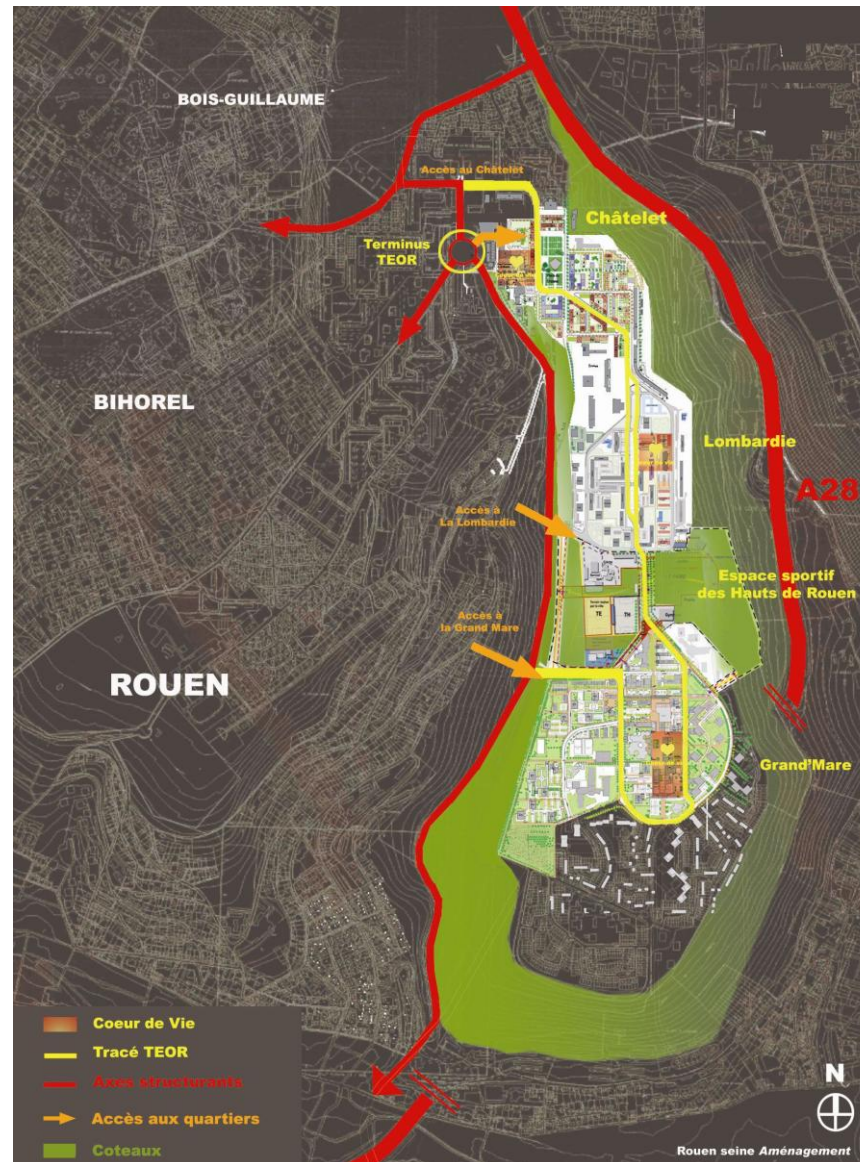


CHATELET – LOMBARDIE
(1804 - 1805 - 1806 - 1807)

Aménagement des quartiers
Châtelet – Lombardie

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2008



CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

SOMMAIRE

I 807 – Dépenses communes à la Concession et Consolidation des opérations

1. PRESENTATION DE LA CONCESSION	Page 4
2. ELEMENTS FINANCIERS	Page 6
2.1 ANALYSE GLOBALE DES ECARTS DU BILAN	
2.2 LES DEPENSES	
2.3 LES RECETTES (HORS PARTICIPATION VILLE)	
2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	
2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT	
3. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION	Page 16
3.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME	
3.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES	
4. ANNEXES	Page 17

PRESENTATION DE LA CONCESSION

Constitué à la fin des années 60, le quartier des Hauts de Rouen se situe sur un plateau au Nord-Est du centre ville de Rouen. Composé de quatre quartiers : Les Sapins, Châtelet, Lombardie et le quartier de la Grand Mare, ce secteur est marqué par une rupture topographique le séparant du reste de la ville.

Historique de la concession

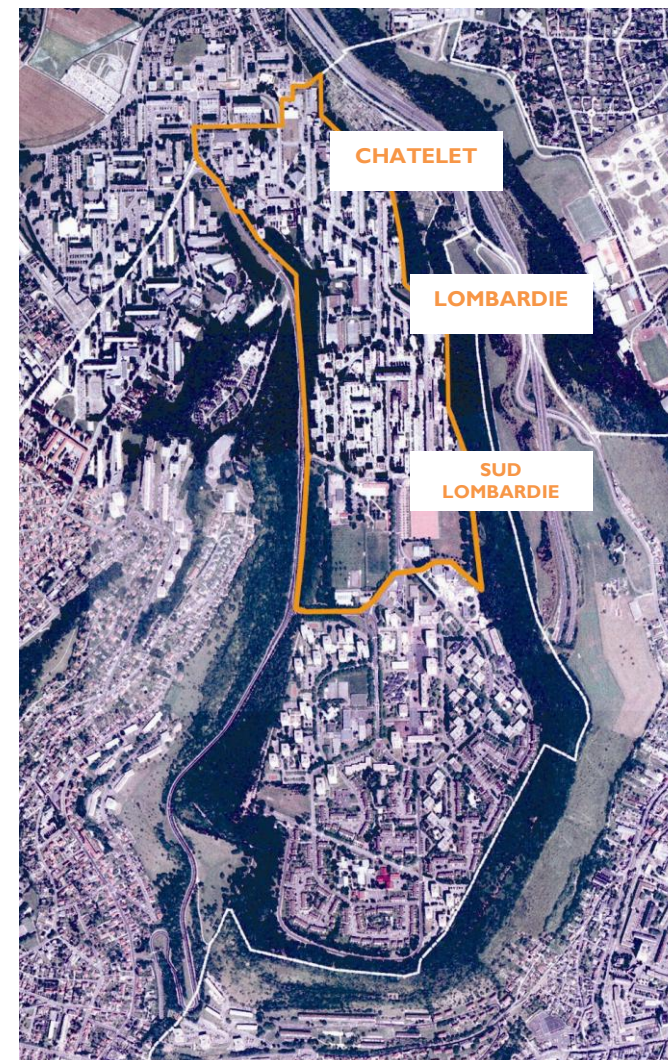
La Ville de Rouen a décidé de confier l'étude et la réalisation de la restructuration urbaine des quartiers Châtelet et Lombardie à la société Rouen Seine Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement régie par les dispositions des articles L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des collectivités territoriales et des articles L 300-1 et L 300-4 du code de l'urbanisme.

▪ date délibération co-contractant	09/02/2007
▪ date visa contrôle Légality	09/03/2007
▪ date notification	15/03/2007
▪ date échéance convention	09/03/2016

Avenant n°1 à la Concession d'aménagement

Objet de l'avenant : Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution de l'enveloppe des études.

▪ date délibération concédant	19/12/2008
▪ date visa contrôle Légality	
▪ date notification	02/07/2009
▪ date échéance convention	09/03/2016



La mission de l'aménageur

La mission d'aménageur pour réaliser les aménagements prévus dans la Concession 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 ;
- établir le cahier des charges de cessions de terrains ;
- 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.

ELEMENTS FINANCIERS

La Concession d'aménagement est organisée autour de 3 opérations distinctes :

- Aménagement des espaces publics du Châtelet,
- Aménagement des espaces publics de la Lombardie,
- Aménagement du sud de la Lombardie,

Chacune d'entre elle est numérotée et présentée de la manière suivante :

- 1804 – Aménagement des espaces publics du Châtelet,
- 1805 – Aménagement des espaces publics de la Lombardie,
- 1806 – Aménagement du sud de la Lombardie,
- 1807 – Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession + frais financiers réalisés sur le court terme.
- Une consolidation des 4 bilans totalise l'ensemble des dépenses et recettes et calcule, sur l'ensemble des bilans, le coût prévisionnel des frais financiers à venir sur le court terme au regard de la trésorerie à l'échelle de la concession et non pas à celle de chaque sous opération, ceci pour optimiser la trésorerie et limiter les frais financiers.

L'analyse globale des écarts du bilan actualisé, comparés au bilan initial est présenté ci-après en synthèse à l'échelle de la concession. Chaque opération est ensuite présentée en détail dans le présent rapport, un chapitre étant consacré à chacune d'entre elle.

2.1 ANALYSE GLOBALE DES ECARTS DU BILAN

■ Bilan initial approuvé (CRACL 2007)

Pour mémoire, les dépenses du bilan approuvé du Rapport Annuel à la Collectivité de 2007 s'élève à un montant HT de **40 793 502 € HT** et de **47 716 933 € TTC** dont :

→ 1804 - Châtelet	20 371 142 €
→ 1805 - Lombardie	10 542 956 €
→ 1806 - Lombardie Sud	15 573 704 €
→ 1807 - Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession + Frais financiers réalisés sur le court terme.	1 229 132 €
Total concession	47 716 933 €

■ Nouveau bilan consolidé

Les dépenses du bilan consolidé s'élèvent désormais à la somme de **30 288 982 € HT** soit **35 356 941 € TTC** et se décomposent de la manière suivante :

→ 1804 - Châtelet	20 516 221 €
→ 1805 - Lombardie	10 524 993 €
→ 1806 - Lombardie Sud	3 060 382 €
→ 1807 - Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession + Frais financiers réalisés sur le court terme.	1 255 341 €
→ Calcul des frais financiers prévisionnels sur le court terme* (sur la consolidation)	<u>4 €</u>
Total concession	35 356 941 €

*Les 13 390 € de la ligne 710 du bilan consolidé – Frais financiers court terme sont composés de l'addition de 10 118€ + 3 267€ + 4€ de frais financiers court terme déjà réalisés (imputés à l'opération 1807).

Le nouveau bilan consolidé comporte une enveloppe prévisionnelle de dépenses pour réaliser l'aménagement des espaces publics de la Lombardie pour laquelle la décision d'attribution n'est pas encore prise contrairement à l'opération Lombardie sud pour laquelle une enveloppe prévisionnelle 12 513 322€ d'investissement a été reportée par la collectivité au-delà de l'achèvement de la concession d'aménagement.

■ **Présentation générale des écarts constatés**

Une baisse prévisionnelle de 12 340 195 € est constatée sur le nouveau bilan consolidé TTC. Il s'explique par les nouvelles orientations et se décline ainsi :

➡ Poste acquisitions	+ 139 000 €TTC	Sur l'opération Lombardie principalement – Identification d'une enveloppe correspondante à l'acquisition des terrains correspondant au site de démolition de l'immeuble Andromède.
➡ Postes études, honoraires et frais divers de gestion	- 1 209 756 €TTC	Sur l'opération Lombardie sud. Report au-delà de la concession de la réalisation du parc des Hauts de Rouen.
➡ Poste travaux	- 10 093 375 €TTC	Sur l'opération Lombardie sud. Report au-delà de la concession de la réalisation du parc des Hauts de Rouen.
➡ Poste rémunération	- 214 374 €TTC	Sur l'opération Lombardie sud. Report au-delà de la concession de la réalisation du parc des Hauts de Rouen.
➡ Poste frais financiers	- 961 689 €TTC	Economie liée à la suppression d'emprunt par l'aménageur pour mener à bien l'opération d'aménagement.

2.2 LES DEPENSES

■ Total des dépenses en euros TTC (consolidation du bilan)

Chaque opération est déclinée ci-dessous en comparant, de manière succincte par type de poste, l'évolution du chiffrage.

Nature des dépenses	Dépenses du Bilan initial traduit	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2008		
		De 2007 à 2015 (dont dépenses Maquette financière ANRU proposée dans l'avenant n°2)	A partir de 2016 Au-delà	Nouveau bilan
ACQUISITIONS				
Châtelet	626 357.00	584 923.00	41 434.00	626 357.00
Lombardie	50 000.00	50 000.00	136 000.00	186 000.00
Lombardie Sud	0.00	3 000.00	0.00	3000.00
S/total - ACQUISITIONS	676 357.00	637 923.00	177 434.00	815 357.00
ETUDES				
Châtelet	319 105.00	371 979.00	0.00	371 979.00
Lombardie	562 120.00	311 776.00	250 344.00	562 120.00
Lombardie Sud	263 120.00	16 000.00	0.00	16 000.00
S/total - ETUDES	1 144 345.00	699 755.00	250 344.00	950 099.00
HONOS SUR TRAVAUX				
Châtelet	2 321 710.00	2 321 709.00	0.00	2 321 709.00
Lombardie	1 298 112.00	874 352.00	423 760.00	1 298 112.00
Lombardie Sud	1 358 831.00	365 000.00	0.00	365 000.00
S/total - HONOS SUR TRAVAUX	4 978 652.00	3 561 061.00	423 760.00	3 984 821.00
TRAVAUX				
Châtelet	14 941 255.00	15 358 055.00	0.00	15 358 055.00
Lombardie	7 930 464.00	6 006 217.00	1 804 648.00	7 810 865.00
Lombardie Sud	12 981 209.00	2 590 634.00	0.00	2 590 634.00
S/total - TRAVAUX	35 852 929.00	23 954 906.00	1 804 648.00	25 759 554.00
FRAIS DIVERS DE GESTION				
Châtelet	167 616.00	167 616.00	0.00	167 616.00
Lombardie	70 780.00	66 912.00	3 868.00	70 780.00
Lombardie Sud	47 840.00	26 161.00	0.00	26 161.00
S/total - FRAIS DIVERS DE GESTION	286 236.00	260 689.00	3 868.00	264 557.00
REMUNERATION SOCIETE				
Châtelet	644 552.00	634 278.00	7 560.00	641 838.00
Lombardie	344 578.00	252 780.00	86 756.00	339 536.00
Lombardie Sud	292 749.00	59 587.00	0.00	59 587.00
Rem. forfaitaire de l'aménageur	1 206 067.00	1 182 736.00	49 875.00	1 232 611.00
FRAIS FINANCIERS				
Châtelet	1 350 547.00	0.00	1 028 667.00	1 028 667.00
Lombardie	286 902.00	0.00	257 581.00	257 581.00
Lombardie Sud	629 955.00	0.00	0.00	0.00
Rem. forfaitaire de l'aménageur	0.00	0.00	9344.00	9 344.00
FFI sur le court terme sur la concession	23 064.00	13 390.00	0.00	13 390.00
S/total - REM SOCIETE + FFI	4 778 414.00	2 142 771.00	1 439 783.00	3 582 554.00
TOTAL BILAN FINAL TTC	47 716 933.00	31 257 105.00	4 099 837.00	35 356 941.00

CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

■ Analyse des écarts TTC

Nature des dépenses	Ecart constaté		
	De 2007 à 2015 (dont dépenses Maquette financière ANRU proposées dans l'avenant n°2)	A partir de 2016 Au-delà	Total Ecart
ACQUISITIONS			
Châtelet	- 41 434.00	+ 41 434.00	0.00
Lombardie	0.00	+ 136 000.00	+ 136 000.00
Lombardie Sud	+ 3 000.00	0.00	+ 3 000.00
<i>S/total - ACQUISITIONS</i>	<i>- 38 434.00</i>	<i>+ 177 134.00</i>	<i>+ 139 000.00</i>
ETUDES			
Châtelet	+ 52 874.00	0.00	52 874.00
Lombardie	+ 73 326.00	- 73 326.00	0.00
Lombardie Sud	- 23 492.00	- 223 928.00	- 247 120.00
<i>S/total - ETUDES</i>	<i>+ 103 308.00</i>	<i>- 297 254.00</i>	<i>-194 246.00</i>
HONOS SUR TRAVAUX			
Châtelet	0.00	0.00	0.00
Lombardie	+ 70 169.00	- 70 169.00	0.00
Lombardie Sud	+ 135 379.00	- 1 129 210.00	- 993 831.00
<i>S/total - HONOS SUR TRAVAUX</i>	<i>+ 205 548.00</i>	<i>- 1 199 379.00</i>	<i>- 993 831.00</i>
TRAVAUX			
Châtelet	416 800.00	0.00	416 800.00
Lombardie	890 600.00	- 1 010 200.00	- 119 600.00
Lombardie Sud	554 173.00	- 10 944 748.00	-10 390 575.00
<i>S/total - TRAVAUX</i>	<i>+ 1 861 573.00</i>	<i>- 11 954 948.00</i>	<i>- 10 093 375.00</i>
FRAIS DIVERS DE GESTION			
Châtelet	0.00	0.00	0.00
Lombardie	0.00	0.00	0.00
Lombardie Sud	+ 5 797.00	- 27 476.00	- 21 679.00
<i>S/total - FRAIS DIVERS DE GESTION</i>	<i>+ 5 797.00</i>	<i>- 27 476.00</i>	<i>- 21 679.00</i>
REMUNERATION SOCIETE			
Châtelet	- 10 275.00	+ 7 560.00	- 2715.00
Lombardie	+ 132 131.00	- 137 172.00	- 5 041.00
Lombardie Sud	+ 13 345.00	- 246 507.00	- 233 162.00
Rem. forfaitaire de l'aménageur	+ 24 431.00	+ 21 14.00	26 545.00
FRAIS FINANCIERS			
Châtelet	- 1 350 547.00	+ 1 028 667.00	- 321 880.00
Lombardie	- 286 902.00	+ 257 581.00	- 29 321.00
Lombardie Sud	0.00	- 629 955.00	- 629 955.00
Rem. forfaitaire de l'aménageur	+ 0.00	9 344.00	+ 9 344.00
FFI sur le court terme sur la concession	+ 10 122.00	0.00	+ 10 122.00
<i>S/total - REM SOCIETE + FFI</i>	<i>- 1 467 695.00</i>	<i>+ 291 632.00</i>	<i>- 1 176 063.00</i>
TOTAL ECART	+ 670 097.00	- 13 010 291.00	- 12 340 195.00

Le bilan consolidé présente au niveau des dépenses, une baisse prévisionnelle de **12 340 195.00 € TTC**

Deux types d'écarts peuvent être recensés :

- Ecart constaté pour les dépenses liées à une opération ANRU
- Ecart constaté pour les autres dépenses (colonne « 2016 »)

+ 670 097.00€

-13 010 291.00€

Soit un écart TOTAL de

-12 340 195.00€

Ces écarts se justifient de la manière suivante :

→ *1806 / Lombardie sud*

Suppression des dépenses et des recettes de la colonne « 2016 » par arbitrage de la collectivité.

→ *Poste acquisitions*

1804 / Châtelet

Suite aux négociations réalisées au cours de l'année 2008 dans le cadre de l'ANRU avec le bailleur Immobilière Basse Seine, les terrains destinés à être cédés par la suite à la Foncière Logement vont être cédés à titre gratuit par le bailleur à l'aménageur. Les 38 434.00€ identifiés en 2016 constituent une enveloppe prévisionnelle pour procéder à l'achat de terrains (ilots 2b, ilot 12) non destinés à être construits dans le cadre de l'ANRU.

1805 / Lombardie

L'acquisition des terrains du site de démolition de l'immeuble Andromède a été identifiée au sein des dépenses de la colonne au-delà (2016) pour un montant de 136 000€.

→ *Postes études, honoraires et frais divers de gestion*

(1806 / Lombardie sud principalement)

Suite aux négociations réalisées avec l'équipe de maîtrise d'œuvre nommée par la Collectivité pour réaliser un parc sur le secteur Lombardie sud, le montant d'honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été revu à la hausse, la valeur d'indice des travaux liée à la réalisation du pôle sportif a quant à elle, été actualisée à 2009. Une enveloppe prévisionnelle de travaux a également été comptabilisée pour déplacer avant de réinstaller les mats d'éclairage du stade de football Salomon réalisé par la collectivité au cours de l'année 2008 sur le site de construction des vestiaires et des tribunes de football.

1804 et 1805 / Châtelet Lombardie

Une enveloppe prévisionnelle d'études a également été constituée pour lever l'incertitude de présence de cavités souterraines sur les parcelles vouées à la construction pour le compte de l'Association Foncière Logement sur les secteurs du Châtelet et de la Lombardie. Ces études obligatoires sont préalables à la vente des terrains.

→ *Postes travaux*

Augmentation de l'enveloppe travaux des opérations 1804, 1805 et 1806 à partir des nouvelles estimations financières réalisées par chaque équipe de maîtrise d'œuvre à partir des projets remaniés (augmentation de 1861 573.00€)

→ *Poste rémunération (1807 / Rémunération forfaitaire de l'aménageur)*

L'augmentation constatée de 40 653€ est liée à l'actualisation / révision de la rémunération forfaitaire de la concession non comptabilisée dans le CRACL 2007.

CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

→ *Poste frais financiers (répartie sur l'ensemble des opérations)*

Non financé par l'ANRU, une enveloppe prévisionnelle de frais financiers a été proposée dans le nouveau bilan dans les dépenses 2016 « au-delà ».

Aucun emprunt n'étant désormais nécessaire pour financer les opérations liées à la Concession d'Aménagement à l'horizon 2013 sous réserve de l'encaissement effectif des subventions, l'enveloppe prévisionnelle a été réduite en conséquence avant d'être positionnée dans la colonne 2016.

Chaque opération est reprise en détail dans le rapport, un chapitre étant consacré à chacune d'entre elle.

2.3 LES RECETTES (HORS PARTICIPATION VILLE)

■ Total des recettes en euros TTC (consolidation) hors participation collectivité

Nature des RECETTES	Recettes du Bilan initial	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31/12/2008	Ecart
SUBVENTIONS*			
Châtelet	12 053 652.00	12 054 529.00	+ 877.00
Lombardie	4 792 853.00	4 797 991.00	+ 5 139.00
Lombardie Sud	1 802 117.00	1 802 117.00	0.00
<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	<i>18 648 621.00</i>	<i>18 654 637.00</i>	<i>+ 6 016.00</i>
CESSIONS			
Châtelet	2 852 443.00	2 892 409.00	+ 39 966.00
Lombardie	0.00	0.00	0.00
Lombardie Sud	0.00	0.00	0.00
<i>S/total - CESSIONS</i>	<i>2 852 443.00</i>	<i>2 892 409.00</i>	<i>+ 39 966.00</i>
PRODUITS FINANCIERS	<i>19 797.00</i>	<i>1873.00</i>	<i>- 17 924.00</i>
TOTAL BILAN FINAL	21 520 861.00	21 548 919.00	+ 28 058.00

* Subventions/hypothèses : Avenant n°2 de la Convention ANRU.

Le bilan consolidé présente au niveau des recettes (hors participation de la collectivité), une augmentation de **28 058.00€**, répartie de la manière suivante :

- ↳ Subventions : + 6 016.00€ liées essentiellement à la légère augmentation des subventions attribuées à l'aménagement des espaces publics de la Lombardie dans le cadre de l'ANRU.
- ↳ Cessions foncières : + 39 966.00€ liées aux négociations foncières réalisées dans le cadre de l'ANRU pour l'opération du Châtelet.
- ↳ Produits financiers : - 17 924.00€ lié à la suppression d'emprunt.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (hors foncier)

■ Participation de la collectivité.

La participation de la collectivité est conforme aux inscriptions budgétaires du PPI de la Ville de Rouen.

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	Participation Bilan initial			Participation Nouveau Bilan			
	De 2007 à 2015 (maquette financière avenant n°2 ANRU)	2016 / Au-delà (hors ANRU)	Total	De 2007 à 2014 (Opérations ANRU PPI 2010/2014)	2015 (Opérations ANRU)	2016 / Au-delà (hors ANRU)	Total
Châtelet	2 952 223.00	0.00	2 952 223.00	2 952 223.00	0.00	0.00	2 952 223.00
Lombardie	1 486 000.00	2 648 026.00	4 134 026.00	306 609.00	1 179 391.00	2 648 026.00	4 134 026.00
Lombardie Sud	765 796.00	10 604 791.00	11 370 587.00	769 601.00	0.00	0.00	769 601.00
Forfait rémunération de l'aménageur + FFI	1 209 334.00	0.00	1 209 334.00	1 249 987.00	0.00	0.00	1 249 987.00
TOTAL	6 413 353.00	13 252 817.00	19 666 170.00	5 278 420.00	1 179 391.00	2 648 026.00	9 105 837.00

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	Analyse des écarts		
	De 2007 à 2015 (maquette financière avenant n°2 ANRU)	2016 (Au-delà) (hors ANRU)	Total
Châtelet	0.00	0.00	0.00
Lombardie	0.00	0.00	0.00
Lombardie Sud	0.00	- 10 600 986.00	- 10 600 986.00
Forfait rémunération de l'aménageur + FFI	+ 40 653.00	0.00	+ 40 653.00
TOTAL	+ 40 653.00	- 10 600 986.00	- 10 560 333.00

Récapitulatif

Le total de la participation de la collectivité entre 2007 et 2014 est de **5 278 420.00€** et correspond aux opérations projetées dans le cadre de l'ANRU.

Le versement de la participation qui a été reporté en 2015 de l'ordre de **1 179 391.00€** est impératif pour financer les travaux prévus dans le cadre de l'ANRU.

Dans l'attente de financements complémentaires, l'enveloppe de participation de **2 648 026€** sur l'opération de la Lombardie reste prévisionnelle.

Deux contributions distinctes composent la participation de la Collectivité :

- Participation de la Collectivité liée au financement d'une opération ANRU (2007-2015) **6 457 811.00€**
 - Participation de la Collectivité liée aux opérations non validées hors ANRU (colonne « 2016 ») **2 648 026.00€**
- Soit un TOTAL de **9 105 837.00€**

Une diminution prévisionnelle de l'effort de la collectivité de **10 560 333.00 TTC** est constatée. Sa répartition est la suivante :

- Participation de la Collectivité liée au financement d'une opération ANRU **+ 44 653.00€**
 - Participation de la Collectivité liée aux opérations non validées hors ANRU (colonne « 2016 ») **- 10 600 986.00€**
- Soit un TOTAL de **- 10 560 333.00€**

2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Participation équilibre 2008

Une participation de la Collectivité de l'ordre de **1 164 105 €** a été versée au 4^e trimestre 2008 par la Ville au titre de l'exercice 2008.

Afin de couvrir les besoins en financement, Rouen Seine Aménagement sollicite une participation de la Collectivité de **1 542 609 €** en 2009 (dépense conforme au CRACL 2007)

■ Emprunt à prévoir

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, sous réserve de l'encaissement effectif des recettes dans l'échéancier proposé (subventions et cessions), le bilan ne prévoit plus la mobilisation d'emprunt par la société pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement à l'horizon 2013.

En cas de non encaissement des recettes, la Ville de Rouen devra alors déterminer les priorités d'aménagement pour que Rouen Seine Aménagement puisse ajuster en conséquence le prévisionnel opérationnel et financier.

Une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité sera par ailleurs demandée par l'aménageur en cas de nécessité.

■ Trésorerie

Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle était de : 224 350 €

Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : 669 144 € sous réserve de l'encaissement des recettes prévisionnelles et du règlement des dépenses prévues.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

DEPENSES

- Fiabiliser le calendrier d'intervention des espaces publics du secteur au regard des calendriers prévisionnels des autres maîtrises d'ouvrages (bailleurs, promoteurs privés ainsi que la Ville de Rouen (réalisation de la Halle de la place du marché, aménagement des espaces paysagés de la Lombardie...))
- Finaliser les procédures d'urbanisme opérationnelles en cours sur le Châtelet et à réaliser sur la Lombardie (Loi Bouchardeau + dossier loi sur l'eau)
- Finaliser les études des projets d'aménagement afin de délivrer un OS travaux pour chacune des opérations ANRU avant mars 2010, date d'achèvement de la convention ANRU (2005 - 2010)

RECETTES

- Engager les échanges fonciers sur le secteur (Ville de Rouen / Rouen Habitat / IBS / Rouen Seine Aménagement)
- Fiabiliser les recettes autour de la réalisation des dossiers de subventions dès signature de l'avenant n°2 de la Convention ANRU
- Poursuivre les négociations en cours avec chaque concessionnaire réseaux afin d'optimiser le financement des opérations.

PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- La démolition des immeubles de logements sur le Châtelet conditionne les travaux d'aménagement des espaces publics qui entraînent eux-mêmes le démarrage des travaux de construction de logements sociaux et de logements en accession à la propriété liés à la Convention ANRU, pour l'année 2009 et les années qui suivent. La gestion et la coordination des différents chantiers publics et privés sont à appréhender par un spécialiste pour assurer un confort de vie auprès des habitants. L'attribution de cette mission (services ville, aménageur, OPC) doit être attribuée au plus vite, un interlocuteur reconnu de tous devant être identifié par chacun des intervenants.
- Cette « interdépendance » de chantiers risque d'entraîner par ailleurs certains retards, entraînant des demandes de prorogations de délais de réalisation auprès des différents financeurs.

ANNEXES

- BILAN 1807 ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL
- CONSOLIDATION ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

VERS UN RENOUVEAU DU QUARTIER DU CHATELET



SOMMAIRE

I804 – Aménagement des espaces publics du Châtelet

1	PRESENTATION DE L'OPERATION	Page 22
	1.1 OBJECTIFS	
	1.2 CADRE JURIDIQUE	
	1.3 INTERVENANTS	
2	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)	Page 25
	2.1 ACQUISITIONS	
	2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	
	2.3 COMMERCIALISATION	
	2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)	
3	ELEMENTS FINANCIERS	Page 38
	3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / BILAN PROJETE	
	3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)	
	3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT	
4	ANNEXES	Page 42

PRESENTATION DE L'OPERATION

1804– Aménagement des espaces publics du quartier du Châtelet

I.1 OBJECTIFS

■ Objectifs du projet

La décision de revaloriser le quartier a engendré la signature d'une convention ANRU en 2005 et permis de mener une stratégie d'aménagement durable fondée sur les orientations suivantes :

1. L'équité sociale qui se traduit par le souhait de rendre le secteur :
 - Accessible à tous (transports publics performants, mixité sociale, générationnelle) en renouvelant l'ensemble du patrimoine existant en diversifiant la population,
 - Attractif pour tous en offrant une meilleure accessibilité et desserte du quartier (TEOR) tout en favorisant, à court terme, une logique d'aménagement d'ensemble à partir du cœur de vie : La place Alfred de Musset,
2. Mixité programmatique (diversité de fonctions)
 - Vers un service public renforcé (démolition et reconstruction du CMS du Châtelet, création d'un pôle de vie (le Village du Bellay))
 - L'introduction de nouvelles fonctions (la Cuisine Centrale, la construction d'une halle de marché, l'implantation d'activités autour du jardin St François d'Assise).
3. La valorisation du patrimoine paysagé par le biais de l'aménagement des espaces publics selon deux axes de travail :
 - Le Châtelet dans le paysage des Hauts de Rouen.
 - Une cohérence urbaine assurée par les espaces publics. Leur aménagement se traduit par :
 - ✓ La restructuration et création de places, des voies structurantes accompagnant la nouvelle forme urbaine projetée,
 - ✓ La restructuration de la place du centre commercial,
 - ✓ La création d'un belvédère à la lisière des coteaux,
 - ✓ La reprise ou création des réseaux divers.

■ Surface de l'opération : 12 hectares



■ Programme d'aménagement des espaces publics confié à Rouen Seine Aménagement

Conformément à la maquette financière de l'avenant n°2 de la Convention ANRU, le programme d'aménagement est déterminé par les opérations ANRU suivantes :

→ **Aménagement du secteur de démolition du Châtelet (jaune)**

Programme

Suite aux démolitions réalisées, création d'un nouveau maillage urbain autour des opérations de construction de logements, de réhabilitation et de résidentialisation, situées de part et d'autres de la rue Henri Dunant et autour du jardin St François d'Assise.

Création de nouvelles voies (réseaux et traitement de surface)

Restructuration de voies existantes (réseaux et traitement de surface)

Aménagement des places au pied de l'école maternelle P. Ronsard et des stations TEOR.

A noter que le programme confié à Rouen Seine Aménagement ne prévoit pas la démolition du CMS dans le cadre de la concession.

Localisation : V1 – V2A – V2B – V2C – V3A – V3B – V3C – V3Cbis – V3D – V5 – V7

→ **Aménagement du centre commercial du Châtelet (vert)**

Programme

Restructuration de la place du centre commercial du Châtelet, cœur de vie du secteur (réseaux, traitement de surface, aire de jeux, stationnement...)

A noter que le programme confié à Rouen Seine Aménagement ne prévoit pas la réalisation de la halle de marché dans le cadre de la concession.

Localisation : V0 – V4 – V14

→ **Reprise voirie limite Bihorel – Châtelet (orange)**

Programme

L'objectif est de créer une meilleure visibilité du quartier depuis le rond point Guillaume Apollinaire à partir de la restructuration de la voirie existante.

Localisation : V9A – V9B – V9C

→ **Aménagement des espaces paysagés (fuchsia)**

Programme

Restructuration de l'espace public autour du château d'eau pour offrir aux habitants un espace de qualité.

Création d'un lieu de dessertes et d'échanges dans le prolongement de la banane qui permet d'offrir aux habitants un espace de convivialité : le belvédère

Aménagement piétonnier des coteaux.

Localisation : V8 – V10 – V11bis



I.2 CADRE JURIDIQUE

L'étude et la réalisation de la restructuration urbaine du quartier du Châtelet est 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.

L'intervention sur le quartier du Châtelet ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement.

Cependant, il sera nécessaire de mettre en œuvre à minima les procédures suivantes :

- Etude impact,
- Procédure Loi sur l'eau (déclaration)

I.3 INTERVENANTS

- Urbaniste Projet urbain : Professeur Joan BUSQUETS
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Architecte urbaniste : BAU BUSQUETS
 - Paysagiste : Michel DESVIGNE Paysagiste, sarl
 - BET VRD : IOSIS Centre Ouest
 - Concepteur lumière : CONCEPT PROJECT ECLAIRAGE
- Géomètre : Actual Foncier Topographie (AFT)
- Notaire : Maître DALION,
- Commercialisateur : Ville de Rouen – opération faisant partie intégrante de la Zone Franche Urbaine.
- Responsable d'opération : Stéphanie MALETRAS - Rouen Seine Aménagement (02.32.89.31.28)
Assistante: Sophie AVENEL - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.71)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

■ Démarches et principes d'intervention

Au 31.12.08, Rouen Seine Aménagement n'a acquis aucun terrain en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération.

Pour recenser l'ensemble des propriétaires des terrains du Châtelet et pour compléter l'audit foncier réalisé en 2004 dans le cadre des cessions foncières Rouen Habitat/IBS, un nouvel audit foncier a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage Ville de Rouen en 2007, le périmètre d'intervention allant du supermarché ED jusqu'au jardin St François d'Assise en passant par le centre commercial.

L'aménageur a missionné le cabinet AFT géomètres pour mettre à jour le plan parcellaire de l'opération à partir du projet remanié, document indispensable pour engager les échanges fonciers.

Contrairement aux termes de l'acte de vente du patrimoine de Rouen Habitat à Immobilière Basse Seine signé en 2004, les échanges fonciers entre Immobilière Basse Seine, actuel propriétaire des terrains du secteur, et la Ville de Rouen ou Rouen Seine Aménagement, ne pourront se réaliser à titre gratuit. Le règlement financier de l'ANRU impose, en effet, les modalités suivantes pour les acquisitions :

■ Définition du coût d'acquisition pour un organisme public (Ville de Rouen ou SEM)

→ Le coût d'acquisition des terrains nus non aménagés, cédés par un tiers.

La valorisation foncière permet de financer en partie, la libération de toute construction du terrain cédé. L'ANRU définit alors le montant de la vente :

- Pour les parcelles faisant l'objet d'un aménagement futur public : le coût d'acquisition fixé est à zéro.
- Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions (publiques ou privées), le prix de vente est fixé par les Domaines sur la base d'un coût au m2 SHON.

→ Le coût d'acquisition des terrains nus et aménagés, cédés par un tiers. L'ANRU définit alors le montant de la vente :

- Pour les parcelles faisant l'objet d'un aménagement futur public : le coût d'acquisition fixé est à zéro.
- Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions (publiques ou privées), le prix de vente est fixé au prix du marché.
- Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions réalisées par l'AFL, le coût d'acquisition fixé est à zéro.

■ **Détail du coût des acquisitions des terrains constructibles dans le cadre de l'ANRU.**

➡ **Dans le cadre de l'ANRU**

■ *Acquisition des terrains à un tiers : Immobilière Basse Seine*

Conformément aux montants précisés dans l'avenant n°2 de l'ANRU, le détail des coûts HT des acquisitions nécessaires des terrains appartenant à Immobilière Basse Seine sont les suivantes :

N° ilot	M. Ouvrage de l'opération	Numéros + surfaces parcelles à céder en m2	TOTAL Surface parcelle à acheter en m2	Superficie terrain de l'ilot	Prorata m2 à céder/ensemble terrain	SHON réalisée en m2**	SHON m2 / Terrain à céder	Dépense RSA en € / HT*
4a (sud)	Apollonia		3538	5265	67,20%	9 680,00	6504,81	260 193 €
4b (nord)	Apollonia		588	601	97,84%	3 054,00	2987,94	119 518 €
7	Apollonia		931	3688	25,24%	12 400,00	3130,26	125 210 €
4c	AFL	Pas de valorisation	1108	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
9	AFL	Pas de valorisation	1611	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
14	AFL	Pas de valorisation	1408	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
2a	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	
12	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	non déterminé	
TOTAL			9184	9554			12623	504 921 €

* Valeur de référence : 40 €/m2/SHON/HT (hypothèses)

Les coûts d'acquisitions de terrains à un tiers sont de **504 921€**.

■ *Acquisition des terrains à la Ville de Rouen*

Cependant, ces éléments ne s'appliquent pas sur les échanges fonciers à réaliser entre l'aménageur et la Ville de Rouen qui cédera à titre gratuit dans le cadre de la concession d'aménagement, l'ensemble de son patrimoine à l'aménageur, en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération.

➡ **Hors ANRU (colonne 2016)**

■ *Acquisition des terrains à un tiers : Immobilière Basse Seine*

Une enveloppe prévisionnelle de **41 434€** est projetée pour acquérir les terrains appartenant à l'heure actuelle à un tiers (IBS entre autre), sur les parcelles 2b et 12 du projet d'aménagement. La nature du programme n'est pas déterminée à ce jour.

- *Acquisition des terrains à la Ville de Rouen*

La Ville de Rouen cédera à titre gratuit dans le cadre de la concession d'aménagement, l'ensemble de son patrimoine à l'aménageur, en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération.

■ **Calendrier prévisionnel des échanges fonciers à réaliser :**

25 Janvier 2008 : Délibération du Conseil Municipal autorisant la Ville à engager les échanges fonciers nécessaires entre Rouen Habitat/Ville de Rouen/Rouen seine aménagement

23 Janvier 2009 : Délibération du Conseil Municipal autorisant la Ville à céder à titre gratuit l'ensemble des fonciers concernés par les opérations d'aménagement programmés dans le cadre de la Concession d'Aménagement.

Compte tenu de la multiplicité des propriétaires et de la nécessité de reconstituer rapidement les nouveaux îlots constructibles, les opérations de remembrement foncier seront structurées en trois phases successives.

Première phase : Cession par la Ville à l'aménageur, des emprises nécessaires à la composition de nouveaux îlots constructibles

Deuxième phase : Cessions croisées entre les sociétés Rouen Seine Aménagement (RSA) et Immobilière Basse Seine (IBS) :

- Cession par RSA à IBS des parcelles nécessaires à la constitution des îlots constructibles affectés à la société dans le cadre de l'ANRU,
- Cession par IBS à RSA des emprises correspondantes à d'autres opérations de constructions (Nexity Apollonia, Habitat 76...).

Troisième phase : Cession complémentaire par la Ville de Rouen à la société RSA des emprises correspondantes aux futurs espaces publics à aménager.

A partir du Printemps 2009

- La signature des actes rectificatifs et échanges fonciers entre Rouen Habitat et la Ville de Rouen + Ville de Rouen et Rouen Habitat et Ville de Rouen et Rouen seine aménagement.
- Première phase de remembrement foncier portant sur les cessions par la Ville de Rouen à RSA des emprises correspondantes à la constitution des îlots 4a, 8 et 11
- Achat par Rouen Seine Aménagement du terrain correspondant à la parcelle de construction sur laquelle Nexity Apollonia commercialise actuellement un immeuble de logements pour un montant de 65 920€.

Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2008/2009

Nature de la prestation	Montant total réglé en 2008	Montant cumulé réglé au 31/12/2008	Montant prévisionnel des dépenses au 31/12/2009
Acquisition	0.00€	0.00€	65 920.00€

■ Risques éventuels

→ Cavités

Le projet d'aménagement du Châtelet dépend d'une parcelle cadastrale napoléonienne sur laquelle une demande d'exploitation des matériaux a été recensée dans les Registres Départementaux de Déclaration de Carrière.

En l'absence de plan précis, une levée d'incertitude de présences de cavités souterraines est demandée aux promoteurs, par la Ville au moment de l'instruction du Permis de Construire.

Pour ce faire, une méthodologie a été proposée en 2007 aux promoteurs par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA). La prise en charge financière et l'application de la méthodologie proposée dans un site déjà construit s'avère difficile pour les promoteurs et bloque actuellement la plupart des opérations au stade d'études.

Au 31.12.08, seul Nexity Apollonia dans le cadre de son opération témoin, a réalisé les sondages de sols nécessaires à la levée d'incertitude.

A partir de 2009 et pour réduire le périmètre d'incertitude, la Ville a convenu de prendre à sa charge et sous sa maîtrise d'ouvrage, les sondages non destructifs sur l'ensemble du secteur, chaque promoteur réalisant pour son compte et sur ses parcelles, la méthode proposée par la DDEA sur les zones de doutes.

Les cessions à réaliser doivent impérativement relater ce risque et les conséquences qu'aurait la mise en évidence de la présence effective de cavités souterraines. Les conditions de prises en charges de ce risque doivent également être précisées (prise en charge par l'acquéreur ou le vendeur des études et, en cas de découverte de cavités, de leur comblement)

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires réglés en 2008

■ Etudes pré-opérationnelles,

→ **Procédures**

Dossier de déclaration de loi sur l'eau.
Etude d'impact (procédure Bouchardeau)

→ **Etudes thématiques**

Etude de marché et de commerce

Objectif : Affiner la programmation des activités projetées au niveau de la place St François d'Assise

Etude d'opportunité

Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation d'un système de collecte automatisée des déchets sur les quartiers Châtelet, Lombardie et Luciline.

→ **Géomètre**

Réalisation de différents relevés topographiques + réalisation d'un plan parcellaire.

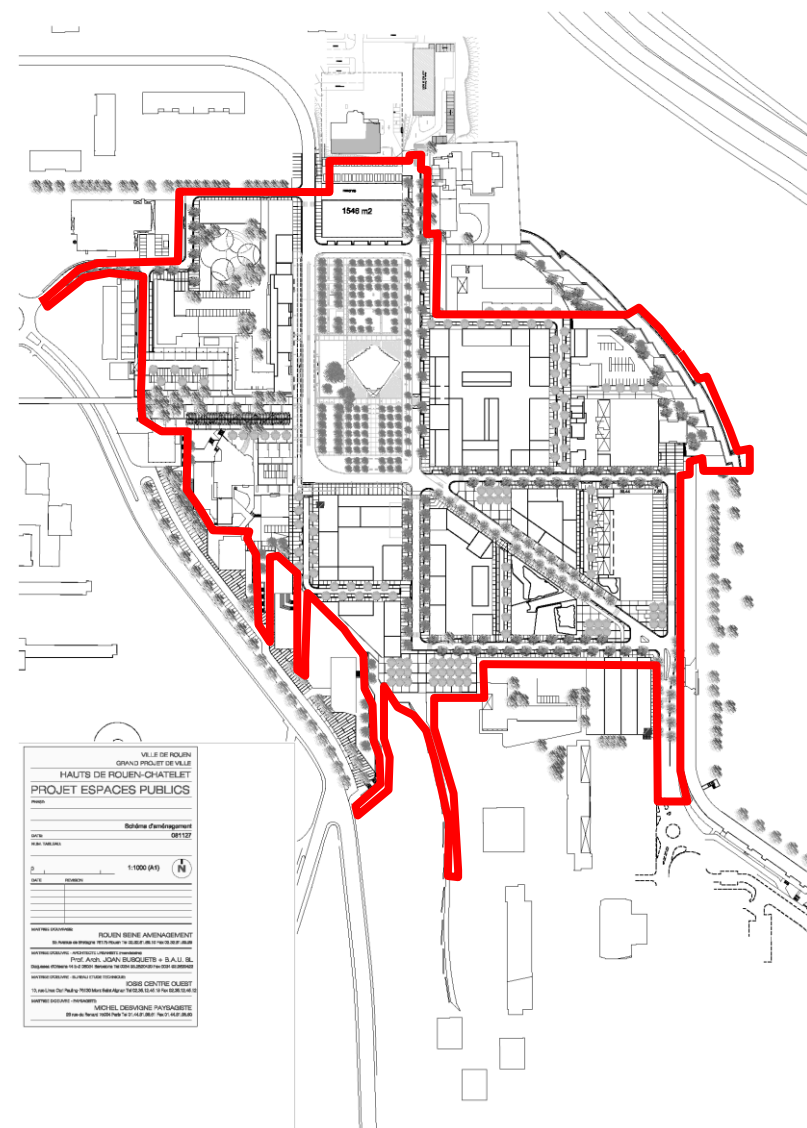
■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

→ **Maîtrise d'œuvre des espaces publics**

Règlement de l'AVP des espaces publics sur le périmètre de la concession +PRO provisoire. Elaboration, consultation travaux, suivi chantier des premiers travaux de dévoiement réalisés sur le secteur (rue H. Dunant + château d'eau). Mise à jour du projet d'aménagement à partir des nouvelles directives. Poursuite des missions complémentaires (collecte des déchets, plan de récolement des réseaux, coordination des acteurs et des projets, élaboration des fiches de lot).

→ **CSPS**

Désignation d'un CSPS et règlement des honoraires de celui-ci sur la phase AVP + suivi chantier des premiers travaux.



— Périmètre du marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics

2.2.1.2 Etudes restant à réaliser en 2009

■ Etudes pré-opérationnelles,

↳ **Procédures**

Reprise du dossier loi sur l'eau à partir du projet remanié.

Reprise de l'étude d'impact à partir du projet remanié.

↳ **Etudes thématiques**

Etude de sol

Objectif : Aide à la mise au point technique du mur de soutènement nécessaire sur la place commerciale du Châtelet,

Etudes géotechniques

Objectif : Reconnaissance de sol, recherche de cavités souterraines à partir de sondages géophysiques sur l'ilot 9 préalablement à la vente entre l'aménageur et l'AFL projetée à partir de 2010.

↳ **Géomètre**

Réalisation de différents relevés topographiques + bornage + reprise du plan parcellaire à partir du projet remanié.

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

↳ **Maîtrise d'œuvre des espaces publics**

Objectif : Arrêter le projet d'aménagement des espaces publics en appliquant le nouveau dispositif de collecte des déchets à partir de bacs enterrés, souhaité par l'Agglo de Rouen.

Pour ce faire, il s'agit de mener à bien les phases PRO et DCE du marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics avant de procéder au suivi de la phase opérationnelle liée aux travaux réalisés sur le secteur de démolition.

Poursuite des missions complémentaires (fiches de lot, insertion paysagère, coordination des acteurs et des projets).

↳ **CSPS**

Eventuellement des études complémentaires de faisabilité techniques, financières et administratives sont à prévoir au cours de l'année.

2.2.1.3 Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2008/2009

Nature de la prestation	Montant total réglé en 2008	Montant cumulé réglé au 31/12/2008	Montant prévisionnel des dépenses au 31/12/2009
<i>Etudes</i>	48 880.00€ TTC	66 112.00€ TTC	65 708.00€ TTC
<i>Honoraires sur travaux</i>	393 735.00€ TTC	542 986.00€ TTC	509 801.00€ TTC

CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

2.2.2 Travaux

La démolition des immeubles de logements conditionne les travaux d'aménagement des espaces publics qui entraînent eux-mêmes le démarrage des travaux de construction de logements sociaux et de logements en accession à la propriété liés à la Convention ANRU, pour l'année 2009 et les années qui suivent.

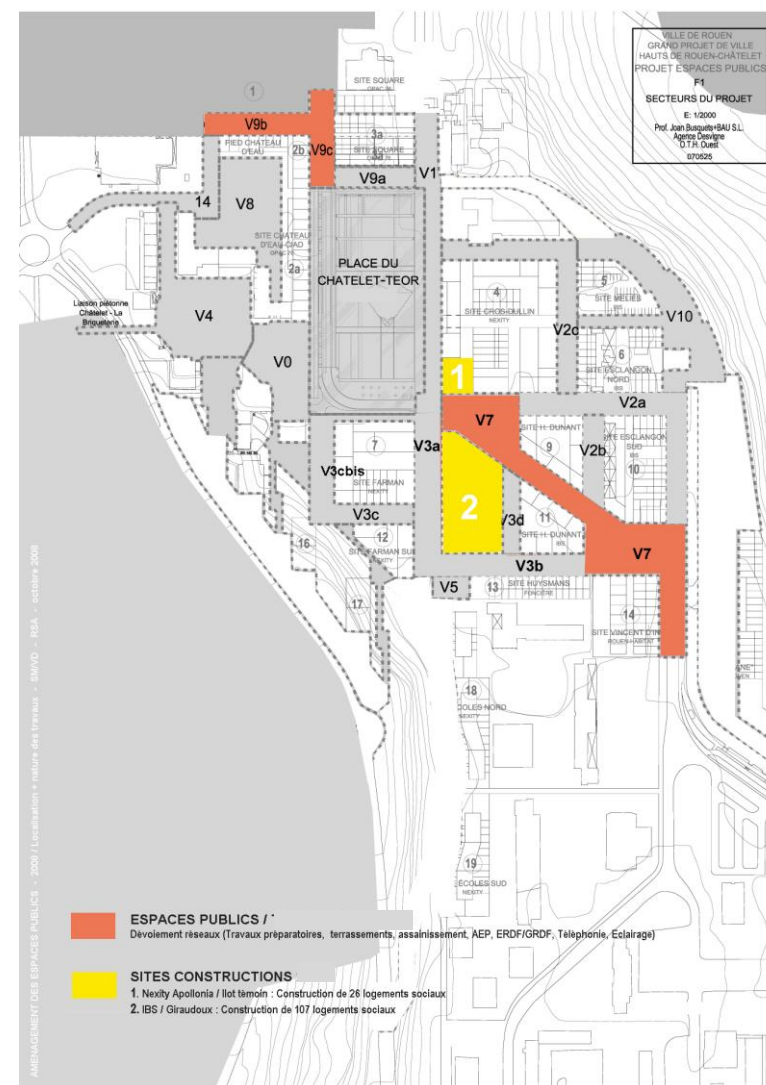
Cette « interdépendance » de chantiers risque d'entraîner certains retards, entraînant des demandes de prorogations de délais de réalisation auprès des différents financeurs.

2.2.2.1 Travaux réalisés en 2008

Un travail étroit avec les concessionnaires réseaux (recensement de l'état existant avant de proposer un état projeté) a été accompli par la maîtrise d'œuvre dès sa nomination fin 2006/début 2007. Cette action menée avec la maîtrise d'ouvrage a permis de programmer en 2008 les premiers travaux de dévoiements réseaux libérant de la sorte les parcelles de constructions du Châtelet.

Liste des ilots de constructions libérés des réseaux :

- *Ilot 8 / Giraudoux / MOA : Immobilière Basse Seine*
Programme : Construction de 107 logements sociaux
- *Ilot 11 / Huysmans / MOA : Immobilière Basse Seine*
Programme : Construction de 66 logements sociaux
- *Ilot 4 (parcelle témoin) / MOA : Nexity Apollonia*
Programme : Construction de 22 logements en accession libre
- *Ilot 2 a / Châtelet CMS / MOA : Habitat 76*
Programme : Construction de 38 logements sociaux et d'une Centre Médico Social.
- *Ilot 2 b / Réserve foncière*
Programme : A déterminer
- *Ilot 9 / AFL / MOA : La Foncière Logement*
Programme : A déterminer



2.2.2.2 Travaux à réaliser en 2009

- ↪ Conditionné par la démolition des immeubles qui doivent se poursuivre au cours de l'année 2009 (démolition des immeubles Dullin et Giraudoux et Esclangon), aucun programme de travaux ne sera lancé sur l'année 2009.
- ↪ Sous la maîtrise d'ouvrage de l'Agglo de Rouen et dans le cadre de la liaison cyclable Vallée du Cailly jusqu'au Robec, la poursuite de la piste cyclable existante depuis l'axe TEOR en passant par la limite communale jusqu'au terminus est projetée. Aucune dépense n'est à prévoir par la Collectivité pour mener à bien cet aménagement.

Tableau récapitulatif des travaux 2008/2009

Nature de la prestation	Montant total réglé en 2008	Montant cumulé réglé au 31/12/2008	Montant prévisionnel des dépenses au 31/12/2009
Travaux	382 599.00€ TTC	382 599.00€ TTC	376 418.00€ TTC

2.2.2.3 Travaux à réaliser en 2010

■ **Les objectifs des travaux à réaliser en 2010 sont de :**

- ↪ Libérer les parcelles cessibles dans le cadre de l'ANRU, en procédant au dévoiement des réseaux situés sur les parcelles de constructions suivantes :
 - Ilot 4a / MOA : Nexity Apollonia
Programme : Construction de 108 logements en accession libre
 - Ilot 5-6 / Esclangon Nord / MOA : Immobilière Basse Seine
Programme : Réhabilitation de 92 logements et construction de 38 logements sociaux
 - Ilot 10 / Esclangon Sud / MOA : Immobilière Basse Seine
Programme : Réhabilitation de 30 logements et construction de 19 logements sociaux
 - Ilot 3 / Châtelet Square / MOA : Habitat 76
Programme : Construction de 50 logements sociaux
 - Ilot 7 / MOA : Nexity Apollonia / Programme : A déterminer.
- ↪ Aménager le secteur de démolition à partir d'une nouvelle trame viaire (dévoiement, création de nouveaux réseaux, restructuration et création de nouvelles voies, éclairage public, cheminements piétonniers....)

CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

- Une nouvelle station TEOR au pied de la Maison de l'Emploi et de la Famille va être réalisée à partir du 2^e trimestre 2010 par l'Agglo de Rouen. Aucune dépense n'est à prévoir par la Collectivité pour mener à bien cet aménagement.

Sous réserve des de l'encaissement des recettes prévisionnelles (subventions ANRU + cessions), l'enveloppe prévisionnelle des travaux en euros TTC est de :

- 2010 est de 3 332 996€
- 2011 est de 3 441 758€
- 2012 est de 3 615 004€

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Pré-commercialisations réalisées en 2008

Rouen Seine Aménagement n'a acquis aucun terrain en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération. Aucune promesse de vente n'a donc été signée sur l'exercice 2008.

2.3.2 Commercialisations à réaliser

■ Règlement financier de l'ANRU

Contrairement aux termes de l'acte de vente du patrimoine de Rouen Habitat à Immobilière Basse Seine signé 2004, les échanges foncier entre la Ville de Rouen ou Rouen Seine Aménagement et Immobilière Basse Seine, actuels propriétaires des terrains du secteur, ne pourront pas se réaliser à titre gratuit. Le règlement financier de l'ANRU impose en effet, les modalités suivantes pour les commercialisations à réaliser par la Ville de Rouen ou une EPL (Entreprise Publique Locale)

La valorisation foncière est obligatoire pour percevoir une subvention de l'ANRU. Les modalités sur les terrains à céder sont les suivantes :

- Pour les parcelles faisant l'objet d'une vente à un promoteur privé : le coût de vente est fixé au prix du marché.
- Pour les parcelles faisant l'objet d'une vente à un bailleur public : le coût de vente est fixé à minima par le calcul suivant : $0.5 (VFR * SHON \text{ constructible})$ étant entendu que la VFR (Valeur Foncière de Référence) est fixée par l'ANRU à hauteur de 150 €/ m² de SU et 128€/m² SHON

Sur cette base, la valorisation foncière réalisée dans le cadre de l'ANRU est de **2 526 636€ HT soit 2 892 410€ TTC**

Le montant des cessions a été calculé à partir des coûts au m2/SHON suivants :

- Bailleurs sociaux : **64€/m2/SHON**
- Opérateurs privés : **80€/m2/SHON**

Calculée à partir des SHON transmises par les opérateurs, le montant de la SHON à céder au m2 est de **33 195m2**

- Bailleurs sociaux : 8 061.19m2/SHON dans le cadre des cessions des îlots 3, 5, 6, 10, 11
- Opérateurs privés : 25 134.00m2/SHON dans le cadre des cessions des îlots 4a, 4b et 7.

La cession de l'îlot 2a sera directement réalisée par la Ville de Rouen.

La cession des îlots 2b et 12 n'est pas comptabilisée dans le présent bilan, les terrains étant des réserves foncières.

Le tableau des cessions foncières HT

N° îlot	M. Ouvrage de l'opération	Numéros + surfaces parcelles à céder en m2	TOTAL Surface parcelle à céder en m2	Superficie terrain de l'îlot	Prorata m2 à céder/ensemble terrain	SHON réalisée en m2**	SHON m2 / Terrain à céder	Recette RSA en € / HT
2a	Habitat 76	Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen		Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen
3	Habitat 76		2353	2353	100,0%	4 850,00	4850,00	310 400 €
4a	Apollonia		5265	5265	100,0%	9 680,00	9680,00	774 400 €
4b	Apollonia		601	601	100,0%	3 054,00	3054,00	244 320 €
7	Apollonia		3688	3688	100,0%	12 400,00	12400,00	992 000 €
4c	AFL	Pas de valorisation	1108	2600	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
9	AFL	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
14	AFL	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
5	IBS	DP201 / 616m2 DP183 / 242m2 soit un total de 858m2	1028	5410	19,0%	2791,71	530,48	33 950,50 €
6	IBS	DP13/ 33m2 DP 184 / 135m2 DP 201 / 2m2 soit un total de 170m2						
8	IBS	DP 26 / 494m2	494	3712	13,3%	6 936,24	923,09	59 078 €
10*	IBS	DP 193 / 99m2	99	3095	3,2%	1 704,20	54,51	3 489 €
11	IBS	DP 26 / 590m2	590	1976	29,9%	5 704,00	1703,12	109 000 €
2a	non déterminé							Valorisation non comptabilisée
12	non déterminé							Valorisation non comptabilisée
TOTAL			8853	20835		37440	33195	2 526 636 €

■ Calendrier prévisionnel des cessions foncières.

A partir du Printemps 2009

- La signature des actes rectificatifs et échanges fonciers entre Rouen Habitat et la Ville de Rouen + Ville de Rouen et Rouen Habitat et Ville de Rouen et Rouen seine aménagement.
- Première phase de remembrement foncier portant sur les cessions par la Ville de Rouen à RSA des emprises correspondants à la constitution des îlots 4a, 8 et 11
- Achat à IBS par Rouen Seine Aménagement en vue de le céder à Nexity Apollonia, du terrain correspondant à la parcelle de construction sur laquelle l'opérateur commercialise actuellement son opération.
- Cessions à Immobilière Basse Seine des assiettes foncières correspondantes aux opérations de constructions Giraudoux et Huysmans.

Autres

- La cession des terrains relatifs à l'opération Châtelet CMS (ilot 2a) au bailleur Habitat 76 sera directement réalisée par la Ville de Rouen au cours de l'année 2009.

■ Tableau récapitulatif des cessions foncières 2008/2009

Appellation du terrain à céder	Bénéficiaires	Recette perçue en 2008	Montant recette perçue au 31/12/2008	Montant prévisionnel des recettes perçues au 31/12/2009
<i>Ilot 4a (ilot témoin)</i>	<i>Nexity Apollonia</i>	-	-	<i>181 314.00€ TTC</i>
<i>Ilot 8</i>	<i>Immobilière Basse Seine</i>	-	-	<i>62 327.00€ TTC</i>
<i>Ilot 11</i>	<i>Immobilière Basse Seine</i>	-	-	<i>114 995.00€ TTC</i>
TOTAL		-	-	358 636.00€ TTC

2.3.2 Terrains cédés à l'Association Foncière Logement.

- ➡ La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement doit être réalisée à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU. Dès la signature de l'avenant n°2 à la Convention ANRU, il s'agira de recenser avec l'AFL, les sites et les SHON à construire. La SHON à réaliser permettra le calcul de la « participation de complément de prix (Foncière Logement) qui doit être identifié (en TTC) dans le bilan d'aménagement (participation d'équilibre de la ville).
- ➡ **AFL / Cavités souterraines**
Les terrains destinés à l'Association Foncière Logement doivent être libre de construction. A cet effet, chaque terrain cédé doit être libéré d'éventuelle fondation, dépollué, l'incertitude sur la présence éventuelle de cavités souterraines sur le secteur, levée.
Une enveloppe prévisionnelle d'études liées à cette levée d'incertitude de 52 000€ TTC est proposée dans le nouveau bilan.
Aucune dépense n'est par contre comptabilisée en cas de comblement de cavités sur le site.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (hors foncier)

La Ville de Rouen finance l'opération sous la forme :

- De la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, le montant étant déterminé annuellement dans le cadre du CRACL,
- d'avances forfaitaires,
- de cessions d'ouvrage en vue d'une intégration dans le patrimoine de 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. C'est le cas lors de la vente de terrains en dessous du prix du marché. La participation correspond à la différence entre le prix du marché et le prix de vente.
- Une participation, 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 destinés à entrer dans le patrimoine de la Ville. Elle est non taxable également.

Une participation de la Collectivité de l'ordre de **607 000€** a été versée par la Ville au titre de l'exercice 2008.

Afin de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération, Rouen Seine Aménagement sollicite une participation de la Collectivité de **1 202 609 euros** en 2009.

3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses (en euros TTC)

Nature des dépenses	Dépenses du bilan actualisé au 31.12.07	Dépenses du Nouveau bilan actualisé au 31/12/2008	Ecart
Acquisitions	626 357.00	626 357.00	0.00
Etudes	319 105.00	371 979.00	52 874.00
Honoraires sur travaux	2 321 710.00	2 321 709.00	-1.00
Travaux	14 941 255.00	15 358 055.00	416 800.00
Frais divers de gestion	167 616.00	167 616.00	0.00
Rem. RSA + FFI	1 995 099.00	1 670 505.00	- 324 595.00
TOTAL DES DEPENSES	20 371 142.00	20 516 221.00	+145 079.00

■ Analyse des écarts

➔ Poste études

Les terrains destinés à l'Association Foncière Logement doivent être libre de construction. A cet effet, chaque terrain cédé doit être libéré d'éventuelle fondation, dépollué, l'incertitude sur la présence éventuelle de cavités souterraines sur le secteur levée.

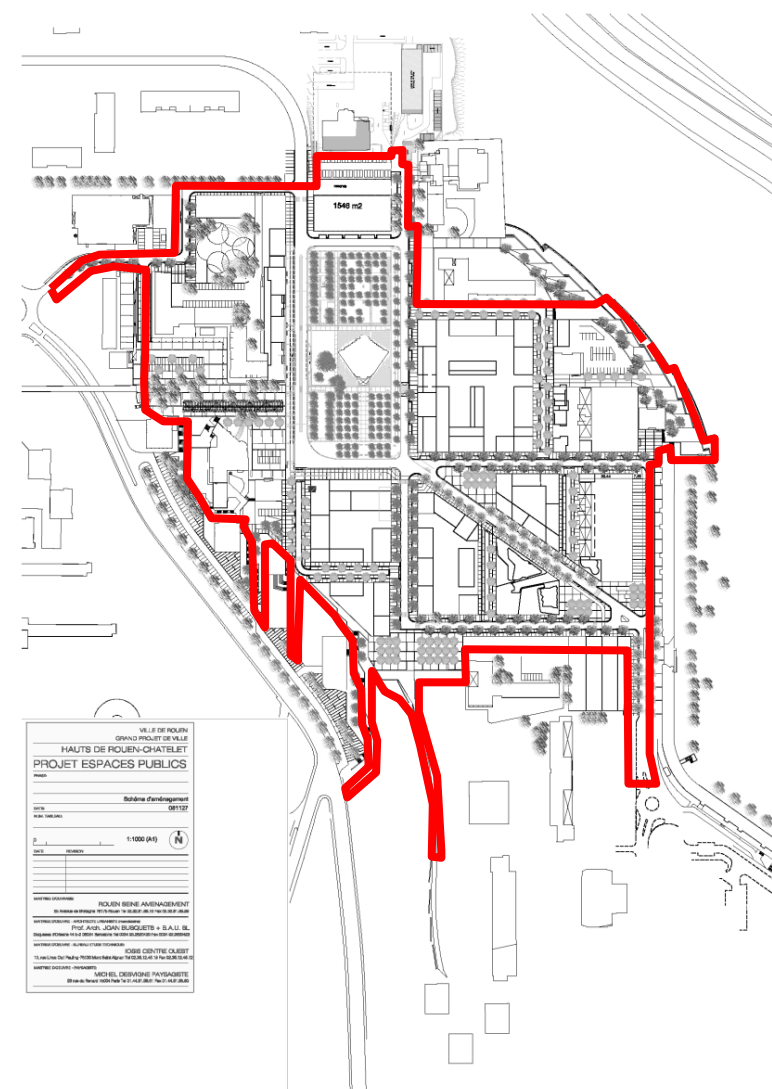
3 sites de construction sont proposés à l'AFL dans le cadre de l'avenant n°2 de la convention ANRU à savoir :

- Parcelle 4C : La levée d'incertitude a été financée par Nexity Apollonia.
- Parcelle 9 : Le coût de la levée d'incertitude s'élève à 10 494.90€ TTC
- Parcelle 14 : Le coût de la levée d'incertitude s'élève à 41 351.70€ TTC

Aucune dépense n'est par contre comptabilisée en cas de comblement de cavités pour chacun des deux sites proposés.

➔ Poste travaux

Suite aux modifications apportées sur le projet d'aménagement des espaces publics liées à la reprise du projet réalisé au cours de l'année 2008, le montant prévisionnel des travaux phase PRO est de **15 358 055 € TTC** (aléas et actualisation compris).



➔ **Poste de rémunération RSA + Frais Financiers**

Suite au nouvel étalement des dépenses et sous réserve de l'attribution des recettes, aucun emprunt ne sera sollicité par l'aménageur entraînant une baisse de 324 595€ du poste des frais financiers. Non financé dans le cadre de l'ANRU, l'enveloppe prévisionnelle des frais financiers a été placée en 2016.

■ **Sur les recettes en euros TTC (hors participation Ville)**

Nature des RECETTES	Recettes du bilan approuvé au 31.12.07	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31.12.08	Ecart
CESSIONS *			
S/total - CESSIONS	2 852 443.00	2 892 409.00	+ 39 966.00
SUBVENTIONS **			
Europe	0.00	0.00	-
Conseil Général	0.00	0.00	-
* Conseil Régional	3 558 610.00	3 558 610.00	-
ANRU	8 489 787.00	8 489 788.00	+1.00
Agglo de Rouen	2627.00	2628.00	+1.00
ADEME	2627.00	3 503.00	+ 875.00
S/total - SUBVENTIONS	12 053 652.00	12 054 529.00	+ 877.00
TOTAL BILAN TTC	14 906 095.00	14 946 939.00	+ 40 843.00

* Cessions

Valeurs de référence en €/HT

Baillleurs : 64€/HT

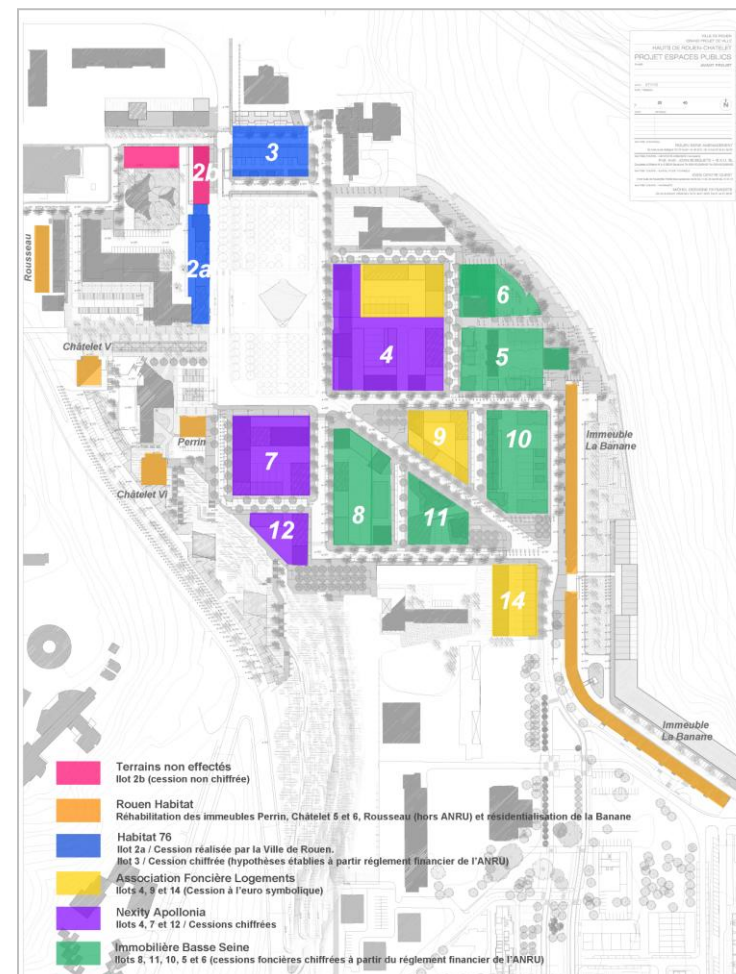
Promoteurs : 80€/HT

AFL : Cession à l'euro symbolique à prévoir.

** Subventions

Montant des subventions conformes à l'avenant n°2 de la convention ANRU.

Les autres subventions : L'étude de faisabilité proposant la mise place une collecte pneumatique des déchets a été subventionnée à hauteur de 2628€ par l'Agglo de Rouen et 3 503€ par l'ADEME.



3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)

■ Participation de la Collectivité

Une augmentation des dépenses de 145 079€ liée au coût travaux et à la levée d'incertitude de cavités souterraines justifie l'augmentation des dépenses du bilan.

Sous réserve de l'attribution des recettes par l'aménageur, aucune augmentation de la participation de la collectivité n'est nécessaire pour équilibrer le bilan de l'opération. A cet effet, l'effort financier de la Ville s'établit à **2 952 223€** sur une durée de 9 ans.

Les dépenses qui seront réglées en 2010 s'inscrivent dans les prévisions budgétaires initiales et sont conformes au PPI 2010/2014 de la Ville de Rouen.

■ Echancier

ECHEANCIER	Bilan approuvé au 31.12.2007	Nouveau bilan
2008	824 200.00	824 200.00
2009	282 609.00	1 202 609.00
2010	815 000.00	552 158.00
2011	995 000.00	0.00
2012	35 414.00	339 952.00
2013	0.00	33 304.00
Au delà	0.00	0.00
TOTAL	2 952 223.00	2 952 223.00

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Participation équilibre

Une participation de la Collectivité de l'ordre de **607 000€** a été versée par la Ville au titre de l'exercice 2008.

Afin de couvrir les besoins en financement, Rouen Seine Aménagement sollicite une participation de la Collectivité de **1 202 609 euros** en 2009.

■ **Emprunt à prévoir**

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, sous réserve de l'encaissement effectif des recettes dans l'échéancier proposé (subventions et cessions), le bilan ne prévoit la mobilisation d'emprunt par la société pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement à l'horizon 2013.

En cas de non encaissement des recettes, la Ville de Rouen devra alors déterminer les priorités d'aménagement pour que Rouen Seine Aménagement puisse ajuster en conséquence le prévisionnel opérationnel et financier.

Une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité sera par ailleurs demandée par l'aménageur en cas de nécessité.

■ **Trésorerie**

Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle était de : - 194 038 €

Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à 576 558 € sous réserve de l'encaissement des recettes prévisionnelles et du règlement des dépenses prévues.

■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS.

LA LOMBARDIE

Retrouver une centralité dans un quartier résidentiel



SOMMAIRE

1805 – Aménagement des espaces publics de la Lombardie

I	PRESENTATION DE L'OPERATION	Page 45
	1.1 OBJECTIFS	
	1.2 CADRE JURIDIQUE	
	1.3 INTERVENANTS	
2	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)	Page 48
	2.1 ACQUISITIONS	
	2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	
	2.3 COMMERCIALISATION	
	2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)	
3	ELEMENTS FINANCIERS	Page 55
	3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / BILAN PROJETE	
	3.2 PARCIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)	
	3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT	
4	ANNEXES	Page 60

PRESENTATION DE L'OPERATION

I 805– Aménagement des espaces publics du quartier de la Lombardie

I.1 OBJECTIFS

■ Objectifs du projet

La décision de revaloriser le quartier, a engendré la signature d'une convention ANRU en 2005, et permis de mener une stratégie d'aménagement durable basée sur les directives suivantes :

1. L'équité sociale, qui se traduit par le souhait de rendre le secteur :

- *Accessible à tous* (transports publics performants, mixité sociale, générationnelle) en renouvelant l'ensemble du patrimoine existant de Rouen Habitat et en diversifiant la population (Foncière Logement)
- *Attractif pour tous* en offrant une meilleure accessibilité et desserte du quartier (TEOR), tout en favorisant à court terme, une logique d'aménagement d'ensemble à partir du cœur de vie : le centre commercial.

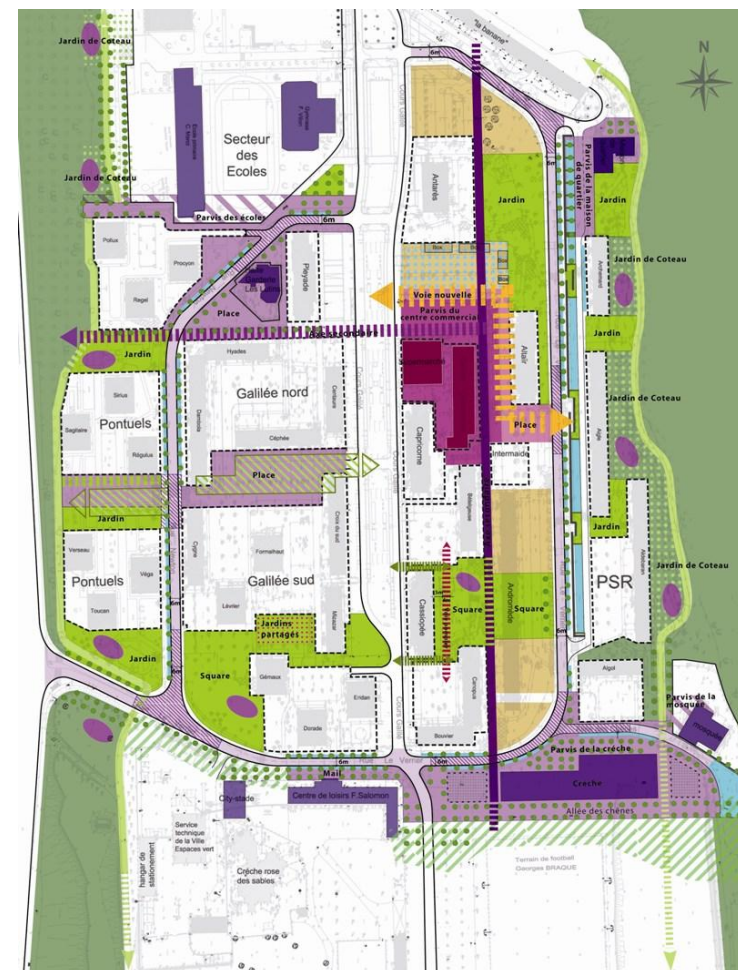
2. Mixité programmatique (diversité de fonction)

- *A travers un service public renforcé* (création d'une crèche hors ANR et aménagement du secteur des écoles)
- *L'introduction de nouvelles fonctions* (la réalisation du siège de l'association Interm'Aide Emploi, la zone ZFU).

3. La valorisation du patrimoine paysagé par le biais de l'aménagement des espaces publics. Une cohérence urbaine assurée par les espaces publics. Leur aménagement se traduit par :

- ✓ La restructuration des voies structurantes.
- ✓ La restructuration de la place du centre commercial,
- ✓ La restructuration de l'axe fondateur piétonnier nord/sud,
- ✓ La requalification des cheminements doux,
- ✓ La reprise ou création des réseaux divers.

■ Surface de l'opération : 10 hectares



■ Programme d'aménagement des espaces publics confié à Rouen Seine Aménagement

Conformément à la maquette financière de l'avenant n°2 de la Convention ANRU, le programme d'aménagement est déterminé par les opérations ANRU suivantes :

↳ **Aménagement du secteur de démolition de la Lombardie (jaune)**

Descriptif de l'opération

Suite à la démolition de l'immeuble Castor, l'objectif est de créer des îlots constructibles en lieu et en place du secteur de démolition pour :

- Construire de nouveaux logements au nord de la tour Antarès, pour diversifier l'offre d'habitat (réseaux, stationnement et traitement de surface),
- Répondre aux attentes des habitants en restructurant partiellement la rue Le Verrier et ses abords (réseaux, traitement de surfaces) pour désenclaver la partie Est du secteur (immeubles PSR, la maison de la Lombardie)
- Sécuriser la voie (rodéos) et ses accès,

↳ **Aménagement du centre commercial de la Lombardie (vert)**

Descriptif de l'opération

Aménagement de la nouvelle place du centre commercial de la Lombardie et de la zone de stationnement, situées le long du Cours Galilée, cœur de vie du secteur (réseaux, traitement de surface, aire de jeux, stationnement...).

L'aménagement proposé ne prévoit aucune intervention sur les bâtiments du centre commercial.

↳ **Amélioration du réseau viaire – rues Est/Ouest Lombardie (orange)**

Descriptif de l'opération

Restructuration de la voie située de part et d'autre de l'opération de réhabilitation et de résidentialisation « Galilée Nord/Galilée Sud » menée par Rouen Habitat (réseaux, traitement de surface).

↳ **Aménagement du mail historique Nord/Sud (fuchsia)**

Descriptif de l'opération

Répondant aux pratiques des habitants, la restructuration du mail historique nord/sud (réseaux, traitement de surface) permet de répondre aux attentes des habitants en sécurisant ces espaces,



I.2 CADRE JURIDIQUE

L'étude et la réalisation de la restructuration urbaine du quartier de la Lombardie est une des opérations de la Concession d'aménagement confiée à Rouen seine 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-I et L 300-4 du code de l'urbanisme.

L'intervention sur le quartier de la Lombardie ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement. Cependant, il sera nécessaire de mettre en œuvre à minima les procédures suivantes :

- Etude impact,
- Dossier loi sur l'eau.

I.3 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen Seine Aménagement,
- Urbaniste Projet urbain : Sans objet
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Paysagiste : Florence MERCIER paysagiste,
 - BET VRD : EGIS aménagement
 - Concepteur lumière : COSIL
- Géomètre : Non désigné à ce jour.
- Notaire : Maître DALION
- Commercialisateur : Ville de Rouen – opération faisant partie intégrante de la Zone Franche Urbaine.
- Responsable d'opération : Stéphanie MALETRAS - Rouen Seine Aménagement (02.32.89.31.28)
Assistante : Sophie AVENEL - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.71)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

Sans objet, compte tenu de l'avancement de l'opération.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

■ Démarche et principe d'intervention

A ce jour, Rouen Seine Aménagement n'a acquis aucun terrain en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération.

Pour recenser son patrimoine, Rouen Habitat a réalisé au cours de l'année 2007, un « audit foncier » sur l'ensemble du quartier.

La validation par les élus, du schéma d'organisation des espaces publics réalisée par Florence Mercier paysagiste (décembre 2008), permettra au cours de l'année 2009 de réaliser un plan parcellaire de l'opération qui déterminera les échanges fonciers à réaliser.

Concernant les acquisitions et pour rappel, le règlement financier de l'ANRU impose les modalités suivantes :

■ Définition du coût d'acquisition pour un organisme public (Ville de Rouen ou SEM)

↳ Le coût d'acquisition des terrains nus non aménagés, cédés par un tiers.

La valorisation foncière permet de financer en partie, la libération de toute construction du terrain cédé. L'ANRU définit alors le montant de la vente :

- Pour les parcelles faisant l'objet d'un aménagement futur public : le coût d'acquisition fixé est à zéro.
- Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions (publiques ou privées), le prix de vente est fixé par les Domaines sur la base d'un coût au m2 SHON.

↳ Le coût d'acquisition des terrains nus et aménagés, cédés par un tiers. L'ANRU définit alors le montant de la vente :

- Pour les parcelles faisant l'objet d'un aménagement futur public : le coût d'acquisition fixé est à zéro.
- Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions (publiques ou privées), le prix de vente est fixé au prix du marché.

■ **Détail du coût des acquisitions des terrains constructibles dans le cadre de l'ANRU.**

L'ensemble des terrains à acquérir par la Ville de Rouen ou son aménageur, faisant l'objet d'un aménagement futur public, le coût d'acquisition des terrains est fixé à zéro dans le bilan proposé.

Dans le cadre des négociations réalisées, les terrains situés au nord du secteur et qui seront cédés à titre gratuit à l'Association Foncière Logement, seront également cédés à titre gratuit à l'aménageur.

Enfin, conformément au traité de concession d'aménagement, la Ville de Rouen cédera à titre gratuit l'ensemble de son patrimoine à Rouen Seine Aménagement, en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération. Celui-ci procédera par la suite à l'ensemble des échanges fonciers à réaliser avec le bailleur Rouen Habitat pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain.

■ **Détail du coût des acquisitions des terrains constructibles dans le cadre de l'ANRU.**

Dans l'attente d'orientations urbaines plus précises, une enveloppe prévisionnelle de 136 000.00€ a été identifiée dans la colonne 2016 en vue de l'acquisition des terrains correspondant au site de démolition de l'immeuble Andromède sur une base de 40€ le mètre carré de terrain. Ce site est considéré à ce jour comme une réserve foncière.

■ **Calendrier prévisionnel des acquisitions foncières.**

A partir de 2010

- ↳ Remembrement foncier portant sur les cessions par la Ville de Rouen à RSA des emprises correspondants à la constitution des îlots cessibles préalablement au remembrement foncier portant sur les cessions par l'aménageur à Rouen Habitat.
- ↳ Remembrement foncier portant sur les cessions à titre gratuit par Rouen Habitat à RSA des emprises correspondantes à la constitution des îlots cessibles destinés à l'Association Foncière Logement ou des terrains nécessaires à l'aménagement des espaces publics.

■ **Risques éventuels**

↳ **Cavités**

Le projet d'aménagement du Châtelet dépend d'une parcelle cadastrale napoléonienne sur laquelle une demande d'exploitation des matériaux a été recensée dans les Registres Départementaux de Déclaration de Carrière.

En l'absence de plan précis, une levée d'incertitude de présences de cavités souterraines est demandée aux promoteurs, par la Ville au moment de l'instruction du Permis de Construire.

Pour ce faire, une méthodologie a été proposée en 2007 aux promoteurs par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA). La prise en charge financière et l'application de la méthodologie proposée dans un site déjà construit s'avère difficile pour les promoteurs et bloque actuellement la plupart des opérations au stade d'études.

A partir de 2009 et pour réduire le périmètre d'incertitude sur le Châtelet, la Ville a convenu de prendre à sa charge et sous sa maîtrise d'ouvrage, les sondages non destructifs sur l'ensemble du secteur, chaque promoteur réalisant pour son compte et sur ses parcelles, la méthode proposée par la DDEA sur les zones de doutes.

Une démarche similaire sera réalisée par l'aménageur pour les parcelles qui doivent être cédées à l'AFL sur la Lombardie à partir de 2010.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes

2.2.1.4 Etudes réalisées et honoraires réglés en 2008

■ Etudes pré-opérationnelles,

↳ *Etudes thématiques*

Etude de marché commerces

Objectif : Analyse commerciale à partir de l'étude de faisabilité de restructuration du centre commercial proposée par l'urbaniste.

Etude d'opportunité

Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation d'un système de collecte automatisée des déchets sur les quartiers Châtelet, Lombardie et Luciline.

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

↳ *Maîtrise d'œuvre des espaces publics*

Aucune dépense n'a été réglée en 2008.

L'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics a cependant réalisé au cours de l'année 2008, les missions complémentaires suivantes :

C 1.1 – Gestion des eaux pluviales,

C 4.2 – Faisabilité de la voie nouvelle S2A

C4.3. – Elaboration du schéma d'organisation des espaces publics.

2.2.1.5 Etudes restant à réaliser en 2009

■ Etudes pré-opérationnelles,

↳ **Procédures**

Dossier loi sur l'eau
Etude d'impact.

↳ **Etudes thématiques**

Etude structurelle

Objectif : Analyse visuelle et préconisations sur le devenir des murs existants situés le long de la rue Le Verrier.

↳ **Géomètre**

Réalisation de différents relevés topographiques + bornage + reprise du plan parcellaire à partir du projet remanié.

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

↳ *Maîtrise d'œuvre des espaces publics*

Objectif : Mener à bien l'ensemble des études d'aménagement au cours de l'année afin de délivrer au plus tard, un OS travaux pour mai 2010.

Poursuite des missions complémentaires (fiches de lot, insertion paysagère, stationnement, collecte des déchets) permettant la mise au point du projet.

↳ **CSPS**

Eventuellement des études complémentaires de faisabilité techniques, financières et administratives sont à prévoir au cours de l'année.

2.2.1.6 Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2008/2009

Nature de la prestation	Montant total réglé en 2008	Montant cumulé réglé au 31/12/2008	Montant prévisionnel des dépenses au 31/12/2009
<i>Etudes</i>	21 165.00€ TTC	21 165.00€ TTC	41 610.00€ TTC
<i>Honoraires sur travaux</i>	0.00€ TTC	0.00€ TTC	450 295.00€ TTC

2.3.3 Travaux

■ Travaux réalisés en 2008

- Les travaux de dévoiements du réseau DALKIA libérant la parcelle de construction de l'opération de construction d'Interm'Aide Emploi ont été pris en charge par l'aménageur. Le coût des travaux est de **43 173€ TTC**.

■ Travaux restant à réaliser en 2009

- La prise en charge des travaux liés à l'inspection télévisuelle + curage du réseau d'assainissement est projetée. Le coût de la prestation est de **19 070€ TTC**.

■ Tableau récapitulatif des travaux 2008/2009

Nature de la prestation	Montant total réglé en 2008	Montant cumulé réglé au 31/12/2008	Montant prévisionnel des dépenses au 31/12/2009
Travaux	43 173.00€ TTC	43 173.00€ TTC	19 070.00€ TTC

■ Travaux restant à réaliser au-delà.

L'aménagement des espaces publics conditionne le démarrage des travaux de construction de logements sociaux et de logements en accession à la propriété liées à la Convention ANRU, pour l'année 2008 et les années qui suivent. Chiffré en ce sens, l'aménageur tient cependant à alerter la Ville au regard du contexte financier et immobilier, sur la nécessité d'étaler certains travaux en prévision d'un étalement de certaines recettes (cessions, subventions).

La Ville de Rouen doit déterminer les priorités d'aménagement pour que Rouen Seine Aménagement puisse ajuster en conséquence le prévisionnel opérationnel et financier.

- Montant prévisionnel des travaux 2010 : 864 014.00€
- Montant prévisionnel des travaux 2011 : 1 628 354.00€
- Montant prévisionnel des travaux 2012 : 1 639 690.00€

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

- ↳ **Compromis et autres protocoles**
Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération,
- ↳ **Actes de cession**
Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération,

2.3.1 Commercialisations à réaliser

- ↳ **Commercialisation à réaliser en 2009**
Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération,
- ↳ **Terrains cédés à l'Association Foncière Logement.**
La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement doit être réalisée à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU. Dès la signature de l'avenant n°2 à la Convention ANRU, il s'agira de recenser avec l'AFL, les sites et les SHON à construire. La SHON à réaliser permettra le calcul de la « participation de complément de prix (Foncière Logement) qui doit être identifié (en TTC) dans le bilan d'aménagement (participation d'équilibre de la ville).

Les terrains destinés à l'Association Foncière Logement doivent être libre de construction. A cet effet, chaque terrain cédé doit être libéré d'éventuelle fondation, dépollué, l'incertitude sur la présence éventuelle de cavités souterraines sur le secteur levée. Une enveloppe prévisionnelle d'études liées à cette levée d'incertitude est proposée dans le nouveau bilan. Aucune dépense n'est par contre comptabilisée en cas de comblement de cavités sur le site.
- ↳ **Sites de construction liés à la démolition de l'immeuble Andromède.**
Les sites de construction liés à la démolition de l'immeuble Andromède sont identifiés comme étant des réserves foncières. Aucune recette liée à la cession de ces terrains n'a été comptabilisée dans le bilan.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (hors foncier)

La Ville de Rouen finance l'opération sous la forme :

- De la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, le montant étant déterminé annuellement dans le cadre du CRACL,
- d'avances forfaitaires,
- de cessions d'ouvrage en vue d'une intégration dans le patrimoine de 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. C'est le cas lors de la vente de terrains en dessous du prix du marché. La participation correspond à la différence entre le prix du marché et le prix de vente.
- Une participation, 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 destinés à entrer dans le patrimoine de la Ville. Elle est non taxable également.

Une participation de la Collectivité de l'ordre de **66 000€** a été versée au 1^{er} trimestre 2008 par la Ville au titre de l'exercice 2007.

Aucune participation de la Collectivité n'est sollicitée par Rouen Seine Aménagement en 2009.

ELEMENTS FINANCIERS

3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses TTC en euros

Le nouveau bilan consolidé comporte une enveloppe prévisionnelle de dépenses sur l'aménagement des espaces publics de la Lombardie pour lesquelles les décisions d'attribution ne sont pas encore prises.

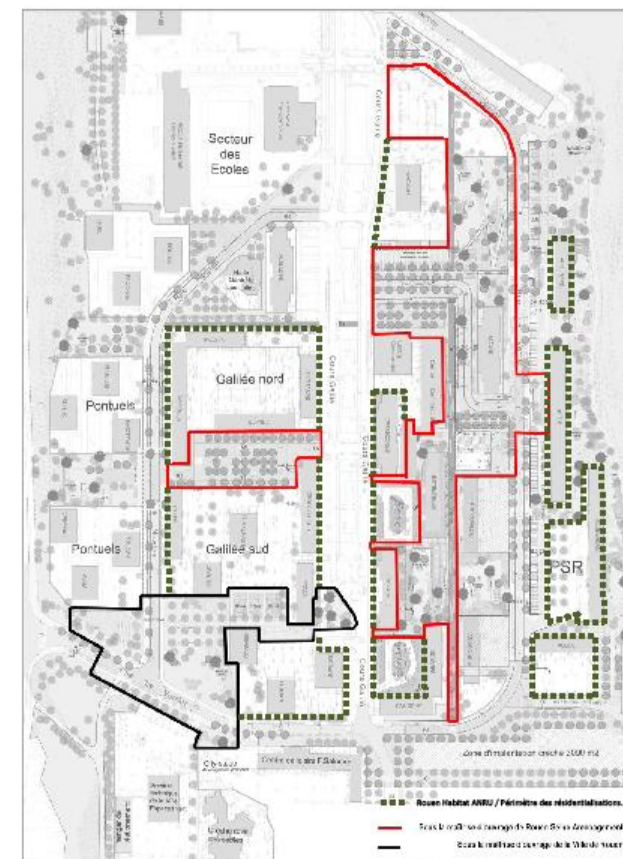
Nature des dépenses	DEPENSES du bilan actualisé au 31.12.2007	DEPENSES du Nouveau bilan TTC actualisé au 31.12.08		
		De 2007 à 2015* (maquette financière ANRU avenant n°2)	Au-delà ** (2016) - hors ANRU	DEPENSES du Nouveau bilan
Acquisitions	50 000.00	50 000.00	136 000.00	186 000.00
Etudes	562 120.00	311 776.00	250 344.00	562 120.00
Honoraires sur travaux	1 298 112.00	874 352.00	423 760.00	1 298 112.00
Travaux	7 930 464.00	6 006 217.00	1 804 648.00	7 810 865.00
Frais divers de gestion	70 780.00	66 912.00	3 868.00	70 780.00
Rem. RSA	344 578.00	252 780.00	86 756.00	339 536.00
Réserve FFI	286 902.00	0.00	257 581.00	257 581.00
TOTAL DES DEPENSES	10 542 956.00	7 562 036.00	2 962 533.00	10 524 993.00

* Bilan conforme à la programmation urbaine proposée dans l'avenant n°2 de la Convention ANRU.

** Dans l'attente de directives complémentaires, « 2016 » représente le delta entre le bilan initial et les opérations validées par la Ville.

Sous réserve d'une estimation financière plus fine, « Au-delà » permet le financement par exemple de :

- La restructuration de la rue Newton,
- L'aménagement du secteur des écoles,
- L'aménagement des espaces publics autour de la résidentialisation des PSR,
- L'aménagement de la rue Le Verrier.



LOMBARDIE - PERIMETRE DES AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS REALISES DANS LE CADRE DE L'ANRU
Données : Direction Générale de l'Urbanisme - 15/10/08

■ Analyse des écarts

Nature des dépenses	DEPENSES du bilan actualisé au 31.12.2007	DEPENSES du Nouveau bilan TTC actualisé au 31.12.08		
		Ecart de 2007 à 2014* (Avenant n°2 ANRU)	Ecart Au-delà ** (2016) - hors ANRU	TOTAL des écarts
Acquisitions	50 000.00	0.00	136 000.00	+ 136 000.00
Etudes	562 120.00	+ 165 726.00	- 165 726.00	0.00
Honoraires sur travaux	1 298 112.00	+ 70 169.00	- 70 169.00	0.00
Travaux	7 930 464.00	+ 890 600.00	- 1 010 200.00	- 119 600.00
Frais divers de gestion	70 780.00	0.00	0.00	0.00
Rem. RSA	344 578.00	+ 38 572.00	- 43 614.00	- 5042.00
FFI	286 902.00	- 286 902.00	257 581.00	- 29 321.00
TOTAL DES DEPENSES	10 542 956.00	+ 878 165.00	- 896 128.00	- 17 963.00

→ Poste études

Les terrains destinés à l'Association Foncière Logement doivent être libre de construction. A cet effet, chaque terrain cédé doit être libéré d'éventuelle fondation, dépollué, l'incertitude sur la présence éventuelle de cavités souterraines sur le secteur levée. 2 sites de construction sont proposés à l'AFL dans le cadre de l'avenant n°2 de la convention ANRU. A cet effet et dans l'attente des conclusions des études non destructives réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rouen, une enveloppe prévisionnelle d'études de 73 326.00€ TTC liées à cette levée d'incertitude est proposée dans le nouveau bilan soit 36 000€ environ par site de construction. Aucune dépense n'est par contre comptabilisée en cas de comblement de cavités sur le site.

→ Poste travaux

Suite aux modifications apportées sur le projet d'aménagement des espaces publics liées à la reprise du projet réalisé au cours de l'année 2008, le montant prévisionnel des travaux phase AVP est de **6 006 217 € TTC** (aléas et actualisation compris).

→ Poste de rémunération RSA + Frais Financiers

Suite au nouvel étalement des dépenses et sous réserve de l'attribution des subventions liées à la convention ANRU, aucun emprunt ne sera sollicité par l'aménageur justifiant la baisse des dépenses constatées.

En cas de non encaissement des recettes, la Ville de Rouen devra alors déterminer les priorités d'aménagement pour que Rouen Seine Aménagement puisse ajuster en conséquence le prévisionnel opérationnel et financier.

Non financé dans le cadre de l'ANRU, l'enveloppe prévisionnelle des frais financiers a été placée en 2016.

■ **Sur les recettes en euros TTC (hors participation Ville)**

Nature des RECETTES	RECETTES bilan actualisé au 31.12.07	RECETTES du Nouveau bilan actualisé au 31.12.08	Ecart
CESSIONS *			
Interm'Aide Emploi			
AFL			
Réserves foncières			
<i>S/total - CESSIONS</i>	0.00	0.00	0.00
SUBVENTIONS **			
Europe	0.00	0.00	0.00
Autre	0.00	0.00	0.00
Conseil Général	494 154.00	0.00	- 494 154.00
Conseil Régional	918 421.00	1 237 195.00	318 774.00
ANRU	3 375 023.00	3 554 666.00	179 643.00
Agglo. de Rouen (faisa. Collecte déchets)	2 628.00	2 628.00	0.00
ADEME (faisa. Collecte déchets)	2 627.00	3 503.00	875.00
<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	4 792 853.00	4 797 993.00	+ 5 139.00
TOTAL BILAN HT	4 792 853.00	4 797 991.00	+ 5 139.00
TOTAL BILAN TTC	4 792 853.00	4 797 991.00	+ 5 139.00

*** Cessions**

La cession du site de construction de l'opération menée par Interm'Aide Emploi n'a pas été réalisée par l'aménageur mais par la Ville de Rouen.

Les autres sites voués à la construction étant considérés comme étant des réserves foncières, aucune hypothèse de cession n'a été comptabilisée dans le présent bilan.

****Subventions**

Montant des subventions conformes à l'avenant n°2 de la convention ANRU.

Les autres subventions : L'étude de faisabilité proposant la mise place une collecte pneumatique des déchets a été subventionnée à hauteur de 2628€ par l'Agglo de Rouen et 3 503€ par l'ADEME.



3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (Hors foncier)

■ Participation de la collectivité

Récapitulatif

Le total de la participation de la collectivité entre 2008 et 2014 est de **306 609.00€** et correspond aux opérations projetées dans le cadre de l'ANRU.

Le versement de la participation qui a été reporté en 2015 de l'ordre de **1 179 391.00€** est impératif pour financer les travaux prévus dans le cadre de l'ANRU.

Dans l'attente de financements complémentaires, l'enveloppe de participation de **2 648 026.00€** sur l'opération de la Lombardie reste prévisionnelle.

Deux contributions distinctes composent la participation de la Collectivité :

- Participation de la Collectivité liée au financement d'une opération ANRU (2010-2015)
 - Participation de la Collectivité liée aux opérations non validées hors ANRU (colonne « 2016 »)
- Soit un TOTAL de

1 486 000.00€
2 648 026.00€
4 134 026.00€

Le montant et la répartition de la participation de la collectivité restent conformes au bilan initial et s'inscrivent aux prévisions budgétaires du PPI de la Ville de Rouen.

■ Echancier

ECHEANCIER	Bilan approuvé au 31.12.2007	Nouveau bilan	Ecart
2008	66 000.00	66 000.00	0.00
2009	920 000.00	0.00	- 920 000.00
2010	0.00	0.00	0.00
2011	0.00	0.00	0.00
2012	500 000.00	240 609.00	- 259 391.00
2013	0.00	0.00	0.00
Au delà	2 648 026.00	3 827 417.00	+ 1 179 391.00
TOTAL	4 134 026.00	4 134 026.00	0.00

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT (hors foncier)

■ Participation équilibre

Une participation de la Collectivité de l'ordre de 66 000€ a été versée au 1^{er} trimestre 2008 par la Ville au titre de l'exercice 2007. Aucune participation d'équilibre provenant de la Collectivité n'est sollicitée par l'aménageur pour l'année 2009.

■ Emprunt à prévoir

Au vu du programme et compte tenu des prévisions, sous réserve de l'encaissement effectif des recettes dans l'échéancier proposé (subventions et cessions), le bilan ne prévoit pas la mobilisation d'emprunt par la société pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement à l'horizon 2013.

En cas de non encaissement des recettes, la Ville de Rouen devra alors déterminer les priorités d'aménagement pour que Rouen Seine Aménagement puisse ajuster en conséquence le prévisionnel opérationnel et financier.

Une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité sera par ailleurs demandée par l'aménageur en cas de nécessité.

■ Trésorerie

Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle était de : - 12 443 €

Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : - 444 697 €

■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS.



CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

SOMMAIRE

I806 – Aménagement du Sud de la Lombardie

I	PRESENTATION DE L'OPERATION	Page 63
	1.1 PROGRAMME	
	1.2 CADRE JURIDIQUE	
	1.3 INTERVENANTS	
2	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION (physique)	Page 65
	2.1 ACQUISITIONS	
	2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	
	2.3 COMMERCIALISATION	
	2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)	
	2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE	
3	ELEMENTS FINANCIERS	Page 69
	3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / BILAN PROJETE	
	3.2 PARCIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)	
	3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT	
4	ANNEXES	Page 73

PRESENTATION DE L'OPERATION

1806— Aménagement du Sud de la Lombardie

I.1 PROGRAMME

Dans le cadre de la Convention ANRU, la Ville souhaite l'homologation du terrain d'honneur en catégorie 4.

Cela nécessite de :

- Construire des tribunes et vestiaires de football,
- Réorganiser les accès et des espaces de stationnement.



CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

I.2 CADRE JURIDIQUE

Cette réalisation s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement et ne fait l'objet à ce jour d'aucune procédure administrative particulière.

I.3 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen Seine Aménagement,
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Paysagiste : Latz'n Partner
 - BET VRD : EGIS aménagement
 - Architecte : JOURDA Architectes
 - Economiste : Cabinet GHESQUIERE DIERICK
- Géomètre : AFT
- Contrôleur technique : Norisko
- CSPA : Norisko
- Géotechnicien : Fondasol
- Notaire : Maître DALION,
- Commercialisateur : sans objet,
- Responsable d'opération : Stéphanie MALETRAS - Rouen Seine Aménagement (02.32.89.31.28)
Antoine RABOT – Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.21) à partir de 2009.
Assistante : Sophie AVENEL - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.71)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

Sans objet, compte tenu de l'avancement de l'opération.

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

L'ensemble du patrimoine foncier de l'opération appartient à la Ville de Rouen.

A ce jour, Rouen Seine Aménagement n'a acquis aucun terrain en vue de l'aménagement des espaces publics.

La Collectivité cédera à titre gratuit l'ensemble de son patrimoine en vue de l'aménagement des espaces publics.

Les échanges fonciers entre la Ville de Rouen et Rouen Seine Aménagement sont obligatoires pour les assiettes construites (responsabilité civile de l'aménageur + récupération de la TVA).

- ↳ Surface de l'opération : 17 ha.
- ↳ Surface acquise : 0 m²
- ↳ Reste à acquérir : l'emprise de la tribune et des vestiaires soit 1500 m² de terrain.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes et honoraires sur travaux.

■ Etudes et honoraires sur travaux réalisés

- ↳ Sans objet, compte tenu de l'avancement de l'opération.

Entrant dans une phase opérationnelle, la Ville de Rouen a défini avec l'ensemble des partenaires, le programme du Parc Urbain et a retenu la maîtrise d'œuvre urbaine après concours.

Rappels

22 Septembre 2006 : Délibération du Conseil Municipal autorisant M. Le Maire à lancer la procédure de concours restreint afin de désigner un maître d'œuvre.

5 septembre 2007 : Avis du jury de concours désignant l'équipe Latz'n Partner, lauréat du concours.

30 novembre 2007 : Délibération du Conseil Municipal autorisant M. Le Maire à signer le marché de maîtrise d'œuvre et de son avenant n°1 afin de permettre le transfert de ce dernier à Rouen seine aménagement.

21 décembre 2007 : Signature du marché de maîtrise d'œuvre.

Février 2008 : Transfert du marché de maîtrise d'œuvre à l'aménageur.

L'intervention a été recentrée au cours de l'année 2008 sur la réalisation des vestiaires et des tribunes de football et sur le réaménagement du parking de stationnement existant.

L'année 2008 fut marquée par la signature d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre correspondant au programme qui sera réalisé dans le cadre de l'ANRU.

■ Etudes et honoraires sur travaux restant à réaliser en 2009.

➡ Montant prévisionnel des études à réaliser en 2009 : 114 617 €

Réparti de la manière suivante :

Maîtrise d'œuvre urbaine

Notification de l'avenant n°2 à la maîtrise d'œuvre intégrant le changement de mandataire et la réduction d'honoraires.

Réalisation des phases d'études APS APD PRO des Vestiaires et des tribunes de football et du parking du stade Salomon.

Etudes pré-opérationnelles

Des études de sols seront réalisées par le bureau géotechnique FONDASOL en vue de pré-dimensionner les fondations des différents ouvrages. Des études de contrôle technique et coordination sécurité seront réalisées par le cabinet NORISKO.

■ Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux TTC 2008/2009

Nature de la prestation	Montant total réglé en 2008	Montant cumulé réglé au 31/12/2008	Montant prévisionnel des dépenses au 31/12/2009
Etudes	0.00€	0.00€	15 109.00€
Honoraires sur travaux	0.00€	0.00€	99 508.00€

CRACL 2008 - Châtelet / Lombardie

2.2.1 Travaux

■ Travaux réalisés

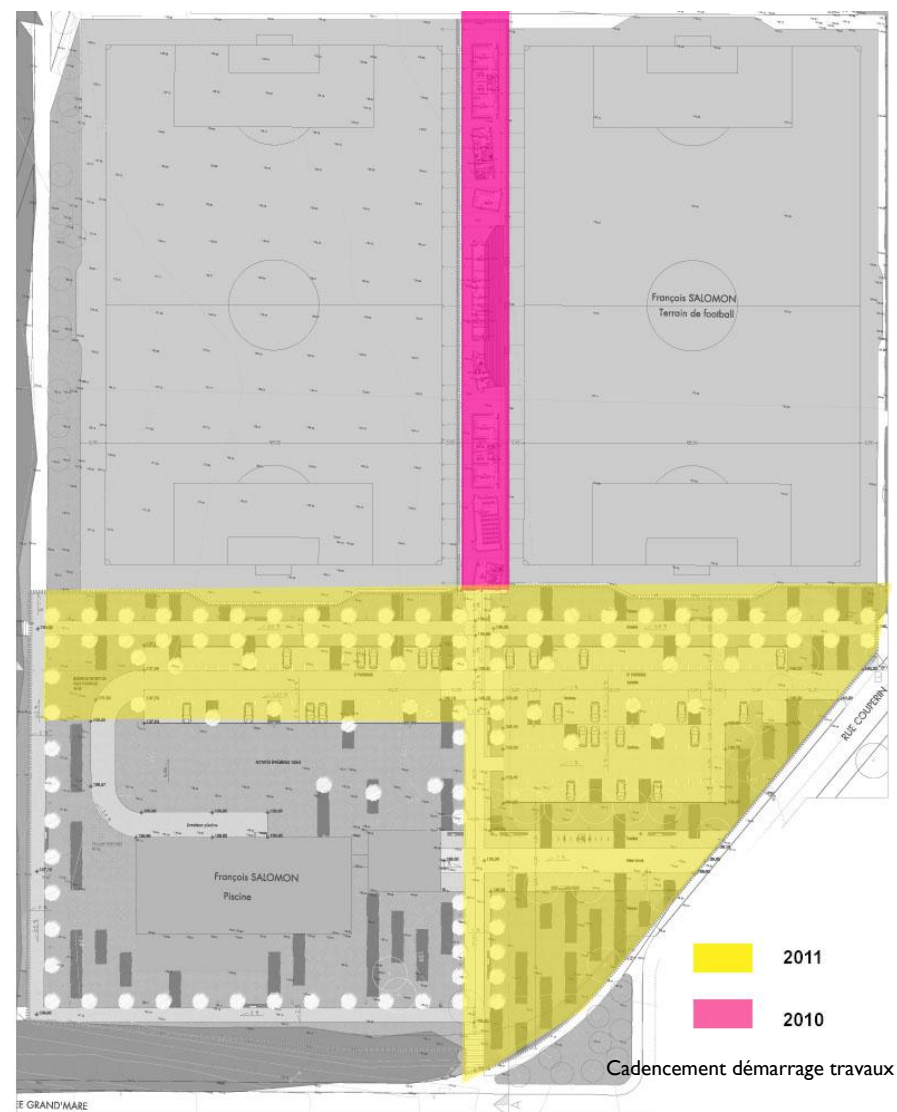
Sans objet compte tenu de l'avancement de l'opération.

■ Travaux restant à réaliser TTC

Montant prévisionnel des travaux 2009 : 0 €

Montant prévisionnel des travaux 2010 : 971 047 €

Montant prévisionnel des travaux 2011 : 1 568 560 €



2.3 COMMERCIALISATION

- Sans objet compte tenu de l'avancement de l'opération.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

- En 2009, une participation d'équilibre de 210 000 € est sollicitée par l'aménageur.

2.5 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

Il est proposé à la Collectivité concédante, le suivi opérationnel suivant :

- Organisation et animation d'une réunion de coordination, se tenant en moyenne une fois par mois et en fonction des phases d'études.
- Organisation et animation des réunions thématiques en fonction des sujets spécifiques à traiter.

3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses TTC (en euros)

Nature des dépenses	DEPENSES Bilan actualisé au 31.12.07	DEPENSES 2007/2015 Nouveau bilan actualisé au 31.03.08	DEPENSES 2016 hors ANRU * Nouveau bilan actualisé au 31.03.08	TOTAL BILAN au 31.12.08
Acquisitions	0.00	3 000.00	0.00	3 000.00
Etudes	263 120.00	16 000.00	0.00	- 247 120.00
Honoraires sur travaux	1 358 831.00	365 000.00	-993 830.00	- 993 830.00
Travaux	12 981 209.00	2 590 634.00	-10 390 575.00	- 10 390 575.00
Frais divers de gestion	47 840.00	26 161.00	-21 679.00	- 21 679.00
Rem. RSA + FFI	922 704.00	59 587.00	- 863 117.00	- 863 117.00
TOTAL DES DEPENSES	15 573 704,00	3 060 382.00	0.00	-12 513 322.00

■ Analyse des écarts recentrée autour de l'aménagement du pôle sportif

Nature des dépenses	DEPENSES Bilan actualisé au 31.12.07	DEPENSES 2007/2015 Nouveau bilan actualisé au 31.03.08
Acquisitions	0.00	+ 3 000.00
Etudes	39 192.00	- 23 192.00
Honoraires sur travaux	229 621.00	+ 135 379.00
Travaux	2 036 461.00	+ 554 173.00
Frais divers de gestion	20 364.00	5 797.00
Rem. RSA + FFI	46 242.00	+ 13 345.00
TOTAL DES DEPENSES	2 371 880,00	+ 688 502.00

Les dépenses liées à la réalisation de l'équipement augmentent de **688 502.00€ TTC**

Ces écarts se justifient principalement par :

- L'actualisation de l'indice de valeur des coûts travaux et des honoraires sur travaux à 2009,
- L'enveloppe prévisionnelle de travaux supplémentaire liée au déplacement des mats d'éclairage du stade de football installés par la Collectivité au cours de l'année 2008 sur le site de construction des vestiaires et des tribunes de football.
- L'augmentation des honoraires de maîtrises d'œuvre. Aucun dédommagement de l'équipe pour la partie non réalisée du projet initial n'a par contre été concédé par l'aménageur.

■ Sur les recettes TTC (en euros)

Nature des RECETTES	RECETTES du Bilan actualisé au 31.12.07	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31.12.08	Ecart
SUBVENTIONS *			
Europe	0.00	0.00	0.00
Autre	0.00	0.00	0.00
Conseil Général	0.00	0.00	0.00
Conseil Régional	1 121 298.00	1 121 298.00	0.00
ANRU	680 819.00	680 819.00	0.00
TOTAL BILAN FINAL	1 802 117.00	1 802 117.00	0.00

* Subventions

Montant conforme à la maquette financière de l'avenant n°2 de la convention ANRU.

Cession

Conformément au bilan d'aménagement annexé à la Concession, aucune hypothèse de cession de terrain n'a été comptabilisée.

■ **Analyse des écarts des recettes 2008/2009**

Sans objet, aucun écart n'étant constaté.

3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

■ **Participation de la collectivité**

Une baisse prévisionnelle de **10 600 986.00€** de la participation de la collectivité est constatée sur l'opération.

L'enveloppe prévisionnelle de la contribution de la ville est de **769 601.00€**

Les dépenses qui seront réglées en 2009 s'inscrivent dans les prévisions budgétaires initiales et projetées (PPI) de la Ville de Rouen.

■ **Echéancier**

ECHEANCIER	Bilan initial au 31.12.07	Nouveau bilan au 31.12.08
2009	210 000.00	210 000.00
2010	485 000.00	559 601.00
2011	74989.00	0.00
2012	0.00	0.00
2013	0.00	0.00
2014	0.00	0.00
2015	0.00	0.00
2016	10 600 597.00	0.00
TOTAL	11 370 587.00€	769 601.00€

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : sans objet.
- Emprunt : Au vu du programme et compte tenu des prévisions, il n'est plus prévu la mobilisation d'emprunt par la société pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement à l'horizon 2013 et sous réserve de l'encaissement effectif des recettes (subventions et cessions).
- Trésorerie :
 - Au 31/12/2008, la trésorerie prévisionnelle était de : -66 €
 - Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à : 109 026 €

■ BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS.