT

PROJ. RGM-100-M12

Immeuble mixte  
 Logement public  
 Actif ou passif  
 Réservation en attente

IMMEUBLE MIXTE  
 IMMEUBLE MIXTE

PROJ. PLAN D'AMÉNAGEMENT



Parking Nord :

- Remis à la Ville : décembre 2007

Trois plots :

- OS mars 2007
- Livraison : juillet 2008

Centre Commercial : 4<sup>ème</sup> phase

- OS novembre 2008
- Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2010 par phases successives

Immeuble d'entreprise :

- Livraison : novembre 2007
- Cession immeuble : 2009

Plot : 4

- Démolition : 2009

Plots 5 et 6 :

- Démolition : 2009

Parking Sud :

- Remis à la Ville novembre 2007

**GRAND MARE - PROGRAMME DETAILLE**

Opérations Immobilières	Espace public	Maître d'ouvrage	Etat d'avancement	Surface lots	LOGEMENTS				BUREAUX				Surf cessible bureaux	Surf cessible logements	Surf cessible globale	OBSERVATIONS
					Shon nouvelle non cessible	Shon nouvelle cessible	Shon existante	Nbre lgts	Shon nouvelle Cessible	Shon nouvelle non cessible	Shon existante cessible	Shon existante				
<b>Verdi opéra nord</b>																
Lot F1 : réserve foncière		Investir Immobilier ?	Prog	2490												Programme a revalider
Lot F2 : réserve foncière		Plaine Normande	Prog	1050												Programme a revalider
Lot G		Investir Immobilier ?	Prog	485					900				900		900	
Lot H		Plaine Normande	PC - DCE	9335			20 000	200								
Lot J		Plaine Normande	PC - DCE	3875			9 100	91								
Lot I1		Plaine Normande	Prog	690	1 300			13								Programme a revalider
Lot I2		Investir Immobilier	Prog	1260	3 000			30								Programme a revalider
	une voie nouvelle	RSA	Chantier													
	Parc Nord et terrasses des Pins	RSA	Chantier													
	Place Couperin	RSA	Chantier													
	Rue Verdi	RSA	DCE													
Lot K		Logiseine	Prog	2760		2 800		28					2 760	2 760		
	Teor	Ville de Rouen	Livré													
	Teor (station)	Agglo	Livré													
	Allée Giraudoux	RSA	Chantier													
<b>Verdi Opéra Sud</b>																
Lot M		Logiseine	Chantier	15050				28 200	282							
	Rue Verdi	RSA	DCE													
	Parc Sud et lisière de la Hêtraie	Chantier	DCE													
<b>Secteur Central</b>																
Lot D1		A déterminer	Prog	2406						2 269			2 269		2 269	Bureaux ou activités
Lot D2		A déterminer	Prog	1258						1 000			1 000		1 000	Bureaux ou activités
Lot E1		IBS	Prog	562												
Lot E2		IBS	Chantier	1640				10 000	100							
	Phase 1 secteur de démolition	RSA	Livré													
	Etanchéité dalle Nord et Sud	RSA	Livré													
	Secteur église Sainte Claire	RSA	DCE													
	Façade Ouest	RSA	DCE													
	Autres aménagement	RSA	DCE													
	Teor	Ville de Rouen	Livré													
	Teor (station)	Agglo	Livré													
Immeuble d'entreprises		RSA	Livré	2250							3 633					
Lot T1 , T2, T3 : Lully + Wagner + Moz		IBS	PC - DCE	2170				22 300	223							
Lot B		A déterminer	Prog	480		2 000		20					480	480		
Lot A		A déterminer	Prog	1735		3 200		32					1 735	1 735		
Lot P : Ciad		Conseil Général	Livré	490							388					
Lot Q : Eglise Evangélique ?		?	Prog	320						318			320		320	
Lot C : Trois plots		RSA	livré	990							644					
Lo N : Centre Commercial		RSA	Chantier	510							260					pharmacie
Parking		RSA	Livré													
Lot S		VDR ?	Prog	395							70					
Copro tour 11								6 100	61							
Copro tour 12								3 900	39							
Copro tour 13 et 14								3 900	39							
Copro tout 15								10 400	104							
<b>Secteur des Lods</b>																
Lot D4		A déterminer	Prog	630												programme à confirmer
	Liaison Nord Sud et Est Ouest	RSA	DCE													
	Teor	Ville de Rouen	Livré													
	Teor (Station)	Agglo	Livré													
Lots R5 - R6 - R4		IBS	Chantier	9585				10 000	100							
Lot R1		Privé	Prog	5445								6 600	6 600		6 600	Udaf Rhe plot 16
lot R2		RSA	Chantier	2180								2 200	2 200		2 200	plot 4
Lot R3		RSA	DCE	4045								4 400	4 400		4 400	Plots 5 et 6 - programme confirmer
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>74 086</b>	<b>4 300</b>	<b>8 000</b>	<b>123 900</b>	<b>1 362</b>	<b>4 487</b>	<b>1 362</b>	<b>3 633</b>	<b>13 200</b>	<b>17 689</b>	<b>4 975</b>	<b>22 664</b>	
					<b>12 300</b>				<b>9 482</b>							
							dont lgts sociaux		1 089							
									80%							

## Tableau nombre de logements existants

### GRAND MARE - NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS AU 20 SEPTEMBRE 2008 PERIMETRE CPA

Groupe d'habitation	Bâtiment	Logements - nbre	Propriétaires	Observations
<b>Verres et Aciers</b>	<b>5</b>	<b>100</b>		
	Plot 2	20	IBS	
	Plot 3	20	IBS	
	Plot 4	0	RSA	Démolie
	Plot 5	0	RSA	Démolie
	Plot 6	0	RSA	Démolie
	Plot 13	20	IBS	
	Plot 14	20	IBS	
	Plot 15	20	IBS	
	Plot 16	0	Investisseur	
	Plot 17	0	Investisseur	
	Plot 18	0	Investisseur	
<b>Verdi Opéra Nord</b>	<b>7</b>	<b>311</b>		
	Nabucco	80	PN	
	Othello	43	PN	
	Traviata	53	PN	
	Les lombards	44	PN	
	Felstaff		PN	Démolie en 2007
	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>566</b>		
	Couperin	100	IBS	
	Lully	100	IBS	
	Wagner	101	IBS	
	Mozart	22	IBS	
	César Franck			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>27</b>	<b>1259</b>		

## Tableau de cession des charges foncières

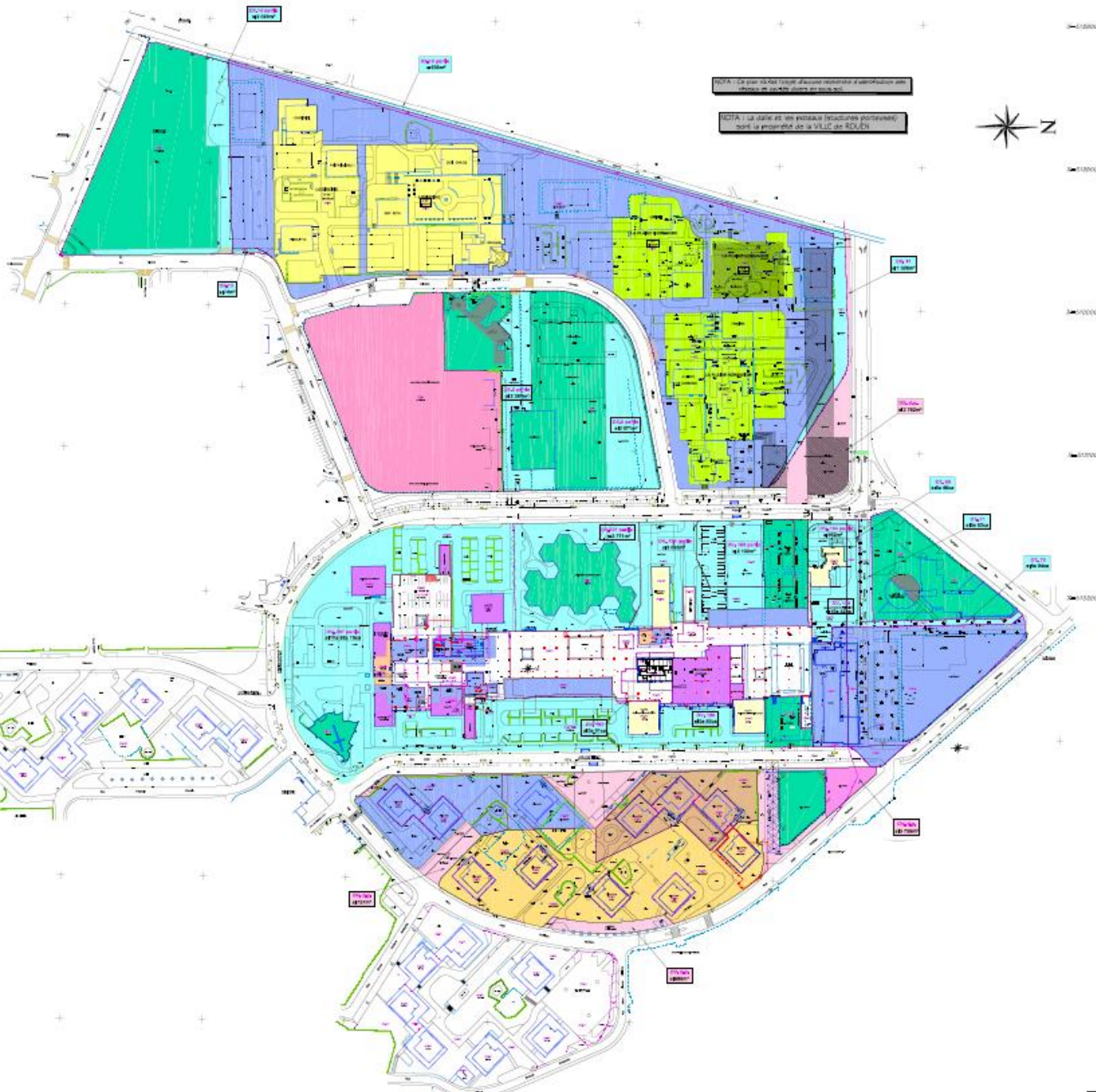
### GRAND MARE - PROGRAMME DETAILLE CESSIONS CHARGES FONCIERES

Opérations Immobilières	Maître d'ouvrage	Etat d'avancement	Surface Ilots	LOGEMENTS			BUREAUX		Surf cessible globale	OBSERVATIONS
				Shon nouvelle cessible	Surf cessible logements	Nbre logts	Shon nouvelle Cessible	Surf cessible bureaux		
<b>Verdi opéra nord</b>										
Lot F1 : réserve foncière	Investir Immobilier ?	Prog	2490							Programme a revalider
Lot F2 : réserve foncière	Plaine Normande	Prog	1050							Programme a revalider
Lot G	Investir Immobilier ?	Prog	485				900	900	900	
Lot I1	Plaine Normande	Prog	690							Programme a revalider
Lot I2	Investir Immobilier	Prog	1260							Programme a revalider
Lot K	Logiseine	Prog	2760	2 800	2 760	28			2 760	
<b>Verdi Opéra Sud</b>										
<b>Secteur Central</b>										
Lot D1	A déterminer	Prog	2406				2 269	2 269	2 269	Bureaux ou activités
Lot D2	A déterminer	Prog	1258				1 000	1 000	1 000	Bureaux ou activités
Lot E1	IBS	Prog	562							
Lot E2	IBS	Chantier	1640							
Lot B	A déterminer	Prog	480	2 000	480	20			480	
Lot A	A déterminer	Prog	1735	3 200	1 735	32			1 735	
Lot Q : Eglise Evangélique ?	?	Prog	320				318	320	320	
Lot C : Trois plots	RSA	livré	990							
Lo N : Centre Commercial	RSA	Chantier	510							pharmacie
Lot S	VDR ?	Prog	395							
<b>Secteur des Lods</b>										
Lot D4	A déterminer	Prog	630							programme à confirmer
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>74 086</b>	<b>8 000</b>	<b>4 975</b>	<b>80</b>	<b>4 487</b>	<b>17 689</b>	<b>22 664</b>	

9482

dont lgts sociaux	1 089
	80%

# Plan de la propriété foncière sur Grand Mare



NOTA : Ces surfaces ne seront définitives qu'après document d'arpentage

- + domaine public VILLE de ROUEN à déclasser à céder à R.S.A. X=513400-
- propriété de ROUEN SEINE AMENAGEMENT
- propriété de la VILLE de ROUEN
- propriété de la VILLE de ROUEN à céder à R.S.A.
- propriété de E.P.F.N.
- propriété du DEPARTEMENT (Collège Jean GIRAUDOUX)
- autres propriétaires X=513500-
- Locaux commerciaux : à acquérir
- propriété de IBS
- LOGISEINE
- LA PLAIN NORMANDE

**Parcelles de la Ville de Rouen à céder à Rouen Seine aménagement**

**SECTEUR VERDI OPERA**

Cadastré		Surface à céder	Observations
Section	Numéro		
DX	d.p.	2 782 m <sup>2</sup>	Pris sur Domaine Public (au Nord)
DX	14 p	2 026 m <sup>2</sup>	Pris sur DX.14 (au Sud)
DX	10 p	936 m <sup>2</sup>	Pris sur DX.10 (à l'Ouest)
DX	13	74 m <sup>2</sup>	DX.13 pour 0 a 31 ca (au Sud)
DX	11	1 329 m <sup>2</sup>	DX.11 pour 14 a 45 ca (au Sud)
DX	5 p	3 071 m <sup>2</sup>	pris sur DX.5
DX	5 p	2 261 m <sup>2</sup>	pris sur DX.5 (future Allée du Gymnase)

**ILOT CENTRAL**

Cadastré		Surface à céder	Observations
Section	Numéro		
DT	68	5 a 40 ca	Au Sud du Service des Eaux
DT	71	5 a 52 ca	Au Sud du Service des Eaux
DT	72	5 a 04 ca	A l'Est du Service des Eaux
DV	179	10 a 42 ca	A l'Est de la Résidence Couperin
DV	184 p	3 095 m <sup>2</sup>	A l'Est de l'ancienne Station Service
DV	184 p	692 m <sup>2</sup>	A l'Ouest de la Résidence Couperin
DV	185 p	2 102 m <sup>2</sup>	Partie de l'ancienne Station Service
DV	190	0 a 93 ca	A l'Est Centre Commercial Le Mutant
DV	192	0 a 01 ca	Au Sud de la Résidence Wagner
DV	267 p	1 ha 98 a 15 ca	Extérieur des parkings
DV	197 p	3 771 m <sup>2</sup>	Extérieur Centre André Malraux

**SECTEUR LODS**

Cadastré		Surface à céder	Observations
Section	Numéro		
DT	d.p.	167 m <sup>2</sup>	Angle Rue César Franck et Rue Jean-Philippe Rameau
DV	d.p.	3 589 m <sup>2</sup>	Rue César Franck (à l'Ouest des plots 4-5-6-16-17 et 18) d.p.
DV	d.p.	737 m <sup>2</sup>	Voirie entre les plots 2 et 5 prise sur Domaine Public
DV	d.p.	686 m <sup>2</sup>	Parking Rue Jean Philippe Rameau pris sur Domaine Public

**Tableau des permis de construire RSA.**

Opération	Adresse	N° permis	Déposé le	Pièces complémentaires déposées le	Date Obtention	Constat affichage le
<b>CCIAL</b>	Rues C FRANCK et F COUPERIN	PC 76540 07 5 9573	14/03/07	-	01/08/07	21/08/07
<b>COCCI</b>	Rue F COUPERIN	PC 76540 05 5 8830	04/02/04	16/04/04	07/07/04	15/07/04
<b>PRIMEUR</b>	Rue F COUPERIN	DT 76540 06 4 6822	13/02/06	02/08/06	14/09/06	05/10/06
<b>PLOTS 5 ET 6</b>	11 et 13 rue JP RAMEAU	PC 76540 07 5 9530 <b>Modif 112419</b>	03/01/07 <b>Le 6/12/07</b>	Discussions SDIS, Inspection trav ...	23/10/07	07/11/07
<b>PLOT 4</b>	6 Rue C FRANCK	PC 76540 06 5 9484	09/10/06	12/01 – 13/02/07	20/04/07	13/07/07
<b>3 PLOTS</b>	Rue C FRANCK	PC 76540 06 5 9321	10/02/06	27/04/06	03/07/06	12/07/06
<b>IMMEUBLE ENTREPRISES</b>	27 Rue JP RAMEAU	PC 76540 05 5 9175	23/06/05	-	10/10/05	07/11/05

• **Maquette financière de l'avenant n°2 de l'Anru au 20 septembre 2008**

Grand Mare					Dépenses aménagement prévisionnel au 10 septembre 2008 (données RSA)*		Recettes déjà notifiées (DAS ou convention ou arrêté) (données GIP+RSA)					Recettes théoriques restant à notifiées (estimation GIP Version à minima)				
Dépenses 2005 - 2010 y compris opérations urgentes 2004	N°ANRU convention + avenant I ou DAS	Code RSA opé	Code RSA ouvrage	Intitulé ouvrage	Totaux TTC	Total HT	ANRU	REGION	Dpt	FEDER	GIP/GPV Fonds mutualisés	ANRU	REGION	Dpt	FEDER	
<b>Dépenses intégrées convention ANRU</b>																
Maîtrise d'ouvrage RSA																
<b>3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux</b>					<b>2 625 042</b>	<b>2 208 686</b>	0	0	0	0	0	<b>758 364</b>				
3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux	10-0001-003	1033E	E2	3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux - Plot Nord locaux d'activités	807 781											
3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux	10-0001-003	1033E	E3	3 Plots : Place Malraux - Nouveaux locaux commerciaux - Plot Sud	1 817 261											
Missions Urbanistes Phase opérationnelle	12-0003-001	1033A	A2	Urbaniste 2007-2008-2009	<b>295 987</b>							<b>103 595</b>				
<b>Aménagement des Espaces Publics Verdi Opéra Sud</b>					<b>1 050 168</b>	<b>889 518</b>	0	0	0	0	0	<b>276 719</b>				
Aménagement des Espaces Publics Verdi Opéra Sud	08-0002-002	1033A	ACO	Parc verdi opéra sud	651 980											
Aménagement des Espaces Publics Verdi Opéra Sud	08-0002-002	1033A	ACO	Rue Verdi sud	241 576											
Aménagement des Espaces Publics Verdi Opéra Sud	08-0002-002	1033A	ACO	Rue Wagner	156 612											
<b>Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes</b>					<b>11 471 803</b>	<b>9 745 168</b>	0	194 785	389 569	145 049	0	<b>2 990 371</b>				
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A51	ASD2: rue Braque allée piétonne	2 361 305	2 007 350		194 785	389 569							
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	ACO	ASD5: îlot central	4 078 247	3 466 995										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3 : Espaces publics Verdi Opéra Nord - Rue Nouvelle	1 208 963	1 027 742										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3 : Espaces publics Verdi Opéra Nord - Place couperin Hte	439 573	373 682										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3: Espaces publics verdi Opéra Nord - Place Couperin B	119 271	101 393										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3: Espaces publics verdi Opéra Nord - Parc verdi Opéra N	709 630	603 258										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3: Espaces publics verdi Opéra Nord - terrasse des pins	895 744	761 474										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3: Espaces publics verdi Opéra Nord - Allée du gymnase	523 563	445 082										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033A	A52	ASD3: Espaces publics verdi Opéra Nord - rue Verdi Nord	319 895	271 944										
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033E	E4	ASD4 Grand mare îlot central secteur -abords cyberbase	407 806	343 124				145 049						
Aménagements des secteurs de démolition - Grand'Mare - Tranches suivantes	01-0005-001	1033E	E5	ASD4 Grand mare îlot central secteur -abords nouveaux locaux de commerces et d'activités	407 806	343 124										



Grand Mare					Dépenses aménagement prévisionnel au 10 septembre 2008 (données RSA)*		Recettes déjà notifiées (DAS ou convention ou arrêté) (données GIP+RSA)					Recettes théoriques restant à notifiées (estimation GIP Version à minima)			
Dépenses 2005 - 2010 y compris opérations urgentes 2004	N°ANRU convention + avenant I ou DAS	Code RSA opé	Code RSA ouvrage	Intitulé ouvrage	Totaux TTC	Total HT	ANRU	REGION	Dpt	FEDER	GIP/GPV Fonds mutualisés	ANRU	REGION	Dpt	FEDER
<b>Lisière de la Hêtraie</b>					<b>428 147</b>	<b>363 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110 547</b>			
Lisière de la Hêtraie	08-0002-003	1033A	ACO	Lisière de la Hêtraie	428 147										
<b>Lods : Plot N° 4 - reconversion d'un immeuble mixte activités/bureaux</b>							<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
Lods : Plot N° 4 - reconversion d'un immeuble mixte activités/bureaux	10-0001-002	1033F	F1												
<b>Lods : plots 5 et 6 , création pôle de services municipaux</b>							<b>0</b>	<b>440 716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
Lods : plots 5 et 6 , création pôle de services municipaux	09-0007-001	1033G	G0 à G1												
<b>Réalisation d'un cyber espace</b>					<b>1 454 984</b>	<b>1 224 210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>420 339</b>			
Réalisation d'un cyber espace	09-0008-001	1033E	E1	Cyberbase	1 454 984										
<b>Restructuration Centre commercial Gd'Mare et relocalisation commerces</b>					<b>6 422 863</b>	<b>5 611 996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 374 052</b>			
Restructuration Centre commercial Gd'Mare et relocalisation commerces	10-0001-001	1033C	C1 à C3		6 422 863										
<b>Restructuration du centre de formation de la poste y compris relocalisation du bureau de Poste</b>					<b>3 500 261</b>	<b>3 175 348</b>	<b>543 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
Restructuration du centre de formation de la poste y compris relocalisation du bureau de Poste	10-0001-004	1033A	A10	Démolition immeuble de la poste	532 264		144 606								
Restructuration du centre de formation de la poste y compris relocalisation du bureau de Poste	10-0001-004	1033B	B1	Restructuration centre de formation de la poste	2 967 997		398 402								
<b>Restructuration du parking (2ème phase)</b>					<b>2 302 328</b>	<b>1 938 524</b>	<b>524 080</b>	<b>275 857</b>				<b>0</b>			
Restructuration du parking (2ème phase)	09-0005-001	1033A	A9		2 302 328										
<b>Rue - Secteur Marcel Lods</b>					<b>2 109 854</b>	<b>1 776 464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>574 261</b>			
Rue - Secteur Marcel Lods	08-0002-001	1033A	ACO	Cœur d'ilot et trottoir ouest rue rameau	1 642 695										
Rue - Secteur Marcel Lods	08-0002-001	1033A	ACO	adressage	467 159										
<b>Dépenses intégrées convention ANRU</b>															
Maîtrise d'ouvrage Ville															
<b>Désamiantage et Restructuration du parking (1ère phase)</b>					<b>1 730 961</b>	<b>1 457 981</b>	<b>473 727</b>	<b>256 068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Désamiantage et Restructuration du parking (1ère phase)	09-0004-001	1033B	B2		1 730 961										
Missions Urbanistes Phase opérationnelle	12-0003-001	1033A	A1	Urbaniste 2004 -2005-2006	<b>211 692</b>		<b>50 345</b>					<b>0</b>			

Grand Mare					Dépenses aménagement prévisionnel au 10 septembre 2008 (données RSA)*		Recettes déjà notifiées (DAS ou convention ou arrêté) (données GIP+RSA)					Recettes théoriques restant à notifiées (estimation GIP Version à minima)			
Dépenses 2005 - 2010 y compris opérations urgentes 2004	N°ANRU convention + avenant 1 ou DAS	Code RSA opé	Code RSA ouvrage	Intitulé ouvrage	Totaux TTC	Total HT	ANRU	REGION	Dpt	FEDER	GIP/GPV Fonds mutualisés	ANRU	REGION	Dpt	FEDER
<b>Dépenses non intégrées à ce jour convention ANRU</b>															
Maîtrise d'ouvrage RSA															
pas d'intitulé ANRU	SO	1033A	A3	Talus de la Grand Mare	56 922										
				Désamiantage et restructuration parking - phase hors ANRU	3 329 628						2 095 126				
pas d'intitulé ANRU	SO	1033B	B0	Désamiantage et restructuration parking - phase hors ANRU - B0	50 561		0	0	0	0					
	SO	1033B	B1	Désamiantage et restructuration parking - phase hors ANRU - B1	3 279 067										
Lods : plots 5 et 6 , création pôle de services municipaux	09-0007-001	1033G	G0 à G1		1 751 190										
Lods : Plot N° 4 - reconversion d'un immeuble mixte activités/bureaux	10-0001-002	1033F	F1		1 343 494										
pas d'intitulé ANRU		1033C	à créer	Restructuration Centre commercial Gd'Mare et relocalisation commerces - phase hors ANRU	884 805										
pas d'intitulé ANRU	SO	1033A	A3	Travaux tous réseaux	313 491										
pas d'intitulé ANRU		1033A		Rémunération Forfaitaire	2 080 000										
pas d'intitulé ANRU		1033A		FFI	2 347 530										
<b>Dépenses non intégrées convention ANRU</b>															
Maîtrise d'ouvrage Ville															
							1 591 160	1 167 426	389 569	145 049	2 095 126	6 608 246	0	0	0

● **Cession des infrastructures : calcul détaillé**

Ouvrages	Coût HT de l'ouvrage	Sub attribuées à RSA	cession HT Ville (78%)	Cession HT autres collectivités 22%	Cession TTC Ville	Cession TTC Ville corrigée	Cession ville par chantier	Sub CG attribuées à la Ville de Rouen		Sub CR		Sub Feder		Sub Annu	
Démolition Hébergement Poste	509,71	144,61	284,78	80,32	<b>340,59</b>	340,59	340,59	-	0%	-	0%	0%	0%	144,61	28%
EC Voie nouvelle + allée Nord Sud + chauffage	9 116,61	6 550,70	2 001,41	564,50	<b>2 393,69</b>	2 393,69	2 393,69	389,57	20%	194,79	10%	730,05	0%	5 225,42	57%
EC Secteur Sud Sainte Claire															
EC Façade Ouest + 2 rampes pkg															
EC Façade Est et dalle du Centre + lot N															
EC Réseau de chaleur															
VON Rue nouvelle															
VON Parc Nord															
VON Terrasses des Pins															
VON Allée du Gymnase															
VON Place Couperin haute															
VON Place Couperin basse															
VOS Rue Wagner	132,66	-	103,48	29,19	<b>123,76</b>	123,76	683,70	-	0%	-	0%	0%	0%	-	0%
VOS Parc	557,39	195,09	282,60	79,71	<b>337,99</b>	337,99		-	0%	-	0%	0%	0%	195,09	35%
VOS Lisière de la Hêtraie	366,03	128,11	185,58	52,34	<b>221,95</b>	221,95	-	0%	-	0%	0%	0%	128,11	35%	
Travaux tous réseaux	262,84	-	205,02	57,83	<b>245,20</b>	245,20	-	0%	-	0%	0%	0%	-	0%	
Rue Verdi (Sud)	202,55	70,89	102,69	28,96	<b>122,82</b>	122,82	-	0%	-	0%	0%	0%	70,89	35%	
Rue Verdi (Nord)	270,87	-	211,28	59,59	<b>252,69</b>	252,69	-	0%	-	0%	0%	0%	-	0%	
Slods total	1 377,30	482,05	698,29	196,95	<b>835,15</b>	835,15	-	0%	-	0%	0%	0%	482,05	35%	
SL Espaces adressage	391,68	137,09	198,58	56,01	<b>237,51</b>	237,51	-	0%	-	0%	0%	0%	137,09	35%	
Talus (entrée du quartier)	48,20	16,87	24,44	6,89	<b>29,23</b>	29,23	-	0%	-	0%	0%	0%	16,87	35%	
Etanchéité	1 930,36	799,94	881,73	248,69	<b>1 054,55</b>	1 054,55	1 054,55	-	0%	275,86	17%	0%	0%	524,08	33%
<b>Total</b>	<b>15 166,20</b>	<b>8 525,35</b>	<b>5 179,87</b>	<b>1 460,99</b>	<b>6 195,12</b>	<b>6 195,12</b>	<b>4 472,53</b>	<b>1 694,49</b>		<b>871,09</b>		<b>730,05</b>		<b>6 924,21</b>	

## Tableau des délibérations du Conseil Municipal

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

10/11/06	Avenant 4 à la CPA Avis dossier loi sur l'eau
09/02/07	Approbation enquête publique Déclaration d'intérêt général de l'opération de restructuration du centre commercial
13/04/07	Autorisation cession immeuble entreprises
29/06/07	Cession à RSA des terrains Ville de la Grand Mare transmis le 3 juillet 2007 en Préfecture
29/06/07	Cession à RSA de parties de la parcelle DX n°5 sur lesquelles est implantée l'école Camille Claudel + autorisation de saisine du Préfet par le Maire – transmis en Préfecture le 3 juillet 2007
12/07/07	Approbation avenant n°5 : nouvelle participation financière et modification de programme – notifiée le 12 septembre 2007- reçue en Préfecture le 17 juillet 2007 et affiché le 18 juillet 2007.
19/10/07	Cession à RSA des terrains Ville
30/11/07	Approbation acquisition rampe parking à la Ville



**Sous opération (01033A)**

**AMENAGEMENT**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS

La restructuration et reprise des espaces publics font 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'a pas été confiés en totalité 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 plus, de nombreuses opérations de résidentialisation ont été engagées suite à la cession des patrimoines de Rouen Développement et de Rouen Habitat. Ces opérations ont considérablement réduits les emprises privées pour les transférer vers du domaine public. La liaison entre ces nouveaux périmètres est à organiser (accès, nivellement, ...)

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

## PROGRAMME

Le programme d'aménagement des espaces publics par secteur est le suivant (carte page 30) :

### Secteur Central

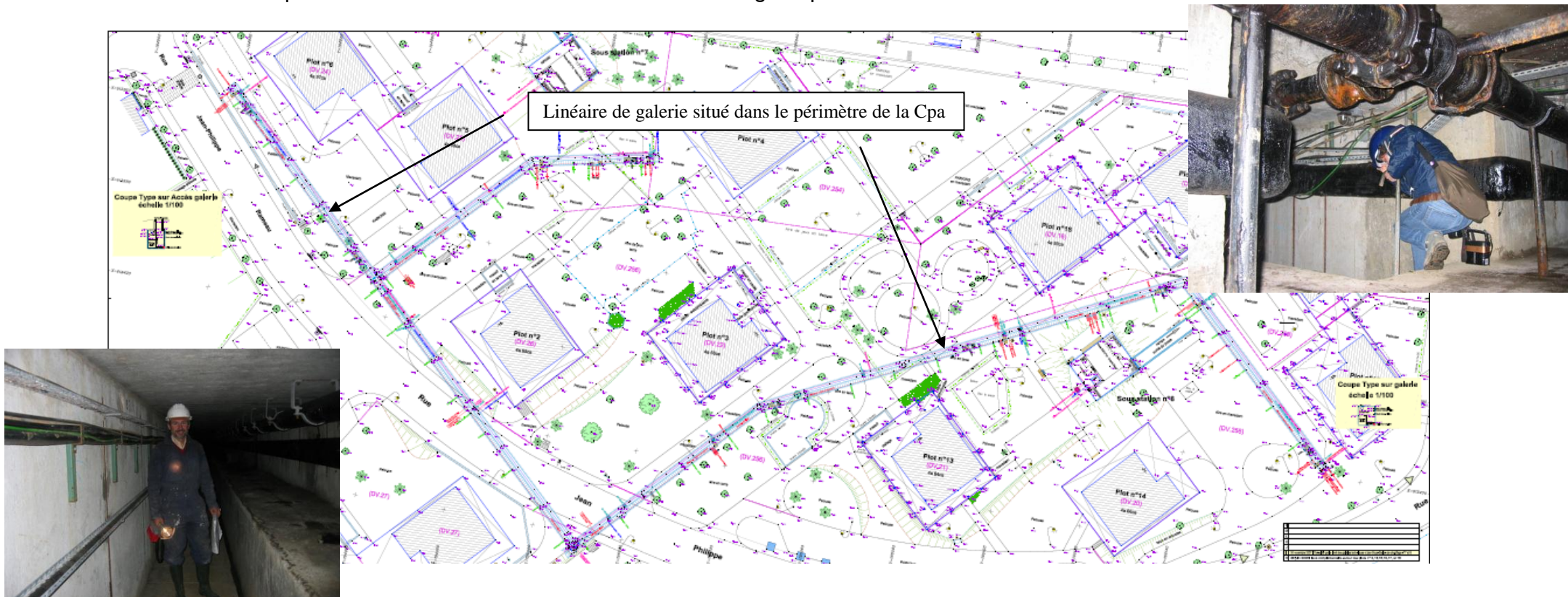
- voie nouvelle Est/ouest et secteur de stationnement associé
- voie piétonne Nord/Sud
- espaces publics délimité au Nord par la pergola des aires de jeux, les rues César Franck et Couperin à l'Est et à l'Ouest, et la station Sainte Claire au Sud hors secteurs définis sur le plan page 30
- Reprise étanchéité 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
- traitement des rampes Ouest des parkings Nord et Sud,
- traitement du lot N
- reprise des emprises du cabinet médical et du plot Malraux non réalisé

## Ilot Verre et Acier

- Liaison Est Ouest
- Liaison Nord Sud
- traitement des espaces extérieurs des Lods 16 -17 -18 sur la rue César Franck pour assurer une homogénéité de projet
- Provisions pour traitement de la rive Ouest de la rue Rameau pour la réalisation de places de stationnement
- Mise aux normes accessibilité et éclairage de la galerie technique (linéaire compris dans le périmètre de la Cpa)

### Précisions sur la galerie technique du secteur des Lods

La galerie technique est un ouvrage ville qui alimente le secteur des Lods ; il y a en réalité deux galeries distinctes ; la première est située de part et d'autre de la rue Rameau et présente un linéaire de 800 mètres ; la seconde de longueur plus réduite se trouve dans le secteur Sud de la Grand Mare.





### **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
- Place Couperin haute et basse jusqu'en limite des tours Othello et Nabucco,
- Sentes Est Ouest diverses

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

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

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

## **CADRE JURIDIQUE**

### **Lotissement**

En fonction des décisions sur le programme des lots F1 et F2 un lotissement (déclaration préalable) pourrait être à envisager sur Verdi Opéra Nord.

### **Etudes d'impact et Enquête publique type Loi Bouchardeau**

Enquête publique du 28 août 2007 au 29 septembre 2007

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

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

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

Enquête publique du 16 octobre 2006 au 22 novembre 2006

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

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Seuls sont présentés les tableaux fonciers dans ce paragraphe.

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

- Tableau acquisitions réalisées en **2007**

Pas d'acquisition en 2007

- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2007**

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033 CPA La Grand Mare - AMENAGEMENT					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Montant TTC en Euros
24/08/2005	LA POSTE	Batiment B	destiné à être démolit	2 407 2 407	386 000.00
20/06/2006	ROUEN DEVELOPPEMENT	DX20 DV183 DV195 DX20	à bâtir 1 rue G. Verdi rue F. Couperin 25 rue César Franck Esp. publics 1 rue G. Verdi	27 117 4 930 856 926 20 405	3 675.38
20/06/2006	ROUEN DEVELOPPEMENT	DV183 DV195 DX20 DX20	Rue François Couperin 25 rue César Franck à bâtir 1 rue G.Verdi Esp. publics 1 rue G. Verdi	27 117 856 926 4 930 20 405	246 800.00
<b>TOTAUX</b>				<b>56 641</b>	<b>636 475.38</b>

**Il reste à acquérir les parcelles désignées pages 37 et 38**

## ELEMENTS FINANCIERS

### **ANALYSE DES ECARTS DU BILAN**

**Le bilan évolue de 23 167 K€ TTC à 22 688 K€ TTC soit une différence de - 479 K€ TTC qui s'explique par :**

- Une diminution importante de l'enveloppe travaux : abandons de l'adressage des plots 4 – 5 et 6 du secteur des Lods,
- Réduction du programme d'intervention sur le secteur central

### **Analyse Poste par Poste**

Ligne	Intitulé	Bilan			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>23 167 685</b>	<b>22 688 498</b>	<b>-479 188</b>	
1	ACQUISITIONS	977 366	992 236	14 870	Réajustement pour entretien du quartier
2	ETUDES	916 881	905 355	-11 526	Diminution des provisions
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 944 966	2 049 827	104 861	Revalorisation honoraires de maîtrise d'œuvre suite aux modifications de programme
4	TRAVAUX	14 559 039	13 202 502	-1 356 537	Modification de programme : économies sur le secteur des Lods et l'espace central
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	212 896	218 110	5 214	Ajustement
7	REMUN. STE et FRAIS FI	4 556 538	5 320 468	763 930	
70	Rémunération de la société	2 700 538	2 669 102	-31 436	Ajustement de la rémunération à la baisse compte tenu de la diminution du coût des travaux
71	Frais financiers	1 856 000	2 651 365	795 365	Prise en compte frais financiers d'un nouvel emprunt de 6 000 KE et création d'une provision de 300 K€ pour faire face au retard de versement des subventions
8	TVA			0	
	<b>RECETTES</b>	<b>21 026 417</b>	<b>21 618 447</b>	<b>-1 556 233</b>	
1	CESSION	1 875 971	7 088 173	5 212 202	la Cession au concédant est égale au coût de l'ouvrage moins les subventions perçues par RSA - la cession augmente car on a eu une diminution des subventions sur la base des positions de l'Anru et de la Région
10	Cession au concédant	1 283 010	6 195 130	4 912 120	Subventions du Conseil Général directement versées à la Ville
11	Cession autre	592 961	893 043	300 082	La foncière n'intervenant plus sur Grand Mare, le foncier est à nouveau valorisé alors que la Foncière bénéficiait d'une cession à l'euro symbolique
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	215 000	248 608	33 608	Il s'agit du remboursement de la mission "Urbanisme"
3	SUBVENTIONS	10 712 836	8 564 574	-2 148 262	Réajustement prenant en compte les hypothèses de l'avenant de l'Anru, les décisions de la Région et le versement direct des subventions du Conseil Général à la Ville et non à RSA
	Feder		730 050	730 050	nouvelle recte (transfert des financements des jardins de proximité)
	Région	1 220 910	871 096	-349 814	nouvelle intervention de la Région (intervention sur moins d'ouvrage et avec taux de subvention plus faible)
	Département	2 056 540	0	-2 056 540	<b>Subvention versée directement à la Ville - Attention le montant actuel connu au 20 septembre 2008 est de 1 304 keuros</b>
	Anru	7 398 616	6 926 658	-471 958	Hypothèse du nouvel avenant - prise en compte du "scoring" de 35% à l'exception du secteur de démolition qui est de 58%
	GIP	36 770	36 770	0	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	8 222 341	5 713 711	-2 508 630	Diminution de ce poste au profit du poste cession ce qui permet de sécuriser fiscalement l'opération en ayant un certain volume de recettes fiscalisées; en contre partie nous bénéficions de la récupération de la TVA sur les dépenses et d'exonération de tva sur les recettes anru, conseil Régional
5	PRODUITS DIVERS			0	
6	PRODUITS FINANCIERS	270	3 382	3 112	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-2 141 268</b>	<b>-1 070 049</b>	<b>466 425</b>	
	<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>9 229 230</b>	<b>17 429 230</b>	<b>-1 770 770</b>	
1	EMPRUNTS	8 000 000	14 000 000	6 000 000	Mise en place d'un troisième emprunt et création d'une provision de 303 keuros pour prendre en compte d'éventuels retards de versement des subventions.
2	AVANCES	905 000	3 105 000	2 200 000	
5	TVA	324 230	324 230	0	
	<b>MOBILISATIONS</b>	<b>8 905 000</b>	<b>21 905 000</b>	<b>-2 095 000</b>	
1	EMPRUNTS	8 000 000	14 000 000	6 000 000	Mise en place d'un troisième emprunt et création d'une provision de 303 keuros pour prendre en compte d'éventuels retards de versement des subventions.
2	AVANCES	905 000	3 105 000	2 200 000	
5	TVA			0	
	<b>FINANCEMENT</b>	<b>-324 230</b>	<b>-324 230</b>		
	<b>TRESORERIE</b>	<b>0</b>	<b>163 223</b>		

**La participation financière de la Ville passe de 9 720 K€ TTC à 12 157 K€ TTC soit une augmentation de 2 481 K€ ; elle se répartit comme suit :**

AMENAGEMENT	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>CESSION AU CONCEDANT</b>	9 720 351	<b>3 146 047</b>	<b>1 736 272</b>	<b>1 380 590</b>	<b>968 900</b>	<b>1 321 290</b>	<b>3 604 350</b>			<b>12 157 449</b>	<b>2 481 088</b>
CESSION AU CONCEDANT	1 283 010			340 590	928 900	1 321 290	3 604 350			<b>6 195 130</b>	<b>4 956 110</b>
Secteur de démolition	436 790						2 393 690			2 393 690	1 956 900
Verdi Opéra Sud + Isère Hétraie + rue W					683 700					683 700	683 700
VOS Dévoiements					245 200					245 200	245 200
Rue Verdi Sud							122 820			122 820	122 820
Rue Verdi Nord							252 690			252 690	252 690
Secteur Lods en totalité	33 800						835 150			835 150	801 350
Etanchéité	716 380					1 054 550				1 054 550	338 170
Démolition immeuble de la Poste	52 050			340 590						340 590	288 540
Talus entrée du quartier						29 230				29 230	29 230
Secteur Lods adressage						237 510				237 510	237 510
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	8 222 341	3 017 439	1 696 272	1 000 000						<b>5 713 711</b>	<b>-2 508 630</b>
Participation équilibre opération - EXO	5 540 621	1 017 439	1 696 272	1 000 000						3 713 711	-1 826 910
Participation d'équilibre bilan taxée	2 000 000	2 000 000								2 000 000	
Participation complément prix en TVA	681 720										-681 720
<b>REMBOURSEMENT COLLECTIVITE</b>	215 000	<b>128 608</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>					<b>248 608</b>	<b>33 608</b>

## NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### L'année 2005 a été caractérisée par :

- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- la refonte complète du bilan financier de l'opération pour permettre d'isoler chaque sous opération : aménagement, immeuble d'entreprises, plot 4, Centre commercial, 3 Plots et parking,
- la 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,

### L'année 2006 a été caractérisée par :

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

L'année 2007 a été caractérisée par :

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

## **LES OBJECTIFS DE COURT TERME**

- Remise des ouvrages suivant à la Ville :
  - Rue Georges Braques, secteur de stationnement, allée piétonne le long du service des eaux
  - Secteur Verdi Opéra Nord et Sud
- Engagement des chantiers du secteur central, du secteur des Lods et du solde des aménagements du quartier
- Poursuite de la commercialisation des terrains constructibles
- Obtenir le relogement de l'église évangélique pour permettre de terminer les travaux d'étanchéité de la dalle du parking
- Engager une réflexion sur le stationnement (mutualisation et foisonnement du parking souterrain et du secteur des Lods)
- Accueillir une PME (déjà identifiée) sur le lot D
- Poursuivre les acquisitions foncières (ville)
- Etablir les cahiers des charges de cession de terrain pour les lots K, D et G
- Validation de la programmation logements





**Sous opération (01033D)**

**IMMEUBLE D'ENTREPRISES**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS : UNE OPERATION A VOCATION ECONOMIQUE

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

**La surface utile louable totale est d'environ 2 320 m<sup>2</sup>** et se répartit principalement en locaux de 45 et 93 m<sup>2</sup>.

La Poste est locataire des niveaux 3 et 4 du Centre de Formation et du Bureau de Poste.

## PROGRAMME

La Poste a souhaité 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 le rôle de 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,

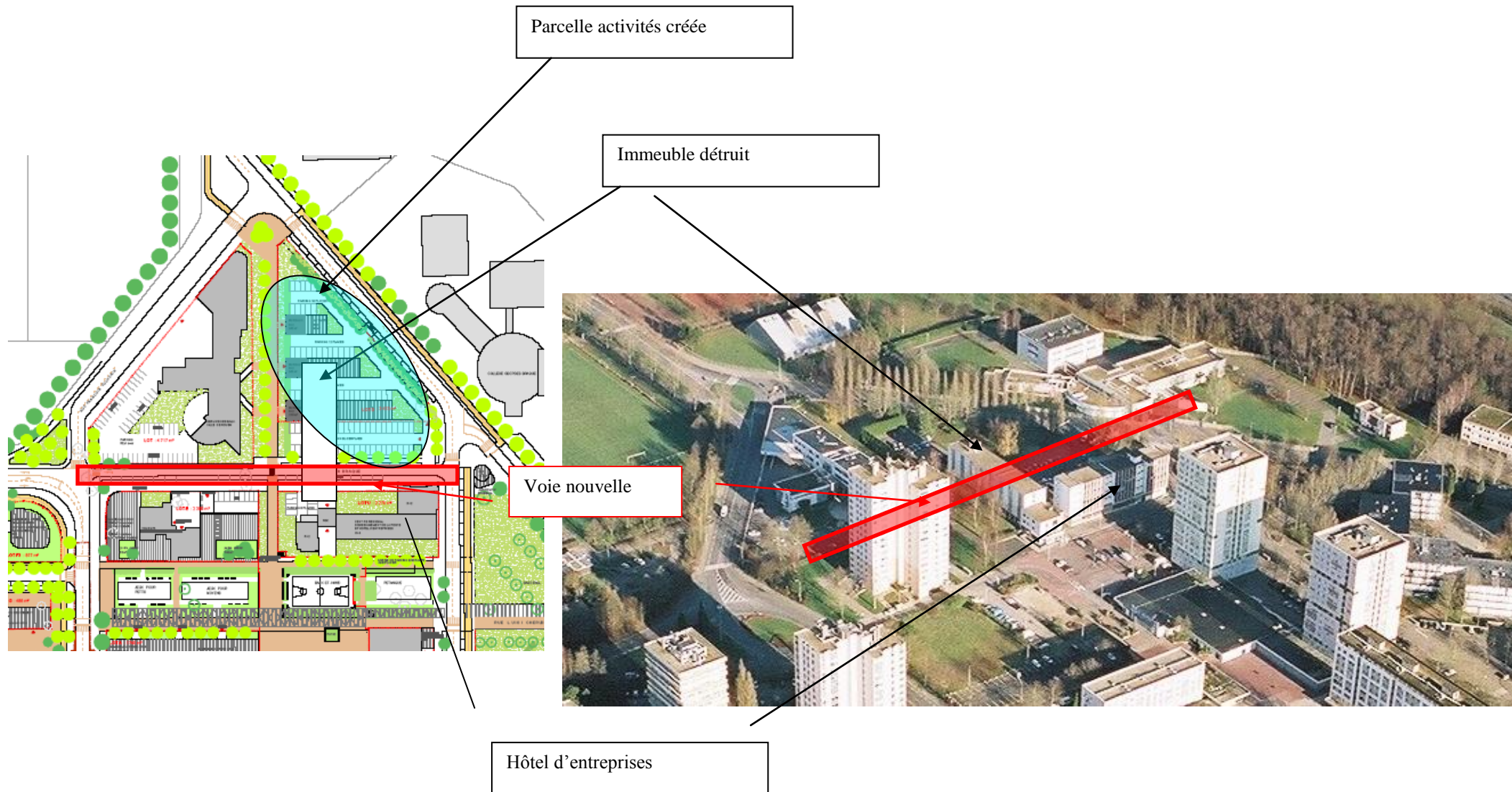
La Poste devrait rester locataire de 2 niveaux soit environ 633 m<sup>2</sup>. Compte tenu des nombreux espaces communs de l'immeuble (couloirs, restaurant ...), **la surface utile louable est d'environ 2 320 m<sup>2</sup>**. Elle se répartit principalement en locaux de 45 et 93m<sup>2</sup>.

**Au final la restructuration de cet ensemble immobilier permettra**

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

Désignation	Repérage	Surface totale	Surface louée 20 nov 2007		Surface louée sept 2008		Locataire	loyer previsionnel actuel HT HC	loyer prévisionnel annuel HT HC
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
		2320,77	999,23	43%	1389,85	60%		116 629	206 107
Bureau de Poste	1	127,41	127,41	5%			Locaposte		12 741
Serveur informatique	2	17,58	17,58	1%					
Bureau	3	92,93							8 364
Bureau	4	92,66							8 339
Restaurant	5	312,95			312,95	13%	Mr Archimbaut	31 295	31 295
Bureau de Poste	6	111,91			111,91	5%	Ceden	11 191	11 191
Local 1,1	7	14,45	14,45	1%	14,45	6%	I.comm	1 445	1 445
Local 1,2	8	19,75	19,75	1%	19,75			1 975	1 975
Local 1,3	9	94,41	94,41	4%	94,41			9 441	9 441
local1,4	10	46,02							4 602
Local 1,5	11	46,87							4 687
Local 1,6	12	93,61							9 361
local 1,7 Salle de conférence	13	192,83							19 283
Bureau de Poste	14	111,9			111,9	5%	BFC	11 190	11 190
Bureau	15	14,45							1 445
Bureau	16	19,77							1 977
Bureau	17	46,53	46,53	2%					4 653
Bureau	18	45,54	45,54	2%	45,54	2%	GIPS	4 554	4 554
Bureau	19	46,06							4 606
Bureau	20	46,88							4 688
Bureau	21	47,32							4 732
Bureau	22	45,38			45,38		DMA ARCHITECTE	4 538	4 538
Bureau	23	14,99	14,99	1%	14,99	14%	Locaposte		
Bureau	24	19,75	19,75	1%	19,75				
Bureau	25	46,56	46,56	2%	46,56				
Bureau	26	46,6	46,6	2%	46,6				
Bureau	27	94,57	94,57	4%	94,57				
Bureau	28	94,28	94,28	4%	94,28				
Bureau	29	14,99	14,99	1%	14,99				
Bureau	30	19,75	19,75	1%	19,75	14%	Locaposte		
Bureau	31	94,41	94,41	4%	94,41				
Bureau	32	94,57	94,57	4%	94,57				
Bureau	33	46,94	46,94	2%	46,94				
Bureau	34	46,15	46,15	2%	46,15				
								41 000	41 000

## Le plan d'ensemble



## **CADRE JURIDIQUE**

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

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

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

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

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

- Tableau acquisitions réalisées en 2007

Pas d'acquisition en 2007

- Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2007

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

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 2 644 K€ à 2 698 K€ soit une augmentation de 326 K€ liés à la programmation de travaux complémentaires (volets roulants en rez de chaussée, désamiantage des logements de fonction suite à des soulèvements de dalle ...), l'exploitation de l'immeuble pendant l'année 2008.

### Analyse des écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Bilan en € TTC			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>2 644 473</b>	<b>2 967 997</b>	<b>323 525</b>	
1	ACQUISITIONS	889 245	1 029 225	139 980	Augmentation des frais de gestion du bien car cession retardée pour permettre l'augmentation de la valeur du bien
2	ETUDES	5 488	19 959	14 471	Etudes et conseils pour cession immeuble
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	329 104	334 016	4 912	Honoraires complémentaires pour travaux imprévus et audit (restaurant)
4	TRAVAUX	1 279 079	1 410 059	130 980	Prévisions de travaux supplémentaires (désamiantage, volets de protection, etc...)
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	15 707	77 653	61 946	Frais de publicité, impôts fonciers, plaquettes etc...
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	75 849	97 085	21 236	Réajustement automatique
70	Rémunération de la société	75 849	97 085	21 236	
71	Frais financiers			0	
8	TVA	50 000		-50 000	Prise en compte par l'acquéreur
	<b>RECETTES</b>	<b>2 371 260</b>	<b>2 737 601</b>	<b>366 341</b>	
1	CESSION	1 050 000	1 053 000	3 000	
10	Cession au concédant			0	
11	Cession autre	1 050 000	1 053 000	3 000	valeur de cession initiale maintenue
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE			0	
3	SUBVENTIONS	677 504	404 217	-273 287	la deuxième Das de l'Anru ne sera pas attribuée car l'Anru estime le prix de cession de l'immeuble trop peu élevé au regard de la rentabilité possible de l'opération.
	Anru	677 504	404 217	-273 287	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	549 113	973 823	424 710	Ajustement de la participation ville
5	PRODUITS DIVERS	94 643	306 561	211 918	Prise en compte des loyers sur toute l'année 2008
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-273 213</b>	<b>-230 396</b>	<b>3 539</b>	

**La participation financière brute de la Ville évolue de 549 K€ TTC à 974 K€ TTC soit une augmentation de 424 K€**

IMMEUBLE D'ENTREPRISES	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>EFFORT VILLE</b>	549 113	<b>473 823</b>	<b>500 000</b>							<b>973 823</b>	<b>424 710</b>
CESSION AU CONCEDANT											
PARTICIPATION COLLECTIVITE	549 113	473 823	500 000							973 823	424 710
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE											



## NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

Activités : rappel des années antérieures

---

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

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

L'année 2005 a été caractérisée par :

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

L'année 2006 a été caractérisée par :

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

L'année 2007 a été caractérisée par :

- La réception des travaux,

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

### **OBJECTIFS DE COURT TERME**

- Cession de l'ouvrage en 2009 ; la location des bureaux de l'immeuble entraîne l'augmentation de sa valeur ; il est donc opportun de ne pas vendre dès maintenant l'Apha mais d'attendre encore quelques mois ; cela permettra à d'autres opérations d'émerger (réhabilitation de l'immeuble du RHE, cession du lot D à une PME)

### **PRECONISATION STRATEGIQUES**

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



**Sous opération (01033B)**

**PARKING**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS : La première opération structurante sur la Grand Mare

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

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

Le parking, composé essentiellement de béton armé, comporte de l'amiante sous forme principale de flochage.

Le parking était de moins en moins fréquenté car entièrement amianté rendant toutes les opérations de maintenance particulièrement délicates. Pourtant l'utilisation du parking de la Grand Mare est fondamentale pour permettre un bon fonctionnement du quartier. En effet, les espaces publics ne peuvent pas accueillir les 500 voitures qu'il abrite.

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

## PROGRAMME

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

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

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

## CADRE JURIDIQUE

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

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

## **ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION**

L'ouvrage a été livré à la Ville fin 2007 et son exploitation par Rouen Park à débiter seules des levées de réserves sont à prévoir sur 2008.

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 4 699 K€ à 5 060 K€ soit une augmentation de 361 K€ qui s'explique par :

- Une augmentation de 350 K€ du poste travaux correspondant à des interventions sur le parking Nord et Sud

### Analyse Poste par Poste

Ligne	Intitulé	Bilan en € TTC			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>4 699 793</b>	<b>5 060 590</b>	<b>360 797</b>	
2	ETUDES	16 506	16 506	0	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	337 032	358 195	21 163	Revalorisation honoraires de maîtrise d'œuvre pour reprises diverses et augmentation durée du chantier
4	TRAVAUX	4 079 780	4 418 275	338 495	Importants travaux complémentaires nécessaires : - à la remise d'ouvrage du parking Sud (protection renforcée, sorties de secours) - à la mise en exploitation du parking Nord suite à de nombreux vandalismes (circuit vidé surveillance, gestion c
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	120 223	105 094	-15 129	
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FIN	146 253	162 520	16 267	
70	Rémunération de la société	146 253	162 520	16 267	Réajustement contractuel
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
	<b>RECETTES</b>	<b>4 734 228</b>	<b>4 932 404</b>	<b>198 176</b>	
1	CESSION		1 098 570	1 098 570	
10	Cession au concédant		1 098 570	1 098 570	Transfert de la ligne 2 pour permettre à la Ville de mobiliser les subventions dont elle est attributaire (1ère phase - 2ème tranche)
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	2 608 523	1 705 813	-902 710	Transfert en ligne 10
3	SUBVENTIONS	2 095 126	2 095 126	0	
	Anru	2 095 126	2 095 126	0	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE			0	
5	PRODUITS DIVERS	30 579	32 895	2 316	
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>34 435</b>	<b>-128 185</b>	<b>252 120</b>	

**L'effort financier de la Ville passe de 2 608 K€ TTC à 2 804 K€ TTC soit une augmentation de 196 K€ qui s'explique par :**

PARKING	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>EFFORT VILLE</b>	2 608 523	1 148 291	1 656 092							2 804 383	195 860
CESSION AU CONCEDANT			1 098 570							1 098 570	1 098 570
PARTICIPATION COLLECTIVITE											
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	2 608 523	1 148 291	557 522							1 705 813	-902 710

## NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### ACTIVITES SUR LES ANNEES 2004-2006

Une activité soutenue en 2004-2005

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

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

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

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

Les travaux de restructuration 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 ont pris en charge le coût de la réparation de la dalle du parking.



La dégradation de l'étanchéité de la dalle du parking a contribué à l'apparition de fuites d'eau. Celles-ci ont dégradé le flochage 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 flochage 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 a commencé au mois de mai 2005.

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

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

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

### **2006 : Une année de négociation**

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

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

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

### **2007 : l'achèvement de l'ouvrage**

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

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

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

## **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME**

- En 2008 les objectifs principaux sont :
  - la mise en exploitation du parking par Rouen Park, Rouen Seine aménagement assurant simplement le « service après vente » et la levée des réserves

## **PRECONISATION STRATEGIQUE**

- La préparation de la clôture de l'opération
- Pour la ville : définir une politique de commercialisation (cession de volume, location, accès public, foisonnement)
- Définir une politique de stationnement en synergie avec les stationnements extérieurs (si possible des Lods)



**Sous opération (01033C)**

**CENTRE COMMERCIAL**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS

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

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

## PROGRAMME

Le programme d'intervention consiste à réhabiliter les bâtiments pour partie, d'en démolir certain et d'en reconstruire d'autre sur la base du plan de composition ci-dessous

Le programme est développé en annexe.

## CADRE JURIDIQUE

Plusieurs procédures sont nécessaires :

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

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

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### ACQUISITION

- Tableau acquisitions réalisées en 2007

Pas d'acquisition en 2007

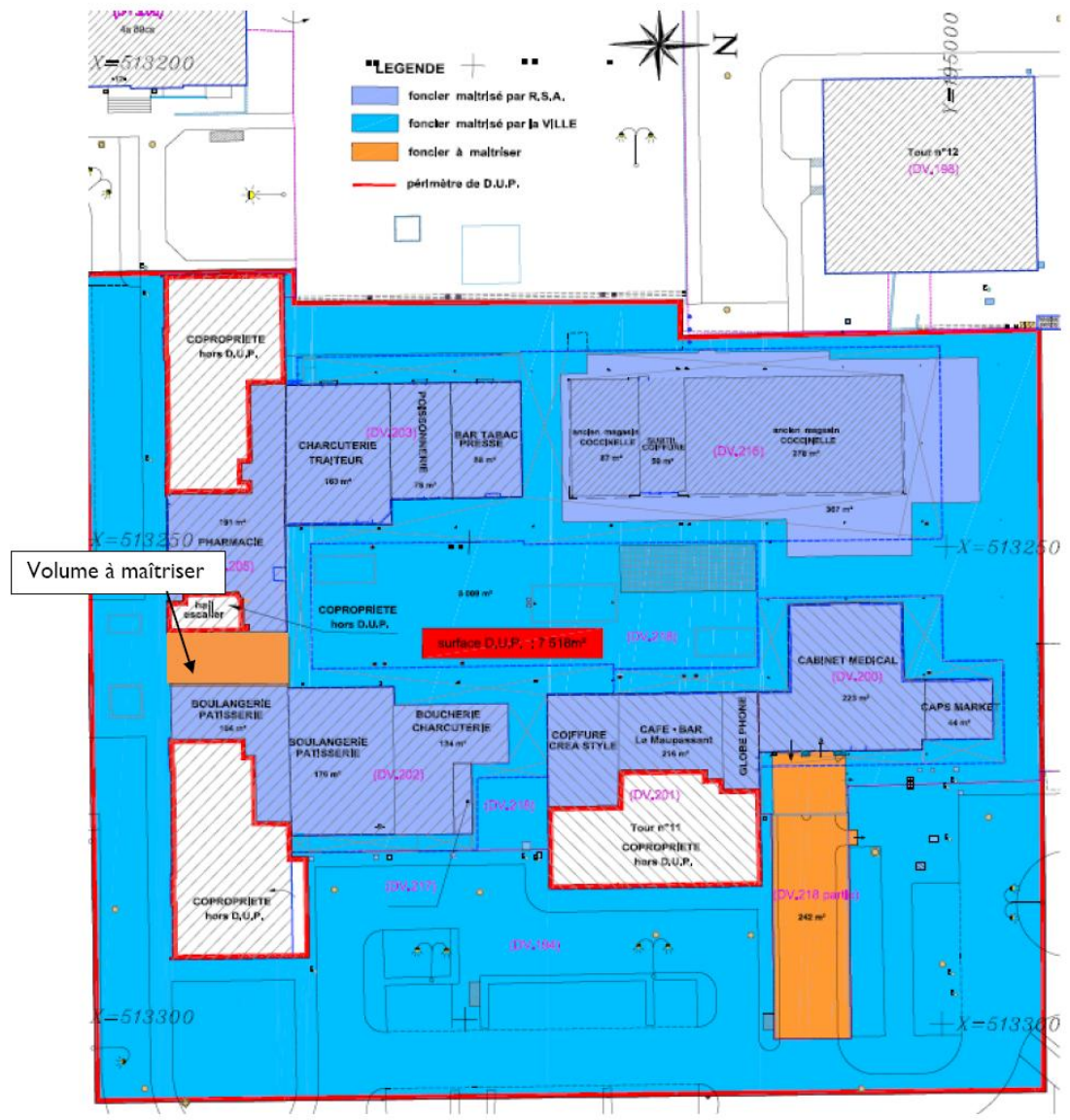
- Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2007

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033C CPA La Grand Mare - CENTRE COMMERCIAL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Montant TTC en Euros
22/12/2003	SCI DE L'ORME		Coccinelle - bail à construction	774 774	9 116.00
02/09/2005	Boucherie LERIF		Droit au bail boucherie LERIF	133 133	16 000.00
02/09/2005	Mme DUVAL		Bail boucherie LERIF	133 133	27 500.00
18/10/2005	SCI Jean Rondeau		Coiffeur CREAMSTYLE Bar MAUPASSANT Magasin GLOBE PHONE	312 70 212 30	94 600.00
18/10/2005	Mme LEGROS		Licence IV bar Maupassant		1 680.00
03/05/2006	Mr BANNOUR		Droits au bail fleuriste ROGER	90 90	18 000.00
30/05/2006	Mr LOISEL		Eglise évangélique Bail à construction	48 48	6 400.00
04/08/2006	Mr HELLOT		Poissonnier - Bail à construction	80 80	15 000.00
02/08/2006	Mr LEFEVRE		Epicerie CHIHANI bail à construction Cabinet médical SCM bail à construction	263 44 219	50 000.00
02/08/2006	Mr LEFEVRE		Tabac BLOCHINI Bail à construction	80 80	16 000.00
03/08/2006	Mr SIMON		Charcuterie HURE bail à construction	164 164	30 000.00
12/12/2006	SETIN	DV205	Copropriété du 2 à 10 rue François Couperin	928 928	75 000.00

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01033C CPA La Grand Mare - CENTRE COMMERCIAL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
<b>TOTAUX</b>				<b>3 005</b>	<b>359 296.00</b>

Toutes les cases commerciales sont propriétés de Rouen seine *aménagement* dont la pharmacie acquise par voie d'expropriation.

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



## TRAVAUX

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

- Première phase : restructuration du Coccinelle (800 m<sup>2</sup> ramenés à 400 m<sup>2</sup>) et accueil du coiffeur logé précédemment dans le rez de chaussée de la barre César Franck
- Deuxième phase : travaux pour l'accueil du primeur (dans le coccinelle)
- Troisième phase : travaux pour l'accueil du bureau de Poste et réalisation d'un nouveau local dans le coccinelle
- Quatrième phase : achèvement des travaux y compris reprise de l'étanchéité et des vitrines avec relocalisation des commerçants mais hors cabinet médical qui sera relogé dans le plot Malraux Sud

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

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

**Le bilan évolue de 7 004 K€ TTC à 7 307 K€ TTC soit une augmentation de 303 K€ TTC qui s'explique par des variations en plus et en moins de différents postes :**

- Une augmentation importante du coût des travaux de 118 K€ suite aux résultats de la consultation d'entreprises et malgré la suppression du cabinet médical; à programme équivalent il n'est pas envisageable d'obtenir un résultat meilleur au regard des 6 mois de négociations qui ont suivi les premières ouvertures de plis
- Une augmentation du poste Frais divers de gestion de 166 K€ (provisions pour impôts fonciers)

Rappel traitement de l'avance faite à Rouen Développement au titre de l'indemnité de départ du pharmacien

- Par décision du Conseil Municipal du 14 mai 2004, la Ville de Rouen a demandé à Rouen Seine aménagement d'intervenir en tiers payeur pour le compte de Rouen Développement aux fins de procéder au règlement de l'indemnité d'éviction du pharmacien sis dans la barre César Franck.
- Une convention entre Rouen Seine aménagement et Rouen Développement a été signée le 27 mai 2004.
- Les 905 000 euros ont été dressés à la SCP DENESLE BADINA ABSIRE LEFEZ RENOARD à Rouen le 28 mai 2004.
- Le 14 juin 2006 un avenant à la convention entre RSA et RD à modifier l'échéancier de remboursement de l'avance
- Le 20 juin 2006 Rouen Seine aménagement a adressé un mémoire à Rouen Développement en règlement de 669 700 euros.
- Le 6 novembre 2006 un deuxième avenant a été signé à la demande de RD modifiant à nouveau les modalités de remboursement.
- Le 4 avril 2007 eu égard à l'incapacité de Rouen Développement d'honorer son dernier versement de 235 300 euros, la Ville de Rouen a demandé à Rouen Seine aménagement d'inscrire cette somme dans les dépenses définitives de la Convention Publique d'Aménagement de la Grand Mare.
- Le bilan prend donc en compte cette nouvelle dépense de 235 300 qui est désormais inscrite dans la sous-opération du Centre Commercial



## Les écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Bilan en € TTC			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>7 004 949</b>	<b>7 307 667</b>	<b>302 718</b>	
1	ACQUISITIONS	1 397 817	1 394 484	-3 333	Ajustement
2	ETUDES	295 166	301 625	6 459	Ajustement
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	682 550	681 513	-1 037	Ajustement
4	TRAVAUX	4 309 156	4 427 402	118 246	Résultats appel d'offres
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	100 768	260 481	159 713	Prise en compte principalement des impôts fonciers
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	219 492	242 163	22 671	
70	Rémunération de la société	219 492	242 163	22 671	ajustement automatique
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
9	FONDS DE CONCOURS			0	
	<b>RECETTES</b>	<b>7 023 448</b>	<b>6 559 814</b>	<b>719 976</b>	
1	CESSION	1 435 000	1 294 000	-141 000	
10	Cession au concédant			0	
11	Cession autre	1 435 000	1 294 000	-141 000	Montant de la cession à l'Epareca revue à la baisse au regard des négociations en cours et de la non réalisation du cabinet médical
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE			0	
3	SUBVENTIONS	706 609	1 692 609	986 000	
	Annu	691 000	1 677 000	986 000	hypothèse de participation plus importante de l'Annu à hauteur de 35% du déficit après recettes commerciales
	Gip	15 609	15 609		
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	3 994 422	3 327 481	-666 941	Ajustement automatique
5	PRODUITS DIVERS	180 808	245 724	64 916	Loyers
6	PRODUITS FINANCIERS				
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-688 111</b>	<b>-747 854</b>		

**L'effort financier brut de la Ville passe de 3 994 K€ TTC à 3 327 K€ TTC soit une diminution de 667 K€ TTC :**

CENTRE COMMERCIAL	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>EFFORT VILLE</b>	3 994 422	1 577 976	1 620 681			128 824				3 327 481	-666 941
CESSION AU CONCEDANT											
PARTICIPATION COLLECTIVITE	3 994 422	1 577 976	1 620 681			128 824				3 327 481	-666 941
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE											

L'effort financier de la Ville pourrait être diminué significativement dans le cadre d'une augmentation du prix de cession ; sur la base d'une rentabilité de 8% (taux admis par l'Anru pour des investisseurs publics comme l'Epareca) le prix de cession du centre pourrait être de 1 921 K€ HT **soit une recette complémentaire de 763 K€ HT.**

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### ACTIVITES POUR LES ANNES 2004 - 2006 :

#### Activités 2003 – 2004

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

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

La relation a été 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**.

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

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

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

#### Activités 2005

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La réalisation d'une étude de programmation technique pour préciser l'enveloppe financière du projet,
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation avec les commerçants existants (localisation, loyer),
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation foncière et la mise en œuvre d'un dossier de DUP,
- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare,
- 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,

L'année 2005 a été consacrée aux acquisitions foncières et au recrutement d'un maître d'œuvre.

### Activités 2006 : La restructuration du Coccinelle

L'année 2006 a été caractérisée par :

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

### **ACTIVITES POUR LES ANNES 2007**

L'année 2007 a été caractérisé par :

- 14 mars 2007 : l'ouverture du primeur
- 10 mai 2007 : L'obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 18 juillet 2007 : envoi de l'avis d'appel public à la concurrence
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité

Au-delà de ces dates, le comité de pilotage de cette opération a été réuni à plusieurs reprises, les commerçants ont organisé les fêtes de Noël 2007 avec le soutien de la Ville et de la chambre de commerces.

## **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME**

- Obtenir la signature des protocoles d'accord de la pharmacie et du cabinet médical
- Valider le projet et engager les travaux de la 4<sup>ème</sup> phase
- Achever la procédure d'expropriation
- Obtenir la réévaluation de la subvention Anru

## **PRECONISATION STRATEGIQUE**

- Lancer une nouvelle procédure de DUP pour obtenir l'extraction des commerces des copropriétés,
- Mise en œuvre d'une politique commerciale
- Obtention et mobilisation des financements
- Reporter la cession du centre commercial après l'engagement significatif des travaux

### **1. LE PROJET COMMERCIAL**

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

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

### **2. LA LOCALISATION DES COMMERCES**

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

- Remettre à niveau l'outil de travail aujourd'hui obsolète, ce qui nécessite des travaux de plusieurs semaines ou plusieurs mois
- Ne pas interrompre les activités existantes
- Respecter les recommandations de l'architecte urbaniste, Nicolas Michelin
- Réagir aux opportunités



### **3. LES COMMERCES A CE JOUR**

- **Boulangers** : grosses difficultés financières de 2005 à 2007 mais la liquidation judiciaire a été évitée maintenant ce commerce essentiel pour le quartier ; depuis janvier le CA augmente régulièrement et les dernières dettes seront remboursées en 2008
- **Primeur** : Commerce ouvert le 14 mars 2007 ; on constate une très bonne fréquentation journalière (160 à 190 clients) mais de petits paniers lié à une clientèle majoritairement de personnes âgées
- **Coiffeur 1** : RAS activité normale
- **Tabac Presse** : très bonne activité et une augmentation du chiffre d'affaires depuis janvier 2008
- **Coiffeur 2** : ce projet est très porté par l'actuelle coiffeuse, secrétaire de l'union commerçante ; le projet de restructuration lui permettra d'élargir les services proposés (esthétique) et de quitter un local quasi insalubre
- **Charcuterie** : le charcutier partira à la retraite dans environ 3 années ; son activité fonctionne correctement, la discussion est difficile tant sur le programme de travaux que sur la revalorisation des loyers – il recherche un repreneur de son fonds pour une valeur de 100 000 euros
- **Pharmacie** : une nouvelle pharmacienne très dynamique est en place depuis octobre 2007 – la pharmacie sera délocalisée pour permettre une diversification de l'offre ; elle pourrait être à l'origine de projets futurs plus importants
- **Fleuriste** : nous avons informé oralement Mme Roger que le nouveau local ne lui serait pas proposé ; une franchise est à rechercher
- **Boucher** : après une période de monter en charge progressive, son activité est maintenant satisfaisante ; ce commerçant croit au projet et peut devenir relais auprès de son réseau personnel pour faire venir d'autre commerçants
- **Bureau de Poste** : nouveau bureau ouvert en février 2008
- **Cabinet médical** : la présence du cabinet médical est un atout pour le centre commercial compte tenu du flux journalier de client générés par les 4 médecins (150 à 200 clients) ; il conditionne aussi le bon fonctionnement de la pharmacie et de ses futurs projets ; il est donc essentiel que le cabinet soit maintenu dans le centre
- **Auto école** : reste dans sa case commerciale en face des aires de jeux

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

### **4. LE PARTI ARCHITECTURAL**

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

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

Les principaux objectifs du parti architectural sont les suivants :



- Identifier les commerces : les commerces sont repérés par des séquences de couleurs
- Donner de la lumière : réduction de la profondeur des auvents, suppression de deux passages couverts
- Signaler les commerces depuis les rues : signalétiques en façade arrière des cases commerciales
- Distinguer le centre médical du Centre commercial
- Traiter la 5<sup>ème</sup> façade : toiture végétalisée



Façade avant



Façades arrières



Façade Sud



Coccinelle : principes d'intervention

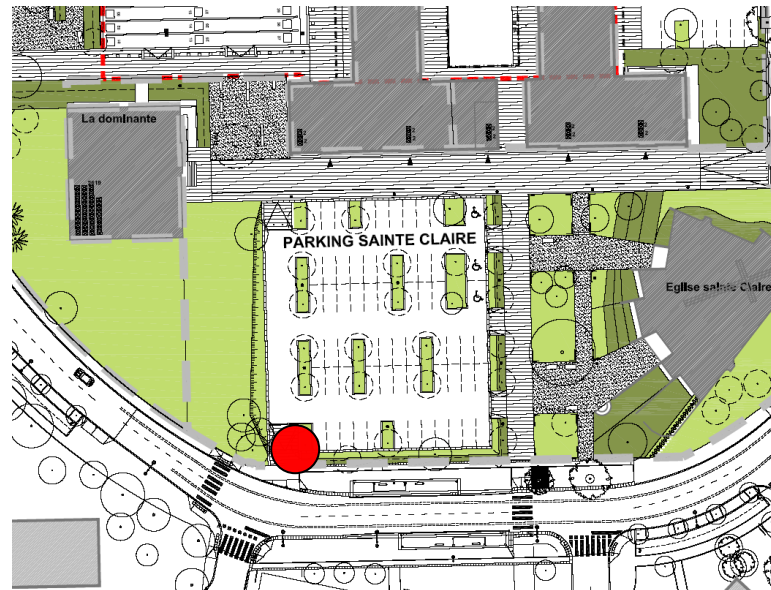
## 5. LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

### Echéancier prévisionnel

- Avant Projet Détaillé présenté à la Ville le 9 janvier 2007
- le 14 mars 2007 Dépôt du Permis de construire
- **14 mars 2007 : Ouverture du primeur**
- 24 avril 2007 : CDEC, dossier présenté en Préfecture
- 10 mai 2007 : obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- **11 février 2008 : ouverture du bureau de Poste**
- 29 février 2008 : ordonnance d'expropriation à l'encontre des murs de la pharmacie
- Février – mai 2009 : négociation financement Anru
- Octobre 2008 : Démarrage administratif des travaux
- Janvier 2009 : démarrage effectif des travaux
- Juin 2009 : dossier de demande de financement
- Livraison : par phase en fonction des contraintes techniques et des contraintes d'exploitation (de fin 2008 à fin 2009) ; l'ordre de livraison prévisionnel des cases est le suivant (Cet ordonnancement a été proposé pour gêner le moins possible l'activité des commerçants pendant les travaux) :
  - La boulangerie + la coiffeuse + local disponible + reprise primeur
  - le local médical
  - La boucherie + l'épicerie + fleuriste
  - Charcutier + tabac presse
  - La pharmacie
  - Le local disponible I (au sud du bureau de Poste)
- 2009 – 2010 : commercialisation des cases commerciales disponibles et cession du centre à un investisseur

## 6. LES POINTS PARTICULIERS

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



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

- **L'accessibilité handicapés**

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

- **Les livraisons**

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

- **Les déchets**

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

- **Charges financières :**

Le gros problème est la gestion des charges de chauffage ; une première analyse montre l'extrême diversité des régimes entre chaque cases commerciales (certains ne payent rien, d'autres ne s'acquittent que de leur abonnement, d'autre encore de l'abonnement et des consommations) ; nous avons engagé des discussions avec Dalkia qui ont abouti à un accord oral qui reste à formaliser.

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

- **L'évolution démographique du quartier**

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

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

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

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



**Sous opération (01033E)**

**3 PLOTS**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIF

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

Elle a pour objectifs de répondre :

- Aux orientations du plan guide de Nicolas Michelin
- D'accueillir des équipements et des locaux d'activité

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

## PROGRAMME

Le programme de l'opération est le suivant :

- Plot Nord : la cyber base en rez-de-chaussée Ouest, un local de stockage en sous sol ; les surfaces à l'Est restent à attribuer (144 m<sup>2</sup>) soit à des activités associatives soit à de l'activité économique
- Plot Sud : des activités économiques, si possible des commerces ou services de type médical en lien avec le Centre commercial (Pharmacie)
- Plot intermédiaire : ce plot réalisé en tranche conditionnelle n'est pas envisageable. S'il doit être réalisé, des financements privés devront être trouvés et ainsi ne pas nécessiter de participation de la collectivité.





## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

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

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

L'opération des trois plots était avant tout une opération qui devait répondre aux objectifs urbains du plan guide aux ambitions architecturales développées dans le cadre du Grand Projet de Ville jusqu'en mars 2008; elle a maintenant pour vocation de participer activement au développement économique de la Grand Mare.

Les deux plots, dont la réception de travaux a eu lieu le 8 juillet 2008, doivent faire l'objet :

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

La cession à un investisseur du plot Sud ne pourra pas se faire sur la base de son prix de revient ; en effet comme pour le plot 4, sur la base d'une rentabilité de 10% et d'un loyer hors charge hors taxe de 32 000 € annuel, le montant prévisionnel de l'investissement est de 320 000 € HT.

**Si l'on évalue le coût du plot Sud à 1 532 K€ HT, sa cession à un investisseur ne peut être envisagée qu'avec un soutien financier de l'ordre de 1 212 000 € dont 788 K€ à la charge de la Ville – c'est l'hypothèse du Cracl.**

**Si le plot Sud est géré dans le cadre de la Convention Publique d'aménagement, l'opération ne peut supporter que 70 000 euros d'emprunt récupérable par les loyers ; la participation de la Ville s'élève alors à 725 K€ soit un surcoût de 250 K€ par rapport à l'hypothèse d'une cession rapide à un investisseur (725-475) (hors incidences fiscales).**

Le tableau ci-dessous détaille la situation financière de l'opération en K€ HT

Trois plots	Coût travaux	Coût opération	Subvention				Cession à un tiers	Ville de Rouen	
			Feder	CG	Anru	CR		Participation	Cession
dont Plot Nord	1 595	1 907	610		516				781
dont plot Sud :	1 280	1 532			424		320	788	
Pergola et abords	575	688	145		435				108
<b>Coût total de l'opération en K€ HT :</b>	<b>3 450</b>	<b>4 127</b>	<b>755</b>	<b>-</b>	<b>1375</b>	<b>-</b>	<b>320</b>	<b>788</b>	<b>889</b>
Plot Sud géré dans la Cpa :	1 280	1 532			629		70	833	

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan des 3 plots prend en compte la réalisation de 2 plots sur 3.

**Le bilan évolue de 4 465 K€ TTC à 4 899 K€ TTC soit une augmentation de 431K€ qui s'explique par des variations en plus et en moins :**

- Des travaux supplémentaires liés à la modification de la cyberbase en cours de chantier
- Des travaux supplémentaires liés aux raccordements des réseaux
- Prise en charge des aménagements intérieurs

**L'analyse des écarts poste par poste :**

Ligne	Intitulé	Bilan en € TTC			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>4 465 121</b>	<b>4 895 639</b>	<b>430 518</b>	
1	ACQUISITIONS	37 000	0	-37 000	RAS
2	ETUDES	58 000	57 949	-51	RAS
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	342 951	358 683	15 732	Révisions des marchés + prolongation de délais + études pour aménagement
4	TRAVAUX	3 682 000	4 114 878	432 878	Modifications du projet + provisions DO + aménagements intérieurs
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	204 360	206 690	2 330	Gardiennage du site
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FIN	140 810	157 439	16 629	
70	Rémunération de la société	140 810	157 439	16 629	
71	Frais financiers			0	
8	TVA				
	<b>RECETTES</b>	<b>3 954 695</b>	<b>4 429 907</b>	<b>475 212</b>	
1	CESSION	1 070 000	1 793 600	723 600	Prise en compte du nouveau plan de financement beaucoup moins favorable
10	Cession au concédant	687 000	1 410 600	723 600	Augmentation du prix de cession liée aux pertes de subventions et à l'augmentation des travaux
11	Cession autre tiers	383 000	383 000	0	RAS
3	SUBVENTIONS	2 424 166	2 166 981	-257 185	Perte des subventions du Conseil Général
	Fedeer	804 854	792 597	-12 257	
	Département	462 502	0	-462 502	
	Anru	1 156 810	1 374 384	217 574	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	460 229	469 026	8 797	RAS
5	PRODUITS DIVERS	300	300	0	
6	PRODUITS FINANCIERS				
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-510 426</b>	<b>-465 732</b>	<b>44 694</b>	

**L'effort brut de la Ville évolue de 1 147 K€ TTC à 1 879 K€ TTC soit une augmentation de 732 K€ TTC.**

TROIS PLOTS	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>CESSION AU CONCEDANT</b>	1 147 229		420 000			1 459 626				1 879 626	732 397
CESSION AU CONCEDANT	687 000					1 410 600				1 410 600	723 600
PARTICIPATION COLLECTIVITE	460 229		420 000			49 026				469 026	8 797
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE											

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### ACTIVITES 2004 - 2006

L'année 2004 a été caractérisée par :

- La mise en œuvre du concours de maîtrise d'œuvre permettant la désignation du lauréat, l'Agence Beckmann N'Thépe,

L'année 2005 a été caractérisée par :

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

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Deux appels d'offre ont été lancés pour la désignation d'une entreprise générale au 3<sup>ème</sup> trimestre. Compte tenu de son plan de charge, les travaux n'ont été programmés que pour le mois d'avril 2007.

L'année 2007 a été caractérisée par :

- Le démarrage des travaux et l'avancement du chantier

### OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Finalisation et réception des travaux
- Labellisation de la Cyber base,
- Remise d'ouvrage à la Ville
- Commercialisation du plot Sud,
- Obtention et mobilisation des financements,

### PRECONISATIONS STRATEGIQUES

Des décisions sont à prendre sur la commercialisation du Plot Sud :

Le cabinet médical existant dans le centre commercial est pressenti pour venir s'installer dans les locaux, l'aménagement intérieur sera alors à prendre en charge, **le soutien de la Collectivité est donc très important.**



**Sous opération (01033F)**

**PLOT 4**

## PRESENTATION DE L'OPERATION

### OBJECTIFS

Une opération pour la sauvegarde des Immeubles Lods

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

Suite aux élections municipales, les nouveaux élus ont décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200m<sup>2</sup> SHON.

### PROGRAMME

Le programme a pour objectif de démolir l'immeuble existant afin de libérer une emprise foncière et de vendre le terrain à un acquéreur pour la réalisation d'une opération neuve qui devra accueillir de l'activité économique à la Grand Mare.

### CADRE JURIDIQUE

Le permis de démolir n'a pas encore été déposé à ce jour. Un dépôt pourra être possible 4<sup>ème</sup> trimestre 2008.

### INTERVENANTS

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

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

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

### ACQUISITIONS

- Tableau acquisitions réalisées en 2007

Pas d'acquisition en 2007

- Tableau acquisitions réalisées au 31/12/2007

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



## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 3 445 K€ TTC à 1 343 K€ TTC soit une baisse de 2 101 K€ qui s'explique par :

- Une baisse du poste Honoraires sur travaux de 43 K€;
- Une baisse du poste Travaux de 1 945 K€ liée à la démolition dont les travaux sont moins coûteux
- Une baisse du poste Rémunération de la société de 62 K€ liée à la diminution du coût travaux

### Analyse des écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Bilan en € TTC			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>3 444 881</b>	<b>1 343 494</b>	<b>-2 101 387</b>	
1	ACQUISITIONS	485 926	495 743	9 817	
2	ETUDES	53 484	55 859	2 375	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	333 421	290 354	-43 067	
4	TRAVAUX	2 365 921	420 571	-1 945 350	Arrêt de l'opération
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	7 357	16 706	9 349	
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	118 772	64 261	-54 511	Ajustement suite à l'arrêt de l'opération
70	Rémunération de la société	118 772	64 261	-54 511	
71	Frais financiers			0	
8	TVA	80 000	0	-80 000	
	<b>RECETTES</b>	<b>3 680 869</b>	<b>1 206 823</b>	<b>-2 474 046</b>	
1	CESSION	880 000		-880 000	Démolition de l'immeuble donc annulation des recettes
116	Cessions d'immeuble - TVA 19,6%			0	
117	Cessions d'immeuble - TVA sur marge	880 000		-880 000	
3	SUBVENTIONS	695 667		-695 667	annulation des subventions
	Annu	695 667	0	-695 667	
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 409 535	1 206 823	-202 712	
5	PRODUITS DIVERS			0	
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-459 679</b>	<b>-136 671</b>	<b>-376 402</b>	

## Gestion de l'immeuble et incidence financière

Quatre possibilités sont possibles pour le plot 4 :

- La démolition,
- La vente en l'état,
- La cession à un investisseur,
- La vente à la découpe.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse financière de ces quatre hypothèses :

	<b>DEMOLITION</b>	<b>VENTE EN L'ETAT</b>	<b>RECONVERSION</b> Vente à la découpe 1400€ HT du m <sup>2</sup>	<b>RECONVERSION</b> Vente à investisseur 90€ HT du m <sup>2</sup> avec une rentabilité de 10%
	HYPOTHESE 1	HYPOTHESE 2	HYPOTHESE 3	HYPOTHESE 4
	BILAN HT	BILAN HT	BILAN HT	BILAN HT
<b>DEPENSES</b>	<b>1 206 823,85 €</b>	<b>931 627,57 €</b>	<b>2 930 964,54 €</b>	<b>2 930 964,54 €</b>
ACQUISITIONS	476 415,00 €	476 415,00 €	476 415,00 €	476 415,00 €
ETUDES	46 704,85 €	46 704,85 €	46 704,85 €	46 704,85 €
HONORAIRES SUR TRAVAUX	242 815,00 €	192 654,00 €	291 648,00 €	291 648,00 €
TRAVAUX	361 685,00 €	152 655,00 €	1 981 250,00 €	1 981 250,00 €
FRAIS DIVERS DE GESTION	14 943,00 €	16 564,00 €	16 564,00 €	16 564,00 €
REMUNERATION DE LA SOCIETE	64 261,00 €	46 634,72 €	118 382,69 €	118 382,69 €
<b>RECETTES</b>	<b>1 195 814,80 €</b>	<b>931 627,57 €</b>	<b>2 930 964,54 €</b>	<b>2 930 964,54 €</b>
CESSION	- €	300 000,00 €	1 870 000,00 €	1 194 300,00 €
SUBVENTIONS	- €	- €	371 337,59 €	607 832,59 €
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	<b>1 206 823,85 €</b>	<b>631 627,57 €</b>	<b>689 626,95 €</b>	<b>1 128 831,95 €</b>
<b>Evolution de l'effort Ville / démolition</b>	<b>- €</b>	<b>575 196,28 €</b>	<b>517 196,90 €</b>	<b>77 991,90 €</b>

On constate dans l'approche ci-dessus que l'hypothèse de la démolition est la plus coûteuse même si elle permet de réduire l'effort de la Ville de 200 K€, (compte non tenu de la cession du foncier) ; de plus elle ne permet pas d'envoyer un signal de confiance aux investisseurs susceptibles d'être intéressés par le quartier et ne contribue pas à la création de locaux d'activités.

**La vente en l'état apparaît comme financièrement l'hypothèse à privilégier**, une seconde alternative étant constituée par la reconversion de l'immeuble avec une vente en volume. En effet, si l'on considère que le coût de la restructuration est maîtrisé au regard des résultats de la consultation d'entreprises, cette solution a le mérite d'afficher la volonté municipale de développer économiquement le quartier.

### Démolition / Hypothèse du CRACL

Le choix de la démolition paraît un des systèmes le plus défavorable pour la Ville. En effet, la participation Ville passerait à 1 207 K€ soit une baisse de 202 K€ de participation pour la collectivité.

C'est cependant l'hypothèse retenue, à la demande de la Ville, dans le Cracl.

### Vente en l'état

La vente en l'état permet à la Ville de diminuer largement sa participation. Nous sommes partis de l'hypothèse d'une vente à 300 000 € HT. La participation de la ville serait alors de 632 K€ afin de retrouver l'équilibre financier, soit une diminution de 777 K€ de l'effort financier

### Restructuration / Vente à la découpe

Pour une participation financière équivalente à la vente en l'état, le choix de la vente à la découpe est aussi une hypothèse intéressante et permet de diminuer largement sa participation. En partant de l'hypothèse d'un prix de 1 400 € HT/m<sup>2</sup>, on obtient un prix de vente pour l'ensemble de l'immeuble de 1 870 000 €HT et avec une subvention ANRU à hauteur de 35% du déficit financé (371 337€), la participation Ville passerait à 687 K€ soit une baisse de 722K€ de participation pour la collectivité.

Il reste à démontrer que le prix de 1 400 euros HT / m<sup>2</sup> est celui du marché sur Grand Mare.

### Restructuration / Cession à un investisseur

Le coût de l'opération ne peut être absorbé par un investisseur ; en effet un calcul rapide montre que pour une rentabilité de 10%, compte tenu d'un loyer possible de 120 240 €HT le montant de l'investissement est de l'ordre de 1 204 200 €HT. Or le coût de l'opération est de 2 930 964 €HT.

L'immeuble ne pourra donc pas être cédé à son prix de revient. Une participation de la Ville à hauteur de 1 129 K€ est donc indispensable pour trouver l'équilibre financier.

**L'effort financier de la Ville évolue de 1 410 K€ à 1 206 K€ soit une baisse de 203 K€.**

PLOT 4	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>CESSION AU CONCEDANT</b>	1 409 535	<b>754 687</b>	<b>400 000</b>		<b>52 136</b>					<b>1 206 823</b>	<b>-202 712</b>
CESSION AU CONCEDANT											
PARTICIPATION COLLECTIVITE	1 409 535	754 687	400 000		52 136					1 206 823	-202 712
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE											

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### Activité 2004 – 2005 -2006

#### L'année 2004 :

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

#### L'année 2005 :

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

L'opération du Plot 4 est une opération de reconversion difficile car c'est une opération test qui est ambitieuse dans son principe : respecter à la lettre l'architecture de Marcel Lods c'est-à-dire rénover ou refaire à l'identique tous les aménagements et équipements de ces immeubles. Nous constatons qu'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.

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

#### L'année 2006 :

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

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

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

#### L'année 2007 :

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

#### L'année 2008

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

### **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME**

- Résiliation du marché de travaux pour la restructuration,
- Dépôt et obtention du PC de démolir
- Démarrage des travaux de démolition

### **PRECONISATIONS STRATEGIQUES**

#### **Il est nécessaire de statuer sur l'avenir du plot 4 :**

- **Démolition de l'immeuble**
- **Vente en l'état**
- **Restructuration et vente à la découpe**
- **Restructuration et vente à investisseur**

**Comme indiqué dans le tableau des simulations, nous pouvons constater que les solutions les plus avantageuses pour la ville sont les suivantes :**

- 1. La vente en l'état**
- 2. La restructuration et la vente à la découpe**



**Sous opération (01033G)**

**PLOTS 5 & 6**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS

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

Environ 70 à 75 agents municipaux seront transférés ainsi que le Réseau d'Education Prioritaire de l'Education Nationale.

## PROGRAMME

Le programme a fait l'objet d'un document spécifique élaboré à partir de fin 2005 par le programmiste Philippe Monnot.

## CADRE JURIDIQUE

Comme pour le plot 4, un permis de construire est nécessaire

## INTERVENANTS

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

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

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

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

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

### ACQUISITIONS

- Tableau acquisitions réalisées en **2007**

Pas d'acquisition réalisée en 2007

- Tableau acquisitions réalisées en **31 décembre 2007**

TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR EXERCICE					
Opération : 01033G CPA La Grand Mare - PLOTS 5-6					2006
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Montant TTC en Euros
22/12/2006	OPAC	DV24 DV25 DV255		1 361 497 468 396	600 000.00
<b>TOTAUX</b>				<b>1 361</b>	<b>600 000.00</b>



## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 6 542 K€ TTC à 1 751 K€ TTC soit une diminution de 4 791 K€ TTC qui s'explique principalement par l'abandon de l'opération et la probable démolition des plots 5 et 6.

### Analyse des écarts poste par poste

Ligne	Intitulé	Bilan en € TTC			Observations
		Cracl 2006	Cracl 2007	Ecart	
	<b>DEPENSES</b>	<b>6 542 134</b>	<b>1 751 190</b>	<b>-4 790 944</b>	
1	ACQUISITIONS	647 672	754 914	107 242	Frais de gestion réévalués
2	ETUDES	62 654	56 757	-5 897	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	670 323	433 386	-236 937	arrêt de l'opération
4	TRAVAUX	4 916 390	330 399	-4 585 991	arrêt de l'opération et prise en compte des frais de démolition
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	29 234	89 529	60 295	
7	REMUNERATION DE LA SOCIETE et FRAIS FINA	215 861	86 205	-129 656	Réajustement contractuel
70	Rémunération de la société	215 861	86 205	-129 656	
71	Frais financiers			0	
8	TVA			0	
	<b>RECETTES</b>	<b>6 121 569</b>	<b>1 590 185</b>	<b>-4 531 384</b>	
1	CESSION	3 015 751	0	-3 015 751	
10	Cession au concédant	3 015 751	0	-3 015 751	démolition de l'immeuble
3	SUBVENTIONS	3 105 818	0	-3 105 818	
	Région	440 176		-440 176	annulation des subventions suite à la démolition de l'immeuble
	Département	1 573 642		-1 573 642	annulation des subventions suite à la démolition de l'immeuble
	Anru	1 092 000		-1 092 000	annulation des subventions suite à la démolition de l'immeuble
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE		1 590 185	1 590 185	la totalité des frais est à la charge de la collectivité
5	PRODUITS DIVERS			0	
6	PRODUITS FINANCIERS			0	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-421 709</b>	<b>-161 005</b>	<b>-358 597</b>	

L'effort financier de la Ville, dans le cadre d'une démolition de l'immeuble, évolue de 3 015 K€ TTC à 1 590 K€ TTC soit une diminution de 1 426 K€ TTC :

PLOTS 5 ET 6	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>EFFORT VILLE</b>	3 015 751	1 138 514		451 671						1 590 185	-1 425 566
CESSION AU CONCEDANT	3 015 751										-3 015 751
PARTICIPATION COLLECTIVITE		1 138 514		451 671						1 590 185	1 590 185
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE											

## Autres hypothèses et incidence financière

Comme pour le plot 4, les mêmes hypothèses peuvent être faites pour éclairer les décisions à prendre.

Le tableau ci-dessous les résume :

	DEMOLITION	VENTE EN L'ETAT	RECONVERSION	RECONVERSION
			Vente à la découpe 1400€ HT du m <sup>2</sup>	Vente à investisseur 90€ HT du m <sup>2</sup> avec une rentabilité de 10%
	HYPOTHESE 1	HYPOTHESE 2	HYPOTHESE 3	HYPOTHESE 4
	BILAN HT	BILAN HT	BILAN HT	BILAN HT
DEPENSES	1 590 185,00 €	1 450 185,00 €	6 400 897,85 €	6 700 817,85 €
ACQUISITIONS	732 663,00 €	732 663,00 €	732 663,00 €	732 663,00 €
ETUDES	47 456,00 €	47 456,00 €	47 456,00 €	47 456,00 €
HONORAIRES SUR TRAVAUX	362 894,00 €	362 894,00 €	789 565,22 €	1 009 565,22 €
TRAVAUX	277 262,00 €	137 262,00 €	4 525 083,61 €	4 525 083,61 €
FRAIS DIVERS DE GESTION	83 705,00 €	83 705,00 €	83 705,00 €	83 705,00 €
REMUNERATION DE LA SOCIETE	86 205,00 €	86 205,00 €	222 425,02 €	302 345,02 €
RECETTES	1 195 814,80 €	1 450 185,00 €	6 400 897,85 €	6 700 817,85 €
CESSION		600 000,00 €	3 640 000,00 €	2 340 000,00 €
SUBVENTIONS	- €	- €	966 314,25 €	1 526 286,25 €
<b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>	<b>1 590 185,00 €</b>	<b>850 185,00 €</b>	<b>1 794 583,60 €</b>	<b>2 834 531,60 €</b>
<b>Evolution de l'effort Ville / démolition</b>	<b>- €</b>	<b>740 000,00 €</b>	<b>204 398,60 €</b>	<b>1 244 346,60 €</b>

Si l'hypothèse de la démolition permet de diviser l'effort financier de la Ville par 2, la vente en l'état permettrait encore de diminuer significativement l'engagement de la collectivité.

L'hypothèse de la vente à la découpe ne saurait être écartée non plus car elle ne fait apparaître qu'un effort complémentaire de 204 K€ par rapport à l'hypothèse de la démolition.

La possibilité de réaliser le plot 4 dans un premier temps (les entreprises de travaux sont connues) permettrait de tester à la fois les difficultés techniques de la reconversion des Lods et le niveau du marché pour de la vente en volume à la Grand Mare.

Pendant la période de travaux du plot 4, la commercialisation des plots en l'état serait engagée.

A échéance de 12 mois, une décision définitive pourrait être prise sur le devenir des plots en toute connaissance de cause.

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### L'année 2005 :

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

### L'année 2006

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

### L'année 2007

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

### L'année 2008

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

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

## **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME**

Aucun dans l'attente d'une décision sur l'avenir de l'opération

## **PRECONISATIONS STRATEGIQUES**

Avoir une stratégie coordonnée pour les plots 4 – 5 et 6 :

**Engager la reconversion du plot 4 et commercialiser en l'état les plots 5 et 6**

**Ou**

**Engager la reconversion du plot 4 puis celle des plots 5 et 6**

**Ou**

**Vendre en l'état les plots 4 – 5 et 6**

\_\_\_\_\_

**La démolition n'apparaît que comme l'ultime solution en l'absence de toute autre perspective pour les plots 4 – 5 et 6.**

\_\_\_\_\_

## **ANNEXES :**

- Projet d'avenant n°6 à la Cpa
- Convention d'avance
- Centre commercial : simulation exploitation dans la Cpa
- Plot 4 : simulation exploitation dans le cadre de la Cpa
- Trois plots : simulation exploitation plot Sud par un investisseur
- Trois plots : simulation exploitation du plot Sud dans la Cpa
- Opération consolidée : synthèse
- Aménagement : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Immeuble d'entreprises : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Parking : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Centre commercial : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Trois plots : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plot 4 : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plots 5 et 6 : Bilan de synthèse et bilan détaillé

VILLE DE  
ROUEN

Convention publique  
d'aménagement de :

GRAND MARE

*projet*

AVENANT N°6

Rouen seine *aménagement*

**Entre :**

La Commune de ROUEN, représentée par Monsieur \_\_\_\_\_, 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 :**

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

Représentée par Monsieur Thierry VERRIER, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration en date 13 juin 2008.

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

d'autre part.



## PREAMBULE

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'entreprise (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<sup>ème</sup> 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 l'accueil du service « Département Famille et Politique de la Ville ».

Un 4<sup>ème</sup> avenant a été signé le 21 novembre 2006 pour modifier les modalités de versement de la rémunération des cinq opérations immobilières à vocation économique qui 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)

Un 5<sup>ème</sup> avenant a été signé le 21 septembre 2007 modifiant le programme de l'opération sous opération aménagement et des plots 5 et 6 et approuvant le nouveau montant de la participation communale à la convention publique d'aménagement.

Depuis le précédent avenant, la prise en compte des résultats des consultations d'entreprises, l'évolution des régimes de subventions (attribution des subventions du Conseil Général directement à la Ville de Rouen) et les décisions d'abandonner la reconversion des plots 4 – 5 et 6 nécessitent de :

- Réévaluer le montant de la participation communale au bilan de l'opération
- Préciser les modalités de versement de la rémunération de l'Aménageur

#### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Article I : Nouvelle rédaction de l'alinéa VI de l'article 17 du cahier des charges de la CPA « Financement de l'opération objet du présent contrat »**

#### **L'alinéa VI de l'article 17 est modifié comme suit :**

*« En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel maximum de la participation de la Ville est fixé à 23 939 770 euros TTC qui se répartissent selon le tableau ci-dessous :*

	CRACL 2006	Réalisé au 31 décembre 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	au-delà	TOTAL	Delta
<b>EFFORT GENERAL</b>	22 444 924	8 239 338	6 333 045	1 832 261	1 021 036	2 909 740	3 604 350			23 939 770	1 538 836
CESSION AU CONCEDEANT	4 985 761		1 098 570	340 590	928 900	2 731 890	3 604 350			8 704 300	3 762 529
PARTICIPATION COLLECTIVITE	14 635 640	6 962 439	4 636 953	1 451 671	52 136	177 850				13 281 049	-1 354 591
dont Participation équilibre opération - EXO	11 953 920	4 962 439	4 636 953	1 451 671	52 136	177 850				11 281 049	-672 871
dont Participation d'équilibre bilan taxée	2 000 000	2 000 000								2 000 000	
dont Participation complément prix en TVA	681 720										-681 720
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE	2 823 523	1 276 899	597 522	40 000	40 000					1 954 421	-869 102

## Article 2 : Modalités de rémunération de l'Aménageur

L'avenant n°4 à la convention publique d'aménagement de la Grand Mare a modifié les modalités de versement de la rémunération de gestion de l'opération selon les règles suivantes pour permettre une meilleure adéquation avec la mobilisation des moyens engagés par Rouen seine aménagement pour faire progresser la restructuration du centre commercial, du plot 4, des plots 5 et 6 et la construction de l'opération dite des « Trois plots » :

Esquisse	10%
APS	10%
APD	10%
Appel d'offres : lancement	10%
Notification marché	5%
Travaux (à l'avancement)	50%
Parfait achèvement	5%

La rémunération proportionnelle de 3,6% des dépenses de l'aménageur reste inchangée conforme à l'article 21 – II 2 de la convention du 20 février 2003, mais sera versée selon les modalités suivantes en considérant que les rémunérations versées au 30 juin 2008 pour la reconversion des plot 4 – 5 et 6 restent acquises :

- Plot 4 : Rémunération versée au 30 juin augmentée de la remunération proportionnelle de 3.6% assise sur le montant des dépenses prévisionnelles du 1<sup>er</sup> juillet 2008 à la clôture de la convention publique d'aménagement
- Plots 5 et 6 : Rémunération versée au 30 juin 2008 augmentée de la remunération proportionnelle de 3.6% assise sur le montant des dépenses prévisionnelles du 1<sup>er</sup> juillet 2008 à la clôture de la convention publique d'aménagement
- Centre commercial : rémunération proportionnelle de 3.6% des dépenses versées proportionnellement aux dépenses réglées
- Trois plots : rémunération proportionnelle de 3.6% des dépenses versées proportionnellement aux dépenses réglées

Les autres articles de la convention du 21 février 2003 et des avenants 1, 2 ,3 4 et 5 non modifiés par le présent contrat demeurent inchangés.

Fait en 7 exemplaires originaux à Rouen

Le

Pour Rouen seine aménagement

Pour la Ville de Rouen

Directeur Général

Maire Adjoint à l'Urbanisme

Thierry VERRIER

Pièces annexes : bilan consolidé et arrêté au 30 juin 2008, actualisé au 31 décembre 2007.

VILLE DE  
ROUEN

Convention publique  
d'aménagement de :

GRAND MARE

*projet*

CONVENTION D'AVANCE

Rouen seine *aménagement*

**CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE  
DANS LE CADRE  
DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA GRAND MARE**

**(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)**

**ENTRE D'UNE PART :**

La ville de Rouen, représentée par Monsieur ..... Adjoint au Maire agissant au nom et pour le compte de ladite Commune, en vertu et exécution de la délibération du Conseil Municipal du ..... transmise en Préfecture et devenue exécutoire le .....

Ci-après dénommée " la VILLE " ou " la Collectivité "

**ET D'AUTRE PART :**

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 b, représentée par son Directeur Général Monsieur Thierry VERRIER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2008

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

**IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

La Ville de ROUEN a confié dans le cadre d'une concession publique d'aménagement la réalisation de l'aménagement du quartier de la Grand Mare à la société Rouen seine aménagement par convention publique d'aménagement notifié le 21 février 2003, conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Cette convention prévoit en son article 17 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la Société sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2,4° du code général des collectivités territoriales .

La présente convention a donc pour objet, en application de l'article L.1523-2, 4° du CGCT tel que modifié par la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à la modernisation des SEM Locales, de préciser les conditions de versement et de remboursement d'une avance de trésorerie effectuée par la Ville de ROUEN cocontractante à la SEM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée dans le cadre de la convention publique d'aménagement précitée.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

En application de l'article 17 de la convention publique d'aménagement du quartier de la Grand Mare et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel annexé à présente convention, la VILLE de ROUEN versera une avance de trésorerie à la SEM, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, dans les conditions précisées ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du CGCT.

### **ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE**

Le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération joint à la présente convention fait apparaître des besoins de trésorerie nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement pour l'année 2009 dont le montant maximum ressort à deux millions deux cent mille euros.

Dans la limite de ce montant maximal, la VILLE ajustera le montant de son avance en fonction des besoins.

Le versement de l'avance ainsi définie interviendra dans les 30 jours de la demande adressée par la société à la VILLE.

### **ARTICLE 3 – DUREE / REMBOURSEMENT**

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'à la fin de la l'opération au plus tard.

Cette durée pourra être prolongée par avenant à la présente convention.

L'avance de trésorerie fera l'objet de remboursements partiels, en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération.

#### **ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES**

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention donnera lieu à versement d'intérêts au profit de la VILLE au taux annuel de 4.5 %.

En annexe : bilan de la convention publique d'aménagement du quartier de la Grand Mare actualisé au 31 12 2007

Fait à Rouen, le 13 octobre 2008

En 3 exemplaires

Pour la Ville de Rouen

Pour Rouen seine *aménagement*

Monsieur Thierry VERRIER  
Directeur Général



## Plot 4 – exploitation dans la Cpa

<b>GRAND MARE</b>
<b>PLOT 4</b>
<b>Plot 4 cpa cpte équilibré</b>
02/06/2008

### A - SURFACES

#### 1 - Etat des surfaces louables intérieures :

S.H.O.N. totale :	2200
dont Surfaces louables totales :	1337
et Espaces communs :	863 <sup>39%</sup>

#### 2 - Places de stationnement :

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

### C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

Charges locatives € / m <sup>2</sup> SHON / an / HT (récup.) :	10,20 €
Taxe foncière € / m <sup>2</sup> SHON / an / HT (récup.) :	10,00 €
Charges abonn. chauff. urb. R2 (récupérable) :	8,50 €
Entretien + aléas € / m <sup>2</sup> / an / HT (non récupérable) :	3,00 €
Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) :	9 000,00 €
Grosses Réparations :	1,50%

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

#### 3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m <sup>2</sup> / an / HT :	81,37 €
soit Loyer annuel total :	108 791,69 € (sur surf. locative)

#### 4 - Loyer des places de stationnement :

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

### D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

soit charges annuelles (locatives recup. + TF) HT :	44 440,00 € (sur SHON totale)
soit charges annuelles (entretien et aléas) HT :	6 600,00 € (sur SHON totale)
soit grosses réparations HT :	45 305,69 € (sur montant inv.)
soit charges abonn. Chauff. Urb. R2 :	18 700,00 € (sur SHON totale)

### E - ACTUALISATION

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

### F - COMMERCIALISATION

	% Vacance	% Impayés	Correspondant à % Loyers versés
Loyers Année 1	60%	2%	39,20%
Loyers Année 2	35%	2%	63,70%
Loyers Année 3 et au-delà	10%	2%	88,20%

<b>GRAND MARE</b>
<b>PLOT 4</b>
<b>Plot 4 cpa cpte équilibré</b>
02/06/2008

#### A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

Montant total de l'investissement H.T. (terrain + immeuble):	3 020 379,00 €	Niveau :	DCE	Bilan validé le :	
Montant valeur du terrain :	43 000,00 €	Ratio inv. H.T. / m <sup>2</sup> louable :		2 259,07 €	

#### B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Subvention H.T. :	679 525,00 €	soit Taux :	22%	Échéances (années) :	15
Emprunt :	450 000,00 €	Taux :	5%		
Subvention d'équilibre Ville :	1 890 854,00 €				

#### C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

Capital :	450 000,00 €
Taux annuel :	5%
Échéances (années) :	15
Total des intérêts :	200 310,44
Coût total de l'emprunt :	200 310,44

#### D - AUTRES INFORMATIONS

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

**Compte d'Exploitation Prévisionnel HT**

En Euros HT	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Charges d'exploitation et entretien	6 600	6 699	6 799	6 901	7 005	7 110	7 217	7 325	7 435	7 546	7 660	7 774	7 891	8 009	8 130	8 252	8 375	8 501	8 628	8 758	8 889	9 023	9 158	9 295	9 435	198 416
Grosses réparations	0	0	0	0	0	48 807	49 539	50 282	51 037	51 802	52 579	53 368	54 168	54 981	55 806	56 643	57 492	58 355	59 230	60 118	61 020	61 935	62 865	63 807	64 765	1 128 599
Charges + impôt foncier (récupérables)	44 440	45 107	45 783	46 470	47 167	47 875	48 593	49 322	50 061	50 812	51 574	52 348	53 133	53 930	54 739	55 560	56 394	57 240	58 098	58 970	59 854	60 752	61 663	62 588	63 527	1 336 001
Charges Chauff. Urbain R2 (récupérables)	18 700	18 981	19 265	19 554	19 847	20 145	20 447	20 754	21 065	21 381	21 702	22 028	22 358	22 693	23 034	23 379	23 730	24 086	24 447	24 814	25 186	25 564	25 947	26 337	26 732	562 179
Frais gestion locative	9 000	9 135	9 272	9 411	9 552	9 696	9 841	9 989	10 138	10 291	10 445	10 602	10 761	10 922	11 086	11 252	11 421	11 592	11 766	11 943	12 122	12 304	12 488	12 675	12 866	270 567
Frais financiers (court terme)	959	1 181	0	0	0	0	0	55	566	1 098	1 653	2 231	2 834	3 463	4 119	4 830	5 503	6 240	7 044	7 918	8 862	9 886	10 990	12 174	13 438	29 465
Intérêts sur emprunt	22 500	21 457	20 362	19 213	18 006	16 738	15 408	14 010	12 543	11 003	9 385	7 687	5 903	4 031	2 064	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 310
Amortissement immeuble	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	148 869	0	0	0	0	2 977 379
<b>Sous-total Charges</b>	<b>251 068</b>	<b>251 429</b>	<b>250 351</b>	<b>250 419</b>	<b>250 447</b>	<b>299 240</b>	<b>299 914</b>	<b>300 606</b>	<b>301 714</b>	<b>302 802</b>	<b>303 867</b>	<b>304 906</b>	<b>305 918</b>	<b>306 899</b>	<b>307 846</b>	<b>307 985</b>	<b>309 452</b>	<b>310 929</b>	<b>312 416</b>	<b>313 912</b>	<b>167 072</b>	<b>169 578</b>	<b>172 121</b>	<b>174 703</b>	<b>177 324</b>	<b>6 702 915</b>
Produits financiers	0	0	0	0	163	265	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148	424	701	978	1 256	4 061	
Loyers facturés	43 517	71 422	99 881	100 879	101 888	102 907	103 936	104 975	106 025	107 085	108 156	109 238	110 330	111 434	112 548	113 673	114 810	115 958	117 118	118 289	119 472	120 667	121 873	123 092	124 323	2 683 497
Charges récupérées (y.c. imp. foncier + R2)	24 751	40 823	57 373	58 233	59 107	59 993	60 893	61 807	62 734	63 675	64 630	65 599	66 583	67 582	68 596	69 625	70 669	71 729	72 805	73 897	75 006	76 131	77 273	78 432	79 608	1 627 554
Réintégration subv. équ. coll. locale	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	94 543	0	0	0	0	0	1 890 854
Réintégration subventions HT	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	33 976	0	0	0	0	0	679 525
<b>Sous-total Produits</b>	<b>196 787</b>	<b>240 764</b>	<b>285 772</b>	<b>287 632</b>	<b>289 677</b>	<b>291 685</b>	<b>293 474</b>	<b>295 301</b>	<b>297 278</b>	<b>299 279</b>	<b>301 305</b>	<b>303 356</b>	<b>305 433</b>	<b>307 535</b>	<b>309 663</b>	<b>311 817</b>	<b>313 998</b>	<b>316 206</b>	<b>318 442</b>	<b>320 705</b>	<b>194 625</b>	<b>197 221</b>	<b>199 846</b>	<b>202 502</b>	<b>205 188</b>	<b>6 885 491</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-54 281</b>	<b>-10 664</b>	<b>35 421</b>	<b>37 213</b>	<b>39 231</b>	<b>-7 555</b>	<b>-6 439</b>	<b>-5 305</b>	<b>-4 436</b>	<b>-3 523</b>	<b>-2 562</b>	<b>-1 550</b>	<b>-485</b>	<b>636</b>	<b>1 817</b>	<b>3 832</b>	<b>4 546</b>	<b>5 277</b>	<b>6 026</b>	<b>6 793</b>	<b>27 554</b>	<b>27 643</b>	<b>27 725</b>	<b>27 799</b>	<b>27 864</b>	<b>182 576</b>
<b>Résultat cumulé</b>	<b>-54 281</b>	<b>-64 946</b>	<b>-29 525</b>	<b>7 688</b>	<b>46 919</b>	<b>39 364</b>	<b>32 925</b>	<b>27 620</b>	<b>23 184</b>	<b>19 660</b>	<b>17 099</b>	<b>15 548</b>	<b>15 063</b>	<b>15 699</b>	<b>17 516</b>	<b>21 348</b>	<b>25 894</b>	<b>31 171</b>	<b>37 198</b>	<b>43 991</b>	<b>71 545</b>	<b>99 188</b>	<b>126 913</b>	<b>154 712</b>	<b>182 576</b>	
Participation d'équilibre à l'exploitation	54 281	10 664	-35 421	-29 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation d'équilibre cumulée	54 281	64 946	29 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat annuel après Participation d'équilibre</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 688</b>	<b>39 231</b>	<b>-7 555</b>	<b>-6 439</b>	<b>-5 305</b>	<b>-4 436</b>	<b>-3 523</b>	<b>-2 562</b>	<b>-1 550</b>	<b>-485</b>	<b>636</b>	<b>1 817</b>	<b>3 832</b>	<b>4 546</b>	<b>5 277</b>	<b>6 026</b>	<b>6 793</b>	<b>27 554</b>	<b>27 643</b>	<b>27 725</b>	<b>27 799</b>	<b>27 864</b>	<b>182 576</b>

**Plan de trésorerie prévisionnel HT**

En Euros HT	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Dépenses d'exploitation et entretien	6 600	6 699	6 799	6 901	7 005	7 110	7 217	7 325	7 435	7 546	7 660	7 774	7 891	8 009	8 130	8 252	8 375	8 501	8 628	8 758	8 889	9 023	9 158	9 295	9 435	198 416
Dépenses de Grosses réparations	0	0	0	0	0	48 807	49 539	50 282	51 037	51 802	52 579	53 368	54 168	54 981	55 806	56 643	57 492	58 355	59 230	60 118	61 020	61 935	62 865	63 807	64 765	1 128 599
Charges Chauff. Urbain R2	18 700	18 981	19 265	19 554	19 847	20 145	20 447	20 754	21 065	21 381	21 702	22 028	22 358	22 693	23 034	23 379	23 730	24 086	24 447	24 814	25 186	25 564	25 947	26 337	26 732	562 179
Remboursements d'emprunts	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	43 354	0	0	0	0	0	650 310
Frais financiers (court terme)	959	1 181	0	0	0	0	0	55	566	1 098	1 653	2 231	2 834	3 463	4 119	4 830	5 503	6 240	7 044	7 918	8 862	9 886	10 990	12 174	13 438	29 465
Charges + impôt foncier	44 440	45 107	45 783	46 470	47 167	47 875	48 593	49 322	50 061	50 812	51 574	52 348	53 133	53 930	54 739	55 560	56 394	57 240	58 098	58 970	59 854	60 752	61 663	62 588	63 527	1 336 001
Frais gestion locative	9 000	9 135	9 272	9 411	9 552	9 696	9 841	9 989	10 138	10 291	10 445	10 602	10 761	10 922	11 086	11 252	11 421	11 592	11 766	11 943	12 122	12 304	12 488	12 675	12 866	270 567
<b>Total Dépenses</b>	<b>123 053</b>	<b>124 456</b>	<b>124 474</b>	<b>125 691</b>	<b>126 926</b>	<b>176 986</b>	<b>178 991</b>	<b>181 080</b>	<b>183 656</b>	<b>186 285</b>	<b>188 967</b>	<b>191 705</b>	<b>194 500</b>	<b>197 353</b>	<b>200 267</b>	<b>159 116</b>	<b>160 583</b>	<b>162 060</b>	<b>163 547</b>	<b>165 043</b>	<b>167 072</b>	<b>169 578</b>	<b>172 121</b>	<b>174 703</b>	<b>177 324</b>	<b>4 175 536</b>
Produits financiers	0	0	0	0	163	265	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	148	424	701	978	1 256	4 061	
Loyers facturés	43 517	71 422	99 881	100 879	101 888	102 907	103 936	104 975	106 025	107 085	108 156	109 238	110 330	111 434	112 548	113 673	114 810	115 958	117 118	118 289	119 472	120 667	121 873	123 092	124 323	2 683 497
Charges récupérées	24 751	40 823	57 373	58 233	59 107	59 993	60 893	61 807	62 734	63 675	64 630	65 599	66 583	67 582	68 596	69 625	70 669	71 729	72 805	73 897	75 006	76 131	77 273	78 432	79 608	1 627 554
<b>Total Recettes</b>	<b>68 268</b>	<b>112 245</b>	<b>157 253</b>	<b>159 113</b>	<b>161 158</b>	<b>163 166</b>	<b>164 955</b>	<b>166 782</b>	<b>168 759</b>	<b>170 760</b>	<b>172 786</b>	<b>174 837</b>	<b>176 914</b>	<b>179 016</b>	<b>181 144</b>	<b>183 298</b>	<b>185 479</b>	<b>187 687</b>	<b>189 923</b>	<b>192 186</b>	<b>194 625</b>	<b>197 221</b>	<b>199 846</b>	<b>202 502</b>	<b>205 188</b>	<b>4 315 112</b>
<b>BESOINS/EXEDEDENTS TRESORERIE</b>	<b>-54 785</b>	<b>-12 211</b>	<b>32 779</b>	<b>33 422</b>	<b>34 232</b>	<b>-13 821</b>	<b>-14 036</b>	<b>-14 298</b>	<b>-14 897</b>	<b>-15 525</b>	<b>-16 181</b>	<b>-16 868</b>	<b>-17 586</b>	<b>-18 337</b>	<b>-19 123</b>	<b>24 182</b>	<b>24 896</b>	<b>25 627</b>	<b>26 376</b>	<b>27 143</b>	<b>27 554</b>	<b>27 643</b>	<b>27 725</b>	<b>27 799</b>	<b>27 864</b>	<b>139 576</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>	<b>-54 785</b>	<b>-66 996</b>	<b>-34 217</b>	<b>-795</b>	<b>33 437</b>	<b>19 616</b>	<b>5 581</b>	<b>-8 717</b>	<b>-23 615</b>	<b>-39 139</b>	<b>-55 320</b>	<b>-72 188</b>	<b>-89 774</b>	<b>-108 111</b>	<b>-127 234</b>	<b>-103 052</b>	<b>-78 156</b>	<b>-52 529</b>	<b>-26 152</b>	<b>991</b>	<b>28 545</b>	<b>56 188</b>	<b>83 913</b>	<b>111 712</b>	<b>139 576</b>	
Réintégration Participation d'équilibre à l'exploitation		54 281	10 664	-35 421	-29 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Trésorerie cumulée après Participation d'équilibre cumulée</b>	<b>-54 785</b>	<b>-12 715</b>	<b>30 729</b>	<b>28 730</b>	<b>33 437</b>	<b>19 616</b>	<b>5 581</b>	<b>-8 717</b>	<b>-23 615</b>	<b>-39 139</b>	<b>-55 320</b>	<b>-72 188</b>	<b>-89 774</b>	<b>-108 111</b>	<b>-127 234</b>	<b>-103 052</b>	<b>-78 156</b>	<b>-52 529</b>	<b>-26 152</b>	<b>991</b>	<b>28 545</b>	<b>56 188</b>	<b>83 913</b>	<b>111 712</b>	<b>139 576</b>	<b>= valeur du terrain</b>

## Centre commercial – exploitation dans la Cpa

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

### A - SURFACES

#### I - Etat des surfaces louables intérieures :

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

#### 2 - Places de stationnement :

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

### C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

Charges locatives € / m <sup>2</sup> SHON / an / HT (récup.) :	18,00 €
Taxe foncière € / m <sup>2</sup> SHON / an / HT (récup.) :	10,00 €
Charges abonn. chauff. urb. R2 (non récupérable) :	8,50 €
Entretien + aléas € / m <sup>2</sup> / an / HT (non récupérable) :	3,00 €
Gestion locative (forfait annuel) (non récupérable) :	9 000,00 €
Grosses Réparations :	1,50%

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

#### 3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m <sup>2</sup> / an / HT :	88,00 €
soit Loyer annuel total :	160 072,00 € (sur surf. locative)

#### 4 - Loyer des places de stationnement :

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

### D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

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

### E - ACTUALISATION

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

### F - COMMERCIALISATION

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

#### PM : Données commerciales :

Montant du loyer HT / HC / m <sup>2</sup> / an :	-
Montant des charges locatives (y compris impôt foncier) :	34 €

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

#### A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

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

Montant valeur du terrain : 500 000,00 € Ratio inv. H.T. / m<sup>2</sup> louable : 3 774,05 €

#### B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

#### C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

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

#### D - AUTRES INFORMATIONS

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

**Compte d'Exploitation Prévisionnel HT**

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

**Plan de trésorerie prévisionnel HT**

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

## Trois plots : plot Sud – simulation exploitation par un investisseur

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

### A - SURFACES

#### 1 - Etat des surfaces louables intérieures :

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

#### 2 - Places de stationnement :

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

### C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

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

### F - COMMERCIALISATION

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

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

#### 3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m <sup>2</sup> / an / HT :	76,54 €
soit Loyer annuel total :	31 840,00 € (sur surf. locative)

#### 4 - Loyer des places de stationnement :

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

### D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

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

### E - ACTUALISATION

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

	Plot Sud	loyer
R-1 (PM)	112,00	40,00
RDC Ouest	162,00	90,00
RDC Est	77,50	90,00
R+1	64,50	90,00
<b>Total</b>	<b>416,00</b>	<b>31 840,00</b>
	Loyer moyen	76,54

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

**A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL**

Montant total de la vente H.T. (terrain + immeuble) * :	270 000,00 €	Niveau :		Bilan validé le :	
Montant valeur du terrain :		Ratio inv. H.T. / m <sup>2</sup> louable :		649,04 €	

**B - FINANCEMENT PREVISIONNEL**

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

**C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT**

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

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

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

**D - AUTRES INFORMATIONS**

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



**Compte d'Exploitation Prévisionnel HT**

En Euros HT	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Charges d'exploitation et entretien	1 407	1 428	1 450	1 471	1 493	1 516	1 538	1 562	1 585	1 609	1 633	1 657	1 682	1 707	1 733	1 759	1 785	1 812	1 839	1 867	1 895	1 923	1 952	1 982	2 011	42 299
Grosses réparations	0	0	0	0	0	4 363	4 428	4 495	4 562	4 631	4 700	4 771	4 842	4 915	4 989	5 063	5 139	5 216	5 295	5 374	5 455	5 537	5 620	5 704	5 789	100 889
Charges + impôt foncier (récupérables)	9 474	9 616	9 760	9 907	10 055	10 206	10 359	10 514	10 672	10 832	10 995	11 160	11 327	11 497	11 669	11 844	12 022	12 202	12 385	12 571	12 760	12 951	13 146	13 343	13 543	284 811
Charges Chauff. Urbain R2 (récupérables)	3 987	4 046	4 107	4 169	4 231	4 295	4 359	4 424	4 491	4 558	4 626	4 696	4 766	4 838	4 910	4 984	5 059	5 135	5 212	5 290	5 369	5 450	5 532	5 614	5 699	119 846
Frais gestion locative	2 000	2 030	2 060	2 091	2 123	2 155	2 187	2 220	2 253	2 287	2 321	2 356	2 391	2 427	2 464	2 500	2 538	2 576	2 615	2 654	2 694	2 734	2 775	2 817	2 859	60 126
Frais financiers (court terme)	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
Intérêts sur emprunt	9 000	8 583	8 145	7 685	7 202	6 695	6 163	5 604	5 017	4 401	3 754	3 075	2 361	1 612	826											80 124
Amortissement immeuble	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	0	0	0	0	0	270 000
Impôt société	1 411	1 579	1 753	1 933	2 120	1 227	1 402	1 585	1 774	1 971	2 176	2 389	2 611	2 841	3 081	3 352	3 641	3 930	4 228	4 536	4 854	5 181	5 518	5 864	6 220	78 552
<b>Sous-total Charges</b>	<b>40 778</b>	<b>40 782</b>	<b>40 775</b>	<b>40 756</b>	<b>40 725</b>	<b>43 956</b>	<b>43 937</b>	<b>43 904</b>	<b>43 855</b>	<b>43 789</b>	<b>43 706</b>	<b>43 603</b>	<b>43 481</b>	<b>43 338</b>	<b>43 172</b>	<b>43 004</b>	<b>43 484</b>	<b>43 972</b>	<b>44 466</b>	<b>44 967</b>	<b>34 205</b>	<b>34 715</b>	<b>35 232</b>	<b>35 756</b>	<b>36 288</b>	<b>1 036 646</b>
Produits financiers	25	74	125	177	229	266	287	307	328	348	369	389	408	427	446	550	743	939	1 137	1 338	1 531	1 715	1 902	2 091	2 284	18 436
Loyers facturés	28 656	28 943	29 232	29 524	29 820	30 118	30 419	30 723	31 030	31 341	31 654	31 971	32 290	32 613	32 939	33 269	33 601	33 937	34 277	34 620	34 966	35 315	35 669	36 025	36 386	809 337
Charges récupérées (y.c. imp. foncier + R2)	11 872	12 050	12 231	12 414	12 600	12 789	12 981	13 176	13 374	13 574	13 778	13 985	14 194	14 407	14 623	14 843	15 065	15 291	15 521	15 754	15 990	16 230	16 473	16 720	16 971	356 908
Réintégration fonds propres	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	0	0	0	0	0	90 000
Réintégration subventions HT	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
<b>Sous-total Produits</b>	<b>45 053</b>	<b>45 567</b>	<b>46 088</b>	<b>46 615</b>	<b>47 149</b>	<b>47 673</b>	<b>48 187</b>	<b>48 707</b>	<b>49 232</b>	<b>49 763</b>	<b>50 301</b>	<b>50 844</b>	<b>51 393</b>	<b>51 948</b>	<b>52 508</b>	<b>53 162</b>	<b>53 910</b>	<b>54 668</b>	<b>55 435</b>	<b>56 212</b>	<b>52 487</b>	<b>53 260</b>	<b>54 044</b>	<b>54 837</b>	<b>55 640</b>	<b>1 274 681</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 275</b>	<b>4 785</b>	<b>5 313</b>	<b>5 859</b>	<b>6 424</b>	<b>3 717</b>	<b>4 250</b>	<b>4 803</b>	<b>5 377</b>	<b>5 974</b>	<b>6 595</b>	<b>7 240</b>	<b>7 912</b>	<b>8 610</b>	<b>9 336</b>	<b>10 158</b>	<b>10 426</b>	<b>10 696</b>	<b>10 969</b>	<b>11 245</b>	<b>18 281</b>	<b>18 545</b>	<b>18 812</b>	<b>19 081</b>	<b>19 352</b>	<b>238 035</b>
<b>Résultat cumulé</b>	<b>4 275</b>	<b>9 060</b>	<b>14 372</b>	<b>20 231</b>	<b>26 656</b>	<b>30 373</b>	<b>34 623</b>	<b>39 425</b>	<b>44 802</b>	<b>50 777</b>	<b>57 371</b>	<b>64 612</b>	<b>72 523</b>	<b>81 133</b>	<b>90 470</b>	<b>100 628</b>	<b>111 054</b>	<b>121 750</b>	<b>132 719</b>	<b>143 963</b>	<b>162 245</b>	<b>180 790</b>	<b>199 602</b>	<b>218 682</b>	<b>238 035</b>	

**Plan de trésorerie prévisionnel HT**

En Euros HT	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Dépenses d'exploitation et entretien	1 407	1 428	1 450	1 471	1 493	1 516	1 538	1 562	1 585	1 609	1 633	1 657	1 682	1 707	1 733	1 759	1 785	1 812	1 839	1 867	1 895	1 923	1 952	1 982	2 011	42 299
Dépenses de Grosses réparations	0	0	0	0	0	4 363	4 428	4 495	4 562	4 631	4 700	4 771	4 842	4 915	4 989	5 063	5 139	5 216	5 295	5 374	5 455	5 537	5 620	5 704	5 789	100 889
Charges Chauff. Urbain R2	3 987	4 046	4 107	4 169	4 231	4 295	4 359	4 424	4 491	4 558	4 626	4 696	4 766	4 838	4 910	4 984	5 059	5 135	5 212	5 290	5 369	5 450	5 532	5 614	5 699	119 846
Remboursements d'emprunts	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	17 342	12 202	12 385	12 571	12 760	12 951	260 124
Frais financiers (court terme)	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
Charges + impôt foncier	9 474	9 616	9 760	9 907	10 055	10 206	10 359	10 514	10 672	10 832	10 995	11 160	11 327	11 497	11 669	11 844	12 022	12 202	12 385	12 571	12 760	12 951	13 146	13 343	13 543	284 811
Frais gestion locative	2 000	2 030	2 060	2 091	2 123	2 155	2 187	2 220	2 253	2 287	2 321	2 356	2 391	2 427	2 464	2 500	2 538	2 576	2 615	2 654	2 694	2 734	2 775	2 817	2 859	60 126
Impôt société	1 411	1 579	1 753	1 933	2 120	1 227	1 402	1 585	1 774	1 971	2 176	2 389	2 611	2 841	3 081	3 352	3 641	3 930	4 228	4 536	4 854	5 181	5 518	5 864	6 220	78 552
<b>Total Dépenses</b>	<b>35 620</b>	<b>36 041</b>	<b>36 472</b>	<b>36 913</b>	<b>37 364</b>	<b>41 102</b>	<b>41 616</b>	<b>42 141</b>	<b>42 679</b>	<b>43 230</b>	<b>43 793</b>	<b>44 370</b>	<b>44 962</b>	<b>45 567</b>	<b>46 188</b>	<b>29 504</b>	<b>29 984</b>	<b>30 472</b>	<b>30 966</b>	<b>31 467</b>	<b>34 205</b>	<b>34 715</b>	<b>35 232</b>	<b>35 756</b>	<b>36 288</b>	<b>946 646</b>
Produits financiers	25	74	125	177	229	266	287	307	328	348	369	389	408	427	446	550	743	939	1 137	1 338	1 531	1 715	1 902	2 091	2 284	18 436
Loyers	28 656	28 943	29 232	29 524	29 820	30 118	30 419	30 723	31 030	31 341	31 654	31 971	32 290	32 613	32 939	33 269	33 601	33 937	34 277	34 620	34 966	35 315	35 669	36 025	36 386	809 337
Charges récupérées	11 872	12 050	12 231	12 414	12 600	12 789	12 981	13 176	13 374	13 574	13 778	13 985	14 194	14 407	14 623	14 843	15 065	15 291	15 521	15 754	15 990	16 230	16 473	16 720	16 971	356 908
<b>Total Recettes</b>	<b>40 553</b>	<b>41 067</b>	<b>41 588</b>	<b>42 115</b>	<b>42 649</b>	<b>43 173</b>	<b>43 687</b>	<b>44 207</b>	<b>44 732</b>	<b>45 263</b>	<b>45 801</b>	<b>46 344</b>	<b>46 893</b>	<b>47 448</b>	<b>48 008</b>	<b>48 662</b>	<b>49 410</b>	<b>50 168</b>	<b>50 935</b>	<b>51 712</b>	<b>52 487</b>	<b>53 260</b>	<b>54 044</b>	<b>54 837</b>	<b>55 640</b>	<b>1 184 681</b>
<b>BESOINS/EXEDENTS TRESORERIE</b>	<b>4 933</b>	<b>5 026</b>	<b>5 116</b>	<b>5 203</b>	<b>5 285</b>	<b>2 071</b>	<b>2 071</b>	<b>2 065</b>	<b>2 053</b>	<b>2 034</b>	<b>2 007</b>	<b>1 973</b>	<b>1 931</b>	<b>1 880</b>	<b>1 821</b>	<b>19 158</b>	<b>19 426</b>	<b>19 696</b>	<b>19 969</b>	<b>20 245</b>	<b>18 281</b>	<b>18 545</b>	<b>18 812</b>	<b>19 081</b>	<b>19 352</b>	<b>238 035</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>	<b>4 933</b>	<b>9 959</b>	<b>15 075</b>	<b>20 278</b>	<b>25 563</b>	<b>27 634</b>	<b>29 705</b>	<b>31 770</b>	<b>33 823</b>	<b>35 857</b>	<b>37 864</b>	<b>39 837</b>	<b>41 768</b>	<b>43 649</b>	<b>45 470</b>	<b>64 628</b>	<b>84 054</b>	<b>103 750</b>	<b>123 719</b>	<b>143 963</b>	<b>162 245</b>	<b>180 790</b>	<b>199 602</b>	<b>218 682</b>	<b>238 035</b>	

## Trois plots : plot Sud – simulation exploitation dans la Cpa

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

### A - SURFACES

#### 1 - Etat des surfaces louables intérieures :

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

#### 2 - Places de stationnement :

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

### C - CHARGES (valeurs unitaires) H.T.

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

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

#### 3 - Loyer des surfaces louables :

Loyer € / m <sup>2</sup> / an / HT :	80,40 €
soit Loyer annuel total :	32 079,60 € (sur surf. locative)

#### 4 - Loyer des places de stationnement :

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

### D - CHARGES (valeurs totales) H.T.

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

### E - ACTUALISATION

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

### F - COMMERCIALISATION

	% Vacance	% Impayés	Correspondant à % Loyers versés
Loyers Année 1	60%	2%	39,20%
Loyers Année 2	35%	2%	63,70%
Loyers Année 3 et au-delà	10%	2%	88,20%

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

#### A - BUDGET INVESTISSEMENT PREVISIONNEL

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

Montant valeur du terrain : 19 000,00 € Ratio inv. H.T. / m<sup>2</sup> louable : 3 501,25 €

#### B - FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

#### C - TABLEAU DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT

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

#### D - AUTRES INFORMATIONS

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

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

**Compte d'Exploitation Prévisionnel HT**

En Euros HT	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	
Charges d'exploitation et entretien	1 407	1 428	1 450	1 471	1 493	1 516	1 538	1 562	1 585	1 609	1 633	1 657	1 682	1 707	1 733	1 759	1 785	1 812	1 839	1 867	1 895	1 923	1 952	1 982	2 011	42 299	
Grosses réparations	0	0	0	0	0	22 574	22 913	23 257	23 606	23 960	24 319	24 684	25 054	25 430	25 811	26 199	26 592	26 990	27 395	27 806	28 223	28 647	29 076	29 513	29 955	522 005	
Charges + impôt foncier (récupérables)	9 474	9 616	9 760	9 907	10 055	10 206	10 359	10 514	10 672	10 832	10 995	11 160	11 327	11 497	11 669	11 844	12 022	12 202	12 385	12 571	12 760	12 951	13 146	13 343	13 543	284 811	
Charges Chauff. Urbain R2 (récupérables)	3 987	4 046	4 107	4 169	4 231	4 295	4 359	4 424	4 491	4 558	4 626	4 696	4 766	4 838	4 910	4 984	5 059	5 135	5 212	5 290	5 369	5 450	5 532	5 614	5 699	119 846	
Frais gestion locative	2 000	2 030	2 060	2 091	2 123	2 155	2 187	2 220	2 253	2 287	2 321	2 356	2 391	2 427	2 464	2 500	2 538	2 576	2 615	2 654	2 694	2 734	2 775	2 817	2 859	60 126	
Frais financiers (court terme)	124	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155	406	525	508	496	489	488	493	503	521	545	577	5 888	
Intérêts sur emprunt	4 250	4 053	3 846	3 629	3 401	3 162	2 910	2 646	2 369	2 078	1 773	1 452	1 115	761	390											37 836	
Amortissement immeuble	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	68 900	0	0	0	0	0	1 378 000
<b>Sous-total Charges</b>	<b>90 141</b>	<b>90 131</b>	<b>90 123</b>	<b>90 167</b>	<b>90 203</b>	<b>112 807</b>	<b>113 167</b>	<b>113 523</b>	<b>113 876</b>	<b>114 224</b>	<b>114 567</b>	<b>114 905</b>	<b>115 236</b>	<b>115 715</b>	<b>116 284</b>	<b>116 712</b>	<b>117 404</b>	<b>118 112</b>	<b>118 836</b>	<b>119 576</b>	<b>51 434</b>	<b>52 209</b>	<b>53 002</b>	<b>53 813</b>	<b>54 644</b>	<b>2 450 811</b>	
Produits financiers	0	0	54	218	385	443	389	332	275	215	153	90	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 577	
Loyers facturés	12 832	21 060	29 452	29 746	30 044	30 344	30 648	30 954	31 264	31 576	31 892	32 211	32 533	32 859	33 187	33 519	33 854	34 193	34 535	34 880	35 229	35 581	35 937	36 296	36 659	791 288	
Charges récupérées (y.c. imp. foncier + R2)	5 276	8 703	12 231	12 414	12 600	12 789	12 981	13 176	13 374	13 574	13 778	13 985	14 194	14 407	14 623	14 843	15 065	15 291	15 521	15 754	15 990	16 230	16 473	16 720	16 971	346 965	
Réintégration subv. équill. coll. locale	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	65 600	0	0	0	0	0	1 312 000
Réintégration subventions HT	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	
<b>Sous-total Produits</b>	<b>83 708</b>	<b>95 363</b>	<b>107 337</b>	<b>107 978</b>	<b>108 630</b>	<b>109 177</b>	<b>109 618</b>	<b>110 063</b>	<b>110 512</b>	<b>110 966</b>	<b>111 423</b>	<b>111 885</b>	<b>112 352</b>	<b>112 866</b>	<b>113 411</b>	<b>113 962</b>	<b>114 520</b>	<b>115 084</b>	<b>115 655</b>	<b>116 234</b>	<b>51 219</b>	<b>51 811</b>	<b>52 410</b>	<b>53 017</b>	<b>53 630</b>	<b>2 452 830</b>	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-6 433</b>	<b>5 232</b>	<b>17 214</b>	<b>17 812</b>	<b>18 426</b>	<b>-3 630</b>	<b>-3 549</b>	<b>-3 460</b>	<b>-3 364</b>	<b>-3 258</b>	<b>-3 144</b>	<b>-3 019</b>	<b>-2 884</b>	<b>-2 850</b>	<b>-2 873</b>	<b>-2 750</b>	<b>-2 885</b>	<b>-3 028</b>	<b>-3 181</b>	<b>-3 343</b>	<b>-215</b>	<b>-398</b>	<b>-591</b>	<b>-796</b>	<b>-1 013</b>	<b>2 018</b>	
<b>Resultat cumulé</b>	<b>-6 433</b>	<b>-1 201</b>	<b>16 012</b>	<b>33 824</b>	<b>52 250</b>	<b>48 620</b>	<b>45 071</b>	<b>41 611</b>	<b>38 247</b>	<b>34 988</b>	<b>31 845</b>	<b>28 825</b>	<b>25 941</b>	<b>23 091</b>	<b>20 218</b>	<b>17 468</b>	<b>14 584</b>	<b>11 556</b>	<b>8 375</b>	<b>5 032</b>	<b>4 817</b>	<b>4 419</b>	<b>3 828</b>	<b>3 032</b>	<b>2 018</b>	<b>0</b>	
Participation d'équilibre à l'exploitation	6 433	-5 232	-1 201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Participation d'équilibre cumulée	6 433	1 201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Resultat annuel après Participation d'équilibre	0	0	16 012	17 812	18 426	-3 630	-3 549	-3 460	-3 364	-3 258	-3 144	-3 019	-2 884	-2 850	-2 873	-2 750	-2 885	-3 028	-3 181	-3 343	-215	-398	-591	-796	-1 013	2 018	

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

**Plan de trésorerie prévisionnel HT**

En Euros HT	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Dépenses d'exploitation et entretien	1 407	1 428	1 450	1 471	1 493	1 516	1 538	1 562	1 585	1 609	1 633	1 657	1 682	1 707	1 733	1 759	1 785	1 812	1 839	1 867	1 895	1 923	1 952	1 982	2 011	42 299
Dépenses de Grosses réparations	0	0	0	0	0	22 574	22 913	23 257	23 606	23 960	24 319	24 684	25 054	25 430	25 811	26 199	26 592	26 990	27 395	27 806	28 223	28 647	29 076	29 513	29 955	522 005
Charges Chauff. Urbain R2	3 987	4 046	4 107	4 169	4 231	4 295	4 359	4 424	4 491	4 558	4 626	4 696	4 766	4 838	4 910	4 984	5 059	5 135	5 212	5 290	5 369	5 450	5 532	5 614	5 699	119 846
Remboursements d'emprunts	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	8 189	122 836
Frais financiers (court terme)	124	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155	406	525	508	496	489	488	493	503	521	545	577	5 888
Charges + impôt foncier	9 474	9 616	9 760	9 907	10 055	10 206	10 359	10 514	10 672	10 832	10 995	11 160	11 327	11 497	11 669	11 844	12 022	12 202	12 385	12 571	12 760	12 951	13 146	13 343	13 543	284 811
Frais gestion locative	2 000	2 030	2 060	2 091	2 123	2 155	2 187	2 220	2 253	2 287	2 321	2 356	2 391	2 427	2 464	2 500	2 538	2 576	2 615	2 654	2 694	2 734	2 775	2 817	2 859	60 126
<b>Total Dépenses</b>	<b>25 180</b>	<b>25 367</b>	<b>25 566</b>	<b>25 827</b>	<b>26 091</b>	<b>48 934</b>	<b>49 546</b>	<b>50 166</b>	<b>50 796</b>	<b>51 435</b>	<b>52 083</b>	<b>52 742</b>	<b>53 410</b>	<b>54 243</b>	<b>55 183</b>	<b>47 812</b>	<b>48 504</b>	<b>49 212</b>	<b>49 936</b>	<b>50 676</b>	<b>51 434</b>	<b>52 209</b>	<b>53 002</b>	<b>53 813</b>	<b>54 644</b>	<b>1 578 111</b>
Produits financiers	0	0	54	218	385	443	389	332	275	215	153	90	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 577
Loyers	12 832	21 060	29 452	29 746	30 044	30 344	30 648	30 954	31 264	31 576	31 892	32 211	32 533	32 859	33 187	33 519	33 854	34 193	34 535	34 880	35 229	35 581	35 937	36 296	36 659	791 288
Charges récupérées	5 276	8 703	12 231	12 414	12 600	12 789	12 981	13 176	13 374	13 574	13 778	13 985	14 194	14 407	14 623	14 843	15 065	15 291	15 521	15 754	15 990	16 230	16 473	16 720	16 971	346 965
<b>Total Recettes</b>	<b>18 108</b>	<b>29 763</b>	<b>41 737</b>	<b>42 378</b>	<b>43 030</b>	<b>43 577</b>	<b>44 018</b>	<b>44 463</b>	<b>44 912</b>	<b>45 366</b>	<b>45 823</b>	<b>46 285</b>	<b>46 752</b>	<b>47 266</b>	<b>47 811</b>	<b>48 362</b>	<b>48 920</b>	<b>49 484</b>	<b>50 055</b>	<b>50 634</b>	<b>51 219</b>	<b>51 811</b>	<b>52 410</b>	<b>53 017</b>	<b>53 630</b>	<b>1 140 830</b>
<b>BESOINS/EXEDENTS TRESORERIE</b>	<b>-7 072</b>	<b>4 396</b>	<b>16 171</b>	<b>16 552</b>	<b>16 938</b>	<b>-5 358</b>	<b>-5 528</b>	<b>-5 703</b>	<b>-5 884</b>	<b>-6 069</b>	<b>-6 260</b>	<b>-6 457</b>	<b>-6 659</b>	<b>-6 977</b>	<b>-7 372</b>	<b>550</b>	<b>415</b>	<b>272</b>	<b>119</b>	<b>-43</b>	<b>-215</b>	<b>-398</b>	<b>-591</b>	<b>-796</b>	<b>-1 013</b>	<b>-16 982</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>	<b>-7 072</b>	<b>-2 676</b>	<b>13 494</b>	<b>30 046</b>	<b>46 984</b>	<b>41 627</b>	<b>36 099</b>	<b>30 396</b>	<b>24 512</b>	<b>18 443</b>	<b>12 183</b>	<b>5 726</b>	<b>-932</b>	<b>-7 909</b>	<b>-15 282</b>	<b>-14 732</b>	<b>-14 316</b>	<b>-14 044</b>	<b>-13 925</b>	<b>-13 968</b>	<b>-14 183</b>	<b>-14 581</b>	<b>-15 172</b>	<b>-15 968</b>	<b>-16 982</b>	<b>0</b>
Réintégration Participation d'équilibre à l'exploitation		6 433	-5 232	-1 201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trésorerie cumulée après Participation d'équilibre cumulée	-7 072	3 757	14 696	30 046	46 984	41 627	36 099	30 396	24 512	18 443	12 183	5 726	-932	-7 909	-15 282	-14 732	-14 316	-14 044	-13 925	-13 968	-14 183	-14 581	-15 172	-15 968	-16 982	= valeur du terrain