

GRAMMONT (1032)

**Etudes et réalisation de la restructuration
urbaine du quartier de Grammont**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2007

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)

- 2.1 ACQUISITION
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE
- 2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

3 ELEMENTS FINANCIERS

- 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN
- 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 3.3 MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

4 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

5 ANNEXES

Avenant n° 10

dont BILAN et PLANS

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

- les objectifs du projet :

LES ORIGINES DE LA DEMARCHE DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER

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

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

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

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

Le projet d'aménagement intègre :

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

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

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

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

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

- Surface de l'opération : 15,5 hectares
- Surface cessible : 33 820 m² de terrain

I.2 PROGRAMME DE L'AMENAGEUR

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

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

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

- La mission de direction de projet comprenait :
 - l'engagement, l'animation et le pilotage des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain et à son adaptation éventuelle
 - la gestion du planning des opérations d'aménagement et de démolition reconstruction
 - la gestion financière et fiscale, notamment l'élaboration des dossiers de subvention et le suivi des demandes de versements et encaissements
 - la coordination des différents intervenants, dans le temps et dans l'espace
 - le secrétariat, la préparation et l'animation des réunions du comité de pilotage, l'élaboration des dossiers de synthèse
 - la participation à la préparation et à l'animation de la concertation avec les habitants et les associations, sous l'autorité des maîtres d'ouvrage
 - la préparation et la mise en forme des actions de restructuration foncière
 - l'animation du travail de la cellule technique
 - la conduite des actions d'insertion sociale et d'insertion par l'économie dans les chantiers engendrés par l'opération
 - la définition, l'engagement et l'animation d'un dispositif de gestion urbaine de proximité

Elle a été modifiée par l'avenant n°2 puis par l'avenant n°8 pour s'adapter à l'intervention du GIP GPV et à l'évolution du quartier au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Elle comprend jusqu'au 31 décembre 2006 :

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

La mission comprend à partir du 31 décembre 2006 :

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

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

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

I.3 CADRE JURIDIQUE

I.3.1 Contrats entre la collectivité et la SEM

Convention Publique d'Aménagement

■ date visa contrôle Légalité	:	09/10/2000
■ date notification	:	12/10/2000
■ date échéance convention	:	12/10/2008

Avenant n°1 :

■ objet principal	:	Modification de la rémunération du concessionnaire
■ date visa contrôle Légalité	:	04/12/2001
■ date notification	:	10/12/2001

Avenant n°2 :

■ objet principal	:	Modification de la mission de direction de projet pour tenir compte de la constitution du Groupement d'Intérêt Public et adaptation de la rémunération correspondante de la société
■ date visa contrôle Légalité	:	11/10/2002
■ date notification	:	28/10/2002

Convention tripartite : Ville de Rouen / GIP GPV / Rouen seine aménagement :

■ objet principal	:	Etablissement d'un cadre d'exercice définissant les modalités d'intervention de Rouen seine aménagement pour la mission de Direction de projet et les modalités financières de fonctionnement de la convention
■ date notification	:	02/10/2002

Avenant n°3 :

- objet principal : Adaptations de la convention à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains : la Concession de Restructuration Urbaine devient convention publique d'aménagement de restructuration urbaine
- : Redéfinition des principes d'aménagement du quartier à long terme et de la première phase d'intervention (phase fondatrice)
- : Précision du programme de travaux à réaliser dans le cadre de la convention
- : Validation du nouveau bilan et échéancier prévisionnels de trésorerie, du montant de la participation de la collectivité qui en découle
- date visa contrôle Légalité : 10/01/2003
- date notification : 03/02/2003

Avenant n°4 :

- objet principal : Modification et extension du périmètre de l'opération : élargissement du périmètre de la CPA incluant une partie des propriétés ferrées pour la réalisation du terrain de football
- : Mission foncière : Autorisation pour la signature d'une convention d'occupation à titre précaire du domaine ferré avec RFF
- date délibération concédant : 20/06/2003
- date visa contrôle Légalité : 03/10/2003
- date notification : 06/10/2003

Avenant n°5 :

- objet principal : Modification et extension du programme – Mission foncière
- date délibération concédant : 24/09/2004
- date visa contrôle Légalité : 19/11/2004
- date notification : 03/12/2004

Avenant n°6 :

- objet principal : Rétrocession des ouvrages et transfert de propriété dans les 6 mois qui suivent leur achèvement
- date délibération concédant : 05/11/2004
- date visa contrôle Légalité : 03/12/2004
- date notification : 13/12/2004

Avenant n°7 :

■ objet principal	:	Modification du programme – Participation de la Ville
■ date délibération concédant	:	01/06/2005
■ date visa contrôle Légalité	:	09/09/2005
■ date notification	:	15/09/2005

Avenant n°8 :

■ objet principal	:	Redéfinition et prolongation de la mission de projet
	:	Prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement au 31/12/2011
	:	Extension du périmètre de la convention publique d'aménagement
	:	Modifications du programme
	:	Participation de la Ville et effort financier
■ date délibération concédant	:	18/05/2006
■ date visa contrôle Légalité	:	03/10/2006
■ date notification	:	09/10/2006
■ date échéance convention	:	31/12/2011

Avenant n°9 :

■ objet principal	:	Redéfinition de la mission de projet et prolongation de la mission de projet
	:	Prolongation de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31/12/2012
	:	Redéfinition du programme de la convention publique d'aménagement et estimations des travaux correspondants : aménagement des abords du bâtiment des archives, enfouissement de la ligne EDF HT et réhabilitation du centre social
	:	Participation de la Ville et effort financier
	:	Modification de la rémunération de Rouen seine <i>aménagement</i> intégrant les missions complémentaires issues des modifications du programme et prolongation de la rémunération sur la durée de la convention
■ date délibération concédant	:	12 juillet 2007
■ date visa contrôle Légalité	:	17 juillet 2007
■ date notification	:	19 octobre 2007
■ date échéance convention	:	31 décembre 2012

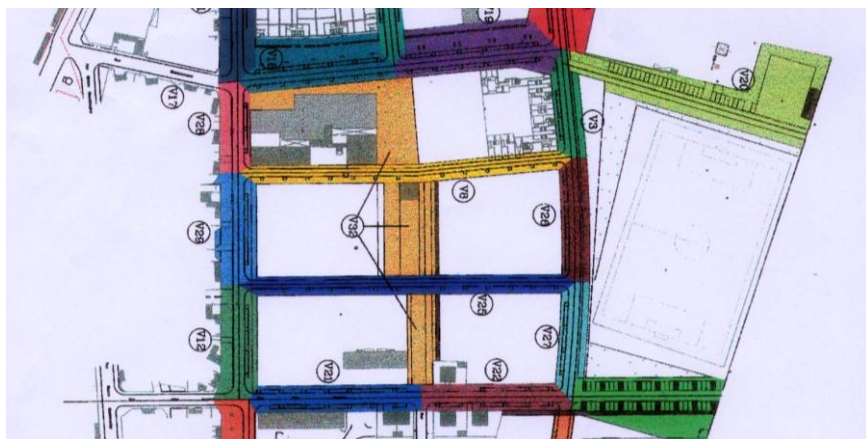
1.3.2 Procédures

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

Dates :

- Date d'obtention du permis de lotir : le 11 septembre 2006
- Date d'obtention du permis de lotir modificatif : le 20 décembre 2007
- Date d'obtention de l'arrêté de vente par anticipation : le 18 janvier 2008
- Date d'obtention de l'arrêté de vente par anticipation rectificatif : le 7 mars 2008

Plan de situation des voiries incluses dans le lotissement



Deux espaces publics sont inclus dans le périmètre du lotissement :

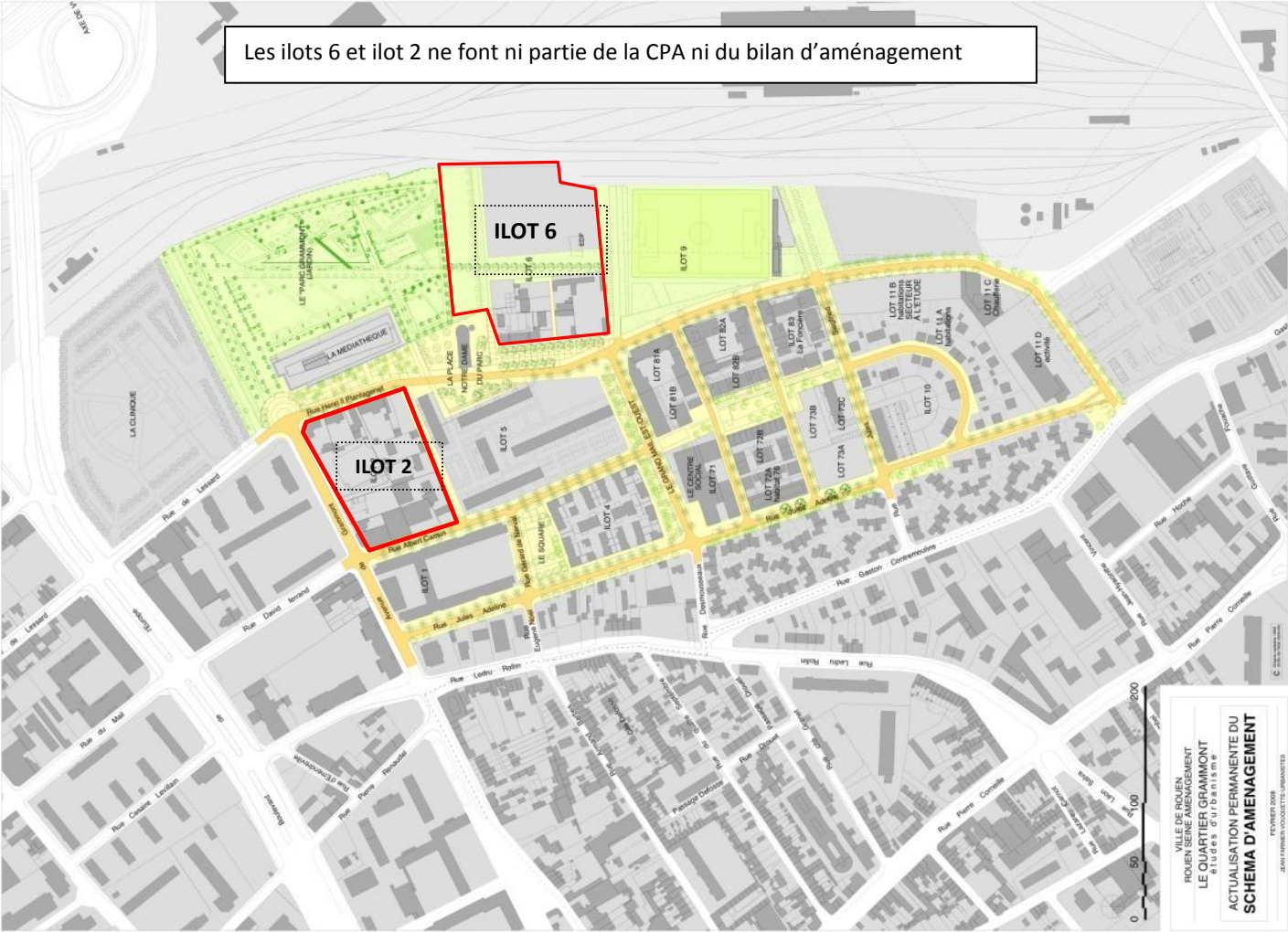
- le cœur d'îlot piétonnier pour partie (2/3 de la V32)
- la traverse Sud (V25)

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

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

CRAC GRAMMONT

Les ilots 6 et ilot 2 ne font ni partie de la CPA ni du bilan d'aménagement



CRAC GRAMMONT

I.4 INTERVENANTS

- Urbaniste Projet urbain : Jean Farnier Agence VOUQUETTE
- Maîtrise d'œuvre :
 - Espaces publics : Agence LAVERNE
 - Parc de Grammont : Agence Jacqueline OSTY
 - Vestiaires terrain football : Agence PANGALOS DUCASSE
- Géomètre : Cabinet POILEUX
- BET:
 - Espaces publics : OGI
 - Parc de Grammont : OGI
 - Vestiaires terrain football : Philippe GARBUTT
- Notaire : Maître DALION
- Responsable d'opération : Bénédicte SALLE – Chargée d'opération

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

- Tableau acquisitions réalisées en **2007**

Aucune acquisition n'a été faite sur l'exercice 2007.

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

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01032 CPA Grammont					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
22/04/2004	VILLE DE ROUEN			72 809	0.00
		MT155	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 128	
		MT142	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 283	
		MT67	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	319	
		MT137	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	31	
		MT156	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	31 029	
		MT153	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	18	
		MT131	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	486	
		MT152	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	5 431	
		MT18	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 043	
		MT151	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	5 130	
		MT158	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	162	
		MT138	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	26 749	
		22/07/2004	OPAC		
MT164	Adeline - F.Mistral - Siegfried			96	
MT165	Adeline - F.Mistral - Siegfried			20 919	
MT52	Adeline - F.Mistral - Siegfried			17	
MT167	Adeline - F.Mistral - Siegfried			169	
MT163	Adeline - F.Mistral - Siegfried			36	
MT46	Adeline - Camus -G. Nerval			1 137	
MT174	Adeline - Camus -G. Nerval			185	
MT148	Adeline - F.Mistral - Siegfried			158	
MT143	Adeline - F.Mistral - Siegfried			950	
MT162	Adeline - Camus -G. Nerval			547	
MT161	Adeline - Camus -G. Nerval			580	
MT175	Adeline - Camus -G. Nerval			203	
MT173	Adeline - Camus -G. Nerval			1 172	
26/09/2005	SCI PLAINE ACTION			2 353	45 000.00

CRAC GRAMMONT

TABLEAU DES ACQUISITIONS					
Opération : 01032 CPA Grammont					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
		MT177	Rues Adeline et Contremoulins	575	
		AR101	Rue G. Contremoulins	1 294	
		AR102	Rue G. Contremoulin	484	
TOTAUX				101 331	406 560.00

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

■ Niveau depuis le début de l'opération

- Surface de l'opération : 155 000 m²
- Surface acquise : 101 331 m²
- Solde des terrains à acquérir :
 - Terrains de Rouen Habitat acquisitions résiduelles soit 284 m².
 - Terrain de Rouen Habitat acquisition d'environ 2 800 m²
 - Terrain de RFF acquisition d'environ 1 495 m²

■ Risques éventuels

- procédure longue avec la SNCF/RFF. L'acquisition de deux parties de parcelles de RFF a pour objectif la réalisation de la chaufferie bois du quartier GRAMMONT pour laquelle la société DALKIA est titulaire d'une délégation de service public conclue avec la ville de ROUEN en décembre 2006. Les travaux de construction de la chaufferie ont débuté en hiver 2008. En conséquence une convention d'occupation temporaire du site a été signée entre RFF et Rouen Seine Aménagement afin de permettre le début des travaux sans attendre l'acquisition définitive du terrain qui est une procédure très longue du fait de la nécessité de déclasser du domaine public. Le coût de cette acquisition a été évalué par le service des domaines à 67 750 € en mars 2007.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes et honoraires

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires réglés en 2007

- Etudes et procédures :
 - Obtention du permis de construire des vestiaires
 - Obtention de l'autorisation de lotir
 - Coordination du maître d'œuvre des espaces publics et des maîtres d'œuvres des emprises privées (résidentialisation Poudrière, Bâtiment des archives, vestiaires du terrain de foot, nouveaux logements)
 - Discussion avec les usagers du Centre de Vie Sociale et avec les services de la ville sur sa restructuration
 - Discussion avec l'Agglomération sur le financement des réseaux de télécommunication
 - Concessionnaires : mise en place de conventions avec EDF et France Télécom
 - Pré programme de la réhabilitation du centre social

- Animation du comité de direction opérationnelle dont plus particulièrement :
 - Réalisation des fiches d'opérations (programmes sur les îlots 73 et 11)
 - Présentation des études urbaines
 - Préparation, présentation et validation des projets de la maîtrise d'œuvre des espaces publics avant le dépôt des dossiers de financement sur la place Notre Dame du Parc, les abords des immeubles Siegfried
 - Dépôt de demande de financement place Notre Dame du Parc, les abords des immeubles Siegfried

- Montant total des études réglé en 2007 : 75 865 €

- Montant total des honoraires sur travaux réglé en 2007 : 190 537 €

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser en 2008

- Etudes et procédures :
 - Coordination du maître d'œuvre des espaces publics et des maîtres d'œuvres des emprises privées (résidentialisation Poudrière, Bâtiment des archives, nouveaux logements)
 - Recherche de financement pour la réalisation des réseaux de télécommunication
 - Concessionnaires : mise en place de conventions avec EDF et France Télécom
 - Dépôt de demande de financement Entrée de quartier-rue Henri II de Plantagenet, place notre Dame du Parc et aménagement lié à la résidentialisation Poudrière (rue et place des Platanes)

Montant prévisionnel des études à régler sur 2008 : 149 687 €

Montant prévisionnel des honoraires à régler sur 2008 : 335 864 €

- Animation du comité de direction opérationnelle dont plus particulièrement :
 - Actualisation des études urbaines en lien avec la DAUH

2.2.2 Travaux :

2.2.2.1 Travaux réalisés :

Les travaux sur le quartier de Grammont se déroulent en plusieurs phases. Ils se déclinent de la manière suivante : (voir plan en annexe)

1. le Parc Grammont : livraison d'une première tranche à l'été 2005 et livraison définitive au premier trimestre 2007
2. le terrain de football et ses abords : livraison du terrain de football en janvier 2004 et livraison définitive (abords + éclairage) fin 2005
3. le prolongement de la rue Jules Adeline : livraison fin 2005
4. la viabilisation (réseaux divers et réservoir d'assainissement) des 47 logements : 2nd semestre 2005
5. la viabilisation des îlots 81a et 81b et la réalisation des traitements de surface des rues Camus, Adeline le long des 47 logements, le Mail Est-Ouest, le prolongement de la rue Henri II Plantagenêt, le prolongement de la rue Jules Siegfried : travaux s'échelonnant sur 2005 / 2006 / 2007
6. le bâtiment du vestiaire de foot et du local technique pour le service des espaces verts de la ville de Rouen : livraison hiver 2008
7. le cœur d'îlot dans le cadre du dossier de lotissement : allée verte et traverses : travaux s'échelonnant de 2008 à 2010
8. le square du Saule Pleureur : travaux s'échelonnant de fin 2006 à printemps 2007
9. le solde de l'opération, en fonction de l'avancement des autres maîtres d'ouvrages : 2009 / 2011

- Travaux réalisés en 2007 :
 - Travaux du bâtiment vestiaires et du local technique des espaces verts
 - Elaboration des dossiers de consultation des entreprises pour l'aménagement de la phase finale du quartier Grammont
 - Espaces publics : Cœur de quartier, viabilisation de l'îlot 81

- Montant total réglé en 2007 : 2 549 414 €

2.2.2.2 Travaux restant à réaliser :

- Prévisions 2008
 - Fin des travaux pour la construction des vestiaires et du local espaces verts et livraison du bâtiment à la ville
 - Réalisation de l'ensemble des rues Jules Adeline, Albert Camus, G NERVAL et Jules Siegfried
 - Réalisation de la rue Henri II de Plantagenet prolongée

- Montant prévisionnel des travaux à réaliser en 2008 : 3 647 836 €

- A noter : Prévisions 2008 des travaux prévus ou en cours par d'autres maîtres d'ouvrage dans le périmètre et aux abords du périmètre de la concession (travaux non prévus à la convention publique d'aménagement mais ayant un impact sur les travaux dont Rouen Seine est maître d'ouvrage) :
 - La démolition du gymnase (par la ville)
 - Bâtiment des archives (par la ville)
 - Les opérations immobilières (privés et bailleurs)
 - Les travaux de construction de la chaufferie bois et du réseau de chaleur (DALKIA)

- A noter : Prévisions 2009/2012 (Date de la fin de la CPA)
 - Les abords du bâtiment des archives et entrée de quartier
 - L'aménagement des espaces publics du lotissement en fonction de l'avancée des travaux des promoteurs
 - L'aménagement de la place Notre Dame du Parc
 - L'aménagement lié à la résidentialisation Poudrière (rue et place des Platanes)

Difficultés rencontrées/ risques encourus :

- Le retard engendré par la démolition tardive du gymnase **A. CAMUS** a entraîné un retard dans les travaux d'aménagement de la voie **V25** ne permettant pas de libérer la parcelle de l'îlot **72 B** actuellement traversée par une ligne **BT**.
- La découverte de **50** pieux fondations profondes sous le gymnase risque d'entraîner un coût de travaux supplémentaire si la Foncière Logement souhaite que l'ensemble de ces pieux soient retirés.
- Le retard engendré par la délivrance tardive du **PC d'ICADE** risque de se répercuter sur **NEXITY** car **ICADE** supporte la sous-station commune de chauffage urbain commune pour les 2 bâtiments de l'îlot **82**. Risque pour Nexity de livrer un bâtiment sans chauffage. Minoration des recettes sur **2008** car **RSA** risque de ne pas pouvoir vendre le terrain en **2008**.
- La réalisation des fourreaux de télécommunication dans un contexte juridique flou où la répartition des responsabilités de chacun semble peu opérationnelle ;
- La découverte de poches de pollution, de réseaux obsolètes, dégradations récurrentes d'arbres, de luminaires et de bordures ;
- Le délai d'intervention d'**EDF** extrêmement long, nuisant à la qualité des travaux et entraînant des retards dans les livraisons (sanitaires, revêtement final des voiries ...)

2.3 MISSION DIRECTION DE PROJET

2.3.1 Urbanisme

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

Un urbaniste a été désigné après consultation en décembre 2000, dans le cadre de cette CRU : Jean Farnier, Agence Vouquette. Le schéma d'aménagement du quartier a été formalisé en novembre 2001 puis validé en janvier 2003. Il est depuis régulièrement actualisé.

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

- Réalisé en 2007 :
 - Actualisation permanente du schéma d'aménagement
 - Avis sur les projets de bâtiment : Bâtiment des archives, Association Foncière logement îlot 83, Habitat 76, chaufferie bois, projet de résidentialisation de la Poudrière et du centre social
 - Avis sur la résidentialisation de l'immeuble Jules Adeline avec Rouen Habitat
 - Assistance aux choix des opérateurs sur les îlots 10 et 73
 - Réflexion sur la réhabilitation du centre social (en vue d'un appel d'offre pour le choix d'un programmiste)

- Prévision 2008 /2009 :
 - Actualisation permanente du schéma d'aménagement
 - Avis sur les projets de bâtiment : suivi des projets de l'îlot 11 et de l'îlot 73 A

2.3.2 Gestion urbaine de proximité

- Réalisé en 2007 :
 - Suivi des opérateurs pour la mise en œuvre des thématiques développées dans la convention de gestion urbaine de proximité (syndics de copropriété, déchets, concertation avec les locataires, diagnostics en marchant)
 - Poursuite de la mise en place d'un dispositif d'attribution des logements en accession à prix modérés pour permettre à des locataires actuels du parc social de profiter de l'offre présente sur le quartier (opérations immobilières Icade et Nexity sur les îlots 82 et 72B).
 - Poursuite de la concertation (conseils de quartier, réunions publiques ...)
 - Transfert du suivi de la gestion urbaine de proximité à la ville de Rouen
 - Poursuite du travail en lien avec les différents maîtres d'œuvre pour la mise en œuvre dans le plan des espaces publics des thèmes de la convention de gestion urbaine de proximité
 - Bilan 2006/2007 des actions mises en œuvre par les signataires de la convention de gestion urbaine de proximité
- Prévision 2008 :
 - Poursuite de la concertation (conseils de quartier, réunions publiques ...)
 - Poursuite de la mise en place d'un dispositif d'attribution des logements en accession à prix modérés pour permettre à des locataires actuels du parc social de profiter de l'offre présente sur le quartier (opérations immobilières Icade et Nexity sur les îlots 82 et 72B).

2.3.3 Insertion sociale par l'économie

- Réalisé en 2007 :
 - Suivi de la mise en place des clauses par l'organisation de rencontres entre les différents acteurs de la chaîne : maîtres d'ouvrage, entreprises, acteurs locaux de l'insertion
- Prévision 2008 :
 - Suivi et poursuite de la mise en place des clauses par l'organisation de rencontres entre les différents acteurs de la chaîne : maîtres d'ouvrage, entreprises, acteurs locaux de l'insertion

2.3.4 Préparation et mise en forme des actions de restructuration foncière

- Réalisé en 2007 :
 - Négociation avec RFF en vue de la signature d'une convention d'occupation temporaire des parcelles MO46 et AR96 pour partie afin de prolonger la rue Plantagenêt vers Sotteville et d'implanter la chaufferie bois
 - Préparation de la maîtrise foncière des îlots 2 et 6 avec la ville, le GIP et l'ANRU
 - Cession des assiettes foncières pour leurs opérations immobilières du Foyer du Toit Familial,
 - Cession à la ville des ouvrages suivants : parc seconde tranche et sanitaires du parc
 - Préparation du concours promoteurs pour l'attribution des îlots 11 et 73 A

- Prévision 2008 :
 - signature d'une convention d'occupation temporaire auprès de RFF des parcelles MO46 et AR96 pour partie afin de prolonger la rue Plantagenêt vers Sotteville et d'implanter la chaufferie bois
 - Cession des assiettes foncières pour leurs opérations immobilières à Nexity et Icade Capri.
 - Echanges fonciers résiduels avec Rouen Habitat
 - Cession à la ville des ouvrages suivants : rue Jules Adeline (47 logements), rue Albert Camus (47 logements), square du Saule Pleureur, vestiaires et locaux techniques
 - Attribution des îlots 11 et 73 A aux promoteurs retenus lors du concours

2.3.5 Participation à la concertation avec les habitants et les associations, sous l'autorité des maîtres d'ouvrage

- Réalisé en 2007 :
 - Visite d'un logement témoin du nouveau programme du Toit Familial (conseil de quartier)
 - Réunion publique sur l'accèsion sociale dans le quartier (ADIL).
 - Travail sur l'histoire du quartier pour proposer des noms aux nouvelles rues et aux nouveaux espaces publics du quartier.
 - Organisation d'une journée « portes ouvertes » pour l'accueil des nouveaux habitants

- Prévision 2008 :
 - Sensibilisation sur le tri sélectif avec les acteurs locaux et l'agglo de Rouen
 - Travail avec l'US Grammont et le centre social sur la signalétique du quartier
 - Partenariat avec la Caisse d'Allocation Familiale, le Centre médico-social, le centre social Grammont, la Régie de quartier : élaboration d'une plaquette de présentation des structures présentes sur le site à destination des nouveaux habitants (équipements et associations)
 - Visite de la chaufferie au bois de Bayeux avec les membres du conseil de quartier

2.3.6 Coordination des intervenants, dans le temps et dans l'espace

- Réalisé en 2007 :
 - Poursuite de la coordination des différents maîtres d'ouvrage et définition des limites de prestation de chacun => nouveau maître d'ouvrage Dalkia (travaux réseaux et construction de la chaufferie bois).
 - actualisation permanente des plannings
 - Animation de la coordination opérationnelle
 - Coordination des différents maîtres d'œuvre avec le maître d'œuvre des espaces publics (vestiaires de football, opérations immobilières, Dalkia, bâtiment des archives, démolition du gymnase) en aval, puis en phase travaux des entreprises, des coordonnateurs de sécurité, contrôleurs techniques ...
 - Suivi de la délégation de service Public pour la réalisation d'une chaufferie et d'un réseau de chaleur sur le quartier Grammont : suivi des travaux, relations entre le concessionnaire et les futurs abonnés

- Prévision 2008 :
 - Poursuite de la coordination des différents maîtres d'ouvrage et définition des limites de prestation de chacun
 - actualisation permanente des plannings
 - Animation de la coordination opérationnelle
 - Coordination des différents maîtres d'œuvre avec le maître d'œuvre des espaces publics (vestiaires de football, opérations immobilières, Dalkia, bâtiment des archives, démolition du gymnase) en aval, puis en phase travaux des entreprises, des coordonnateurs de sécurité, contrôleurs techniques ...

2.3.7 Gestion financière et fiscale

- Réalisé en 2007 :
 - Actualisation permanente du bilan financier de l'opération, du suivi des subventions, et de l'effort financier de la ville
 - Mobilisation d'un financement par emprunt de 2 000 000 €

- Prévision 2008 :
 - Actualisation permanente du bilan financier de l'opération, du suivi des subventions, et de l'effort financier de la ville

2.3.8 Elaboration des dossiers de demande de subvention

- Réalisé en 2007 :
 - Dépôt des demandes de financement des dossiers urbanistes 2007/2008
 - Rédaction des rapports finaux d'exécution et clôture des dossiers pour le prolongement de la rue Jules Adeline et le terrain de football.
 - Cession des dépenses à la ville par ouvrage au fur et à mesure de leur réalisation afin de permettre à celle-ci de justifier des assiettes de subvention dont elle est attributaire.

- Prévision 2008 / 2009/ 2010 en fonction de accord de démarrage de travaux de l'ANRU
 - Dépôt et obtention du dossier de demande de financement entrée de quartier rue Henri II de Plantagenet, place notre Dame du parc et aménagement lié à la résidentialisation poudrière
 - Rédaction des rapports finaux d'exécution et clôture des dossiers pour le parc Grammont.
 - Cession des dépenses à la ville par ouvrage au fur et à mesure de leur réalisation afin de permettre à celle-ci de justifier des assiettes de subvention dont elle est attributaire.

Difficultés rencontrées/ risques encourus :

L'avenant n° 2 simplifié à la convention ANRU a identifié RSA comme maître d'ouvrage sur les opérations suivantes :

- Aménagement lié à la résidentialisation rue Siegfried
- Aménagement lié à la résidentialisation Poudrière
- Vestiaires de Grammont.

Rouen Seine Aménagement perçoit aujourd'hui, pour ces ouvrages, les subventions attribuées par l'ANRU et la Région. Le département en revanche a attribué les subventions à la ville. Cela a pour conséquence de minorer l'assiette subventionnable du fait que RSA cédera les dépenses à la ville déduite des subventions perçues des autres financeurs.

Suite à la refonte de l'avenant n°2 à la convention ANRU :

Pour l'ensemble des opérations n'ayant pas fait l'objet de Décision Attributive Subvention le taux de subvention de l'ANRU retenu aujourd'hui est :

35 % du montant éligible HT pour l'ensemble des opérations d'aménagement. Cela concerne les opérations suivantes :

- la place Notre Dame du Parc
- Aménagement de l'entrée de quartier et la rue Henri II de Plantagenet
- Aménagement lié à la résidentialisation rue Siegfried
- Aménagement lié à la résidentialisation Poudrière
- Réaménagement des rue J.Adeline, G. Nerval, A. Camus tranche 2

Une nouvelle opération d'aménagement a été créée dans l'avenant n° 2 en cours de refonte :

- Traitement paysager de la voie V20

50 % du montant TTC pour les études. Cela concerne les opérations suivantes :

- Mission urbaniste 2007
- Mission urbaniste 2008-2009

Une nouvelle opération concernant les études a été créée dans l'avenant n° 2 en cours de refonte :

- Etude pollution ilot 83, 73 et 11

A noter que la place Notre Dame du Parc et l'aménagement des rues Jules Adeline, G. Nerval, A. Camus font déjà l'objet d'un accord et d'un versement de subvention de la part de la Région.

2.4 COMMERCIALISATION

2.4.1 Commercialisations réalisées

2.4.1.1 Compromis et autres protocoles

- 2 compromis de vente ont été signés en 2007, un compromis avec Nexity qui doit construire 52 logements dont 10 en accession sociale et un compromis avec Icade Capri dont le permis de construire prévoit la construction de 59 logements dont 20 en accession sociale.

2.4.1.2 Actes de cession

■ Tableau des cessions réalisées en **2007**

- Signature de l'acte de vente des parcelles MT 180 et MT 181 au profit du foyer du toit familial

■ Tableau des cessions réalisées au **31/12/2007, actualisé au 31/03/2008** :

TABLEAU DES CESSIONS					
Opération: 01302 CPA Grammont					
Date de l'acte	Identité de l'acquéreur	Reference cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
22/07/2004	OPAC-ROUEN HABITAT	MT 151 MT 164		5226 5130 96	156 780.00 €
08/01/2007	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL	MT 180 MT 181	Rue A. DAUDET Rue A.DAUDET	3473 1734 1739	335 682.00 €
	Monsieur Gilbert	MT 67		319	17 864.00 €
5/03/2008	NEXITY SCI Rouen Plantagenet	MT 188		2032	221 977.60 €
TOTAUX				11 050	732 303.60 €

2.4.2 Commercialisations à réaliser

Acquéreur	Acte Date	Surface m2	Prix en € au m²/SHON HT	Montant en € vente HT	Nombre de logements
Ilot 82 B : lgts Icade	Déc 2008	1 638	56	144 712	39
ilot 72 B Icade	Déc 2008	1 820	40	81 160	20
Ilot 72 A Opac 76	2009	1 670	56	168 000	38
Ilot 73 : PALM PROMOTION	2009	2 800	56	182 065	40
Ilot 11 : Groupe BREMOND	2009	1 600	56	206 521	40
Ilot 10 : maisons de ville	2010		56		
Ilot 83 : Foncière	2009	5 850		1	42
Total prévisionnel		15 378		782 459	219

CRAC GRAMMONT

2.5 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE et CESSIONS D'OUVRAGES A LA VILLE

■ Evolution et calendrier

La ville finance l'opération sous la forme :

- de cessions d'ouvrage en vue d'une intégration dans le patrimoine de la collectivité
- de participations
- d'avances
- de remboursement des dépenses cédées par RSA à la ville, au fur et à mesure des règlements versés par la ville, afin de justifier les appels à financement pour subvention attribuées à la collectivité

La participation de la ville se distingue sous trois formes :

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

Le concours de la ville, en terme de recettes définitives pour l'opération s'élève à euros 21 140 131.40 €HT soit 24 378 918 €TTC, décomposés de la manière suivante :

1. Cession Ville de Rouen : Total des coûts des ouvrages diminués des subventions encaissées par RSA (PB 101) :	3 330 235 € HT soit 3 982 962 € TTC
2. Remboursement collectivité des dépenses (subvention ville) (PB2) :	12 750 991 € HT soit 15 250 185 €TTC
3. Participation de la ville (PB 4) :	5 058 905 € HT soit 5 145 771 €TTC

dont :

Participation d'équilibre exonérée de TVA :	3 490 823 €HT soit	3 490 823 €TTC
Participation d'équilibre taxée :	107 071 €HT soit	128 057 €TTC
Participation correspondant aux ouvrages hors patrimoine de la ville :	1 124 891 €HT soit	1 124 891 €TTC
Participation complément de prix (seulement pour 2009) :	336 120 €HT soit	402 000 €TTC

□ **Prévision 2008 :**

	Total TTC versé au TI 2008 au titre de 2007	Total TTC à verser au titre de 2008	Total TTC en 2008
Cession Ville de Rouen : Total des coûts des ouvrages diminués des subventions encaissées par RSA (PB 101) :	0 €	0 €	0 €
Remboursement collectivité des dépenses (subvention ville) (PB2) :	953 604 €	1 645 584 €	2 599 188 €
Participation de la ville (PB 4) :	245 058 €	1 207 411 €	1 452 469 €
dont :			
Participation d'équilibre exonéré de TVA :	86 000 €	1 098 976 €	1 184 976 €
Participation d'équilibre taxé :	0 €	0 €	0 €
Participation correspondant aux ouvrages hors patrimoine de la ville :	159 058 €	108 435 €	267 493 €
Participation complément de prix (seulement pour 2009) :	0 €	0 €	0 €

Total effort financier brut de la Ville en 2008 :

4 051 657 €TTC

□ **Prévision 2009 :**

	Total TTC en 2009
Cession Ville de Rouen : Total des coûts des ouvrages diminués des subventions encaissées par RSA (PB 101) :	0 €
Remboursement collectivité des dépenses (subvention ville) (PB2) :	696 745 €
Participation de la ville (PB 4) :	2 667 059 €
dont :	
Participation d'équilibre exonéré de TVA :	2 120 757 €
Participation d'équilibre taxé :	0 €
Participation correspondant aux ouvrages hors patrimoine de la ville :	144 302 €
Participation complément de prix (seulement pour 2009) :	402 000 €

Total effort financier brut de la Ville en 2009:

3 363 804 €TTC

3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Nouveau bilan actualisé :

■ Total des dépenses HT du bilan =	25 533 421 €
■ Total des recettes HT du bilan =	25 533 420 €
■ Résultat d'exploitation HT =	0 €
■ Total des dépenses TTC du bilan =	29 745 754 €
■ Total des recettes TTC du bilan =	29 092 555 €
■ TVA =	- 653 199 €

Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRAC précédent - Commentaires :

Le bilan financier validé dans le CRACL 2007 portait sur le schéma d'aménagement à terme et sur une période se terminant en 2011. Le bilan détaillé est présenté en annexe. L'avenant n°9 a prolongé la convention jusqu'au 31-12-2012. Le présent bilan s'étend jusqu'au 31-12-2012.

■ Sur les dépenses :

Les dépenses de l'opération évoluent à la baisse

Elles passent de : 32 297 922 € du bilan approuvé au 31/12/2006 composé de :

- 29 505 347 € de coût de l'ouvrage
- + 2 386 860 € de maîtrise d'ouvrage
- + 405 715 € de frais financiers

à 29 745 754 € TTC soit une différence – 2 552 168 € TTC dont les principaux éléments sont explicités de la manière suivante :

- Acquisitions : + 90 070 € valorisation foncière du terrain du tripode par Rouen Habitat afin de bénéficier des subventions ANRU
- Etudes : + 84 595 € plus value notamment dû par la nécessité de prévoir une étude pollution sur le terrain de la Foncière Logement
- Honoraires sur trx : - 301 535 € Moins value suite à la décision de supprimer la réhabilitation du centre de vie sociale (-145 000 € MOE, CSPS, CT, OPC)et l'enfouissement de la ligne Très Haute Tension (- 355 000 € Moe, CSPS)
- Travaux de viabilité - 3 075 412 € Moins value suite à la suppression :
 - des travaux relatifs au centre de vie sociale (- 1 700 000 €)
 - des travaux relatifs à l'enfouissement de la ligne THT (- 2 700 000 €)
 - la réévaluation des travaux de la rue et de la place des platanes qui passe de 850 000 € à 598 000 €.
- Frais divers de gestion : + 226 159 € Augmentation des frais divers de gestion notamment suite à la signature avec RFF d'une convention d'occupation temporaire.
- Rémunération société : - 1 635 € Rémunération qui diminue au regard des dépenses qui sont moindres
- Frais financiers : + 275 591 € plus value des frais financiers sur emprunt et plus value des frais financiers courts termes

■ Sur les recettes :

Les recettes de l'opération évoluent à la baisse

Elles passent de : 31 081 586 € du bilan approuvé au 31/12/2006 composés de :

1 419 995 € de cessions de terrain

26 204 253 € d'effort ville

3 451 109 € de subventions

2 900 € de produits divers

3 328 € de produits financiers

à 29 092 555 € TTC soit une différence de - 1 989 031 Euros TTC dont les principaux éléments sont explicités de la manière suivante :

intitulé	Total TTC au nouveau bilan	Ecart	
Cession terrain	1 611 903 €	+191 909 €	Valorisation foncière des terrains
Effort de la ville	24 378 918 €	-1 825 336€	
Subventions	3 093 383 €	- 357 726 €	Suite à la refonte de l'avenant n°2 certaines subventions prévues à l'origine ont été réévaluées ou bien supprimées dans l'attente de décision définitive de la part des partenaires financiers (Région et département notamment)
Produits divers	4 700 €	+ 1800 €	Encaissement caution A.O
Produits financiers	3 651 €	+ 323 €	Gestion de trésorerie

Cessions d'ouvrage

Les cessions d'ouvrage incluent les postes suivants :

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

- les travaux (application d'un ratio de 79 % pour tenir compte de la quote-part de l'ouvrage remise à l'agglomération)
- la maîtrise d'ouvrage pour certains ouvrages

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

Les cessions d'ouvrage suivent la nomenclature établie dans le cadre de la convention ANRU, les divers états présentent les ouvrages codifiés de la manière suivante :

▪ Parc Grammont – tranche 1	T1
▪ Parc Grammont – tranche 2	T2
▪ Terrain de foot – tranche 1	B1
▪ Terrain de foot – tranche 2	B2
▪ Prolongement Jules Adeline	C
▪ 47 logements	D1
▪ Camus Desmousseaux	E1
▪ Demol 2 reseaux	E 21
▪ Demol 2 Plantagenet	E 22
▪ Demol 3 Siegfried	E23
▪ Demol 3 cœur de quartier	E31
▪ Square	F
▪ Urbaniste 2004/2005	001
▪ Urbaniste 2006	002
▪ Demol 3 traverses	E 32
▪ Demol 4 Plantagenet Sotteville	E4
▪ Urbaniste 2007	003
▪ Rues Nerval et Adeline	D2
▪ Vestiaires et abords	G
▪ Plantagenet entrée quartier	I
▪ Aménagements Siegfried V21	J
▪ Notre Dame du Parc Poudrière	K
▪ Rue des Platanes	M1
▪ Place des Platanes	M2
▪ Traitement paysagers V20	O
▪ Ilot Foncière	P

Cessions de terrains

Le montant des charges foncières arrêté au bilan est de :

- Pour les promoteurs ICADE et NEXITY, le montant des charges foncières est de 40 euros HT par m² de SHON pour l'ensemble des logements aidés par l'Etat ; et de 56 euros HT par m² de SHON pour les logements vendus en accession libre,
- 30 euros HT pour la première tranche du Foyer du Toit Familial, (accord de la Ville en date du 12 février 2004) et 56 euros pour la seconde tranche du Toit Familial.

La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement est réalisée à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU. De ce fait, un poste intitulé « Participation de complément de prix (Foncière logement) » a été identifié et inclus (en TTC) dans la participation d'équilibre de la ville. Cette participation s'établit à 402 000 euros TTC.

a. TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Avance :

Pour 2008, aucune autre avance de la ville n'est prévue dans le cadre des hypothèses émises dans le présent document.

■ Emprunts :

Conformément au plan d'amortissement de l'emprunt contracté au profit de l'opération, 625 000 euros ont été remboursés par l'opération en 2008.

■ Emprunt à prévoir :

Un emprunt de 2 000 000 € sera contracté en 2008. Cet emprunt nécessite la garantie de la ville en tant que concessionnaire

■ Trésorerie :

Au 31/12/2007, la trésorerie était de :

- 1 840 554.10 €

Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :

6 967 €

Cette trésorerie prévisionnelle de fin d'année est indicative, elle ne sera effective que si les dépenses et les recettes respectent le cadencement décliné dans le bilan ci-joint.

b.MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

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

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Réceptions :

- vestiaires de football et locaux pour le service des espaces verts
- Rue Jules Adeline
- Rue Siegfried
- Rue Albert Camus
- Rue Henri II de Plantagenêt prolongé

Continuité des cessions terrains aux différents promoteurs privés

Travail avec les services de la ville et le GIP/GPV pour la refonte de l'avenant n° 2 de la convention ANRU.

4.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Suivi des réunions inter maîtrises d'ouvrages qui permettent d'être informés suffisamment en amont des retards sur les chantiers des opérations immobilières pour éviter des notifications régulières d'arrêt et de reprise de chantier coûteuses et pénalisantes.
- Travail étroit avec les autres maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre dans une phase où de nombreux chantiers démarrent afin de d'optimiser la coordination
- Refonte de la gestion urbaine de proximité en intégrant les nouveaux promoteurs/syndics et une visée plus opérationnelle avec les habitants
- Notification rapide à Rouen seine *aménagement* de l'avenant n° 10, ci-joint, pour la mise en œuvre dans les meilleurs délais de la réalisation des nouveaux programmes
- Travail avec les services de la ville et le GIP/GPV pour la refonte de l'avenant n° 2 de la convention ANRU.

ANNEXES

- ANNEXE 1 SCHEMA D'AMENAGEMENT ACTUALISE EN FEVRIER 2008
- ANNEXE 2 CADENCEMENT DES TRAVAUX
- ANNEXE 3 PLAN DES CESSIONS PAR PROMOTEURS
- ANNEXE 4 BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS
- AVENANT N° 10