

**GRAMMONT (1032)**

**ETUDES ET REALISATION DE LA RESTRUCTURATION  
URBAINE DU QUARTIER DE GRAMMONT**

---

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE  
ACTUALISE AU 31/12/2008**

<b>I. PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
<b>I. OBJECTIFS</b>	<b>4</b>
<b>II. PROGRAMME DE L'AMENAGEUR</b>	<b>6</b>
I. La mission de direction de projet :	6
II. la mission d'aménageur :	8
<b>III. CADRE JURIDIQUE</b>	<b>9</b>
I. Contrats entre la collectivité et la SEM	9
II. Procédures	13
<b>IV. INTERVENANTS</b>	<b>14</b>
<b>II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION</b>	<b>15</b>
<b>I. ACQUISITIONS</b>	<b>15</b>
I. Acquisitions réalisées	15
II. Acquisitions restant à réaliser	18
<b>II. ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>	<b>20</b>
I. Etudes et honoraires	20
II. Travaux :	22
<b>III. MISSION DIRECTION DE PROJET</b>	<b>25</b>
I. Urbanisme	25
II. Gestion urbaine de proximité	26
III. Insertion sociale par l'économique	26
IV. Préparation et mise en forme des actions de restructuration foncière	26
V. Participation à la concertation avec les habitants et les associations, sous l'autorité des maîtres d'ouvrage	27
VI. Animation de la cellule technique/ coordination des différents maitres d'ouvrages	27
VII. Gestion financière et fiscale	28
VIII. Elaboration des dossiers de demande de subvention	28
<b>IV. COMMERCIALISATION</b>	<b>29</b>
I. Commercialisations réalisées	29
<b>V. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET CESSIONS D'OUVRAGES A LA VILLE</b>	<b>32</b>
<b>III. ELEMENTS FINANCIERS</b>	<b>34</b>
<b>I. ANALYSE DES ECARTS DU BILAN</b>	<b>34</b>

I.	Nouveau bilan actualisé :	34
II.	Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRAC précédent - Commentaires :	34
III.	Cessions d'ouvrage	36
IV.	Cessions de terrains	37
<b>II.</b>	<b>TRESORERIE ET FINANCEMENT</b>	<b>37</b>
<b>III.</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES</b>	<b>37</b>
<b>IV.</b>	<b>NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS</b>	<b>38</b>
I.	OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME	38
II.	PRECONISATIONS STRATEGIQUES	38
<b>V.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>39</b>

### I. OBJECTIFS

#### LES ORIGINES DE LA DEMARCHE DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER

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

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

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

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

Le projet d'aménagement intègre :

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

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

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

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

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

- SURFACE DE L'OPERATION : 15,5 HECTARES
- SURFACE CESSIBLE : 26 428 M<sup>2</sup> DE TERRAIN

## II. PROGRAMME DE L'AMENAGEUR

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

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

Le programme des missions données à l'aménageur comprend :

- Une mission de direction de projet dont l'échéance est le 31-12-2008.
- Une mission d'aménageur pour la réalisation des espaces publics et de la mise à niveau des réseaux mentionnés ci-dessus dont l'échéance se calque sur celle de la convention soit 31-12-2012.

#### I. LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET :

Cette mission se compose de différentes sous-missions décrite ci-dessous. Cette mission a été modifiée successivement par l'avenant n°2 puis l'avenant n°8 pour s'adapter à l'intervention du GIP GPV et à l'évolution du quartier au fur et à mesure de l'avancement du projet et enfin par l'avenant n°9. Il convient ici de rappeler l'ensemble des sous-missions comprises dans la Direction de projet et d'analyser les missions à éventuellement reconduire pour Rouen Seine Aménagement. Etant donné l'avancement du projet, il est nécessaire de prévoir la prolongation de la mission de Direction de Projet, objet du projet d'avenant n° 11.

DETAIL DE LA MISSION	DATE D'ECHEANCE	RECONDUCTION NECESSAIRE DES ELEMENTS DE MISSIONS POUR ROUEN SEINE AMENAGEMENT	PILOTE EN CAS DE NON RECONDUCTION POUR ROUEN SEINE AMENAGEMENT
<b>MISSIONS LIEES A LA DEFINITION DU PROJET URBAIN ET SA TRADUCTION OPERATIONNELLE</b>			
l'engagement, l'animation et le pilotage des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain et à son adaptation éventuelle	31-12-2006	NON Le projet urbain est maintenant en phase opérationnelle	
La participation à la préparation et l'animation de la concertation avec les habitants et les associations sous l'autorité de la ville de Rouen	31-12-2008	OUI. Poursuivre les points d'étapes avec le conseil de quartier	
La préparation et la mise en forme des actions de restructuration foncière	31-12-2008	OUI. Restructuration foncière à finaliser avec Rouen Habitat (voir chapitre acquisition) Rétrocession foncière à la ville de Rouen à poursuivre	
L'actualisation permanente du schéma d'aménagement	31-12-2008	OUI.	
L'animation du travail de la cellule technique et la coordination des différents maîtres d'ouvrages intervenants sur le quartier.	31-12-2008	OUI. Reprise d'études parvis du pôle Culturel, place Notre Dame du Parc, Rue et place de Platanes, finalisation de l'aménagement du Parc Grammont avec le pôle Culturel. Suivi des études et travaux de résidentialisation de Rouen Habitat.	
<b>MISSION LIEES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL</b>			
La conduite des actions d'insertion sociale et d'insertion par l'économique dans les chantiers engendrés par l'opération	31-12-2007	NON La quasi-totalité des marchés de travaux sont lancés, cette mission n'est, pour le moment, plus nécessaire	
La définition, l'engagement et l'animation d'un dispositif de gestion urbaine de proximité	31-12-2007		Ville de Rouen
<b>MISSION LIEES A LA GESTION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE D'UNE OPERATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN</b>			
la gestion du planning des opérations d'aménagement et de démolition reconstruction	31-12-2008	OUI. Les travaux d'aménagement ne sont pas terminés. Gestion du planning opérationnel nécessaire en cohérence avec les échéances des subventions.	
La gestion financière et fiscale, notamment l'élaboration des dossiers de subventions et le suivi des demandes de versements et encaissements	31-12-2008	OUI. Suite à la refonte de l'avenant n° 2 nécessité de prévoir de nouveaux dossiers de demandes de subventions	
La coordination des différents intervenants dans le temps et dans l'espace	31-12-2008		ALGOE dans le cadre des réunions processus et délais

## II. LA MISSION D'AMENAGEUR :

La mission d'aménageur pour réaliser les aménagements prévus dans l'opération consiste à :

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

### III. CADRE JURIDIQUE

#### I. CONTRATS ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SEM

##### **CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 09/10/2000
- DATE NOTIFICATION : 12/10/2000
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 12/10/2008

##### **AVENANT N°1 :**

- OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 04/12/2001
- DATE NOTIFICATION : 10/12/2001

##### **AVENANT N°2 :**

- OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION DE LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET POUR TENIR COMPTE DE LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC ET ADAPTATION DE LA REMUNERATION CORRESPONDANTE DE LA SOCIETE
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 11/10/2002
- DATE NOTIFICATION : 28/10/2002

##### **CONVENTION TRIPARTITE : VILLE DE ROUEN / GIP GPV / ROUEN SEINE AMENAGEMENT :**

- OBJET PRINCIPAL : ETABLISSEMENT D'UN CADRE D'EXERCICE DEFINISSANT LES MODALITES D'INTERVENTION DE ROUEN SEINE AMENAGEMENT POUR LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET ET LES MODALITES FINANCIERES DE FONCTIONNEMENT DE LA CONVENTION
- DATE NOTIFICATION : 02/10/2002

### **AVENANT N°3 :**

■ OBJET PRINCIPAL : ADAPTATIONS DE LA CONVENTION A LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS :

LA CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE DEVIENT CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE RESTRUCTURATION URBAINE.  
REDEFINITION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER A LONG TERME ET DE LA PREMIERE PHASE D'INTERVENTION (PHASE FONDATRICE)  
PRECISION DU PROGRAMME DE TRAVAUX A REALISER DANS LE CADRE DE LA CONVENTION.  
VALIDATION DU NOUVEAU BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNELS DE TRESORERIE, DU MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE QUI EN DECOULE

■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 10/01/2003  
■ DATE NOTIFICATION : 03/02/2003

### **AVENANT N°4 :**

■ OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION ET EXTENSION DU PERIMETRE DE L'OPERATION :

ELARGISSEMENT DU PERIMETRE DE LA CPA INCLUANT UNE PARTIE DES PROPRIETES FERREES POUR LA REALISATION DU TERRAIN DE FOOTBALL  
MISSION FONCIERE : AUTORISATION POUR LA SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE DU DOMAINE FERRE AVEC RFF

■ DATE DELIBERATION CONCEDANT : 20/06/2003  
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 03/10/2003  
■ DATE NOTIFICATION : 06/10/2003

### **AVENANT N°5 :**

■ OBJET PRINCIPAL : MODIFICATION ET EXTENSION DU PROGRAMME – MISSION FONCIERE  
■ DATE DELIBERATION CONCEDANT : 24/09/2004  
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 19/11/2004  
■ DATE NOTIFICATION : 03/12/2004

### **AVENANT N°6 :**

■ OBJET PRINCIPAL : RETROCESSION DES OUVRAGES ET TRANSFERT DE PROPRIETE DANS LES 6 MOIS QUI SUIVENT LEUR ACHEVEMENT  
■ DATE DELIBERATION CONCEDANT : 05/11/2004  
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 03/12/2004  
■ DATE NOTIFICATION : 13/12/2004

### AVENANT N°7 :

■ OBJET PRINCIPAL	:	MODIFICATION DU PROGRAMME – PARTICIPATION DE LA VILLE
■ DATE DELIBERATION CONCEDANT	:	01/06/2005
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE	:	09/09/2005
■ DATE NOTIFICATION	:	15/09/2005

### AVENANT N°8 :

■ OBJET PRINCIPAL	:	REDEFINITION ET PROLONGATION DE LA MISSION DE PROJET
-------------------	---	--

PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AU 31/12/2011  
EXTENSION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
MODIFICATIONS DU PROGRAMME  
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

■ DATE DELIBERATION CONCEDANT	:	18/05/2006
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE	:	03/10/2006
■ DATE NOTIFICATION	:	09/10/2006
■ DATE ECHEANCE CONVENTION	:	31/12/2011

### AVENANT N°9 :

■ OBJET PRINCIPAL	:	REDEFINITION DE LA MISSION DE PROJET ET PROLONGATION DE LA MISSION DE PROJET
-------------------	---	--

PROLONGATION DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT JUSQU'AU 31/12/2012  
REDEFINITION DU PROGRAMME DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ET ESTIMATIONS DES TRAVAUX CORRESPONDANTS : AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA MEDIATHEQUE, ENFOUISSEMENT DE LA LIGNE EDF HT ET REHABILITATION DU CENTRE SOCIAL  
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER  
MODIFICATION DE LA REMUNERATION DE ROUEN SEINE AMENAGEMENT INTEGRANT LES MISSIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DES MODIFICATIONS DU PROGRAMME ET  
PROLONGATION DE LA REMUNERATION SUR LA DUREE DE LA CONVENTION

■ DATE DELIBERATION CONCEDANT	:	12 JUILLET 2007
■ DATE VISA CONTROLE LEGALITE	:	17 JUILLET 2007
■ DATE NOTIFICATION	:	19 OCTOBRE 2007
■ DATE ECHEANCE CONVENTION	:	31 DECEMBRE 2012

## AVENANT N°10 :

- OBJET PRINCIPAL : REDEFINITION DU PROGRAMME DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
ESTIMATION DES TRAVAUX CORRESPONDANTS : AMENAGEMENT DE LA RUE ET DE LA PLACE DES PLATANES ET DEPLACEMENT DE L'ENTREE DU PARC GRAMMONT.  
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER
  
- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 24 OCTOBRE 2008
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 18 DECEMBRE 2008
- DATE NOTIFICATION : 29 DECEMBRE 2008
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2008

## AVENANT N°11 : PROJET (VOIR ANNEXE N° ...)

- OBJET PRINCIPAL : REDEFINITION DE LA MISSION DE PROJET ET PROLONGATION DE LA MISSION DE PROJET.  
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER
  
- DATE DELIBERATION CONCEDANT :
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE :
- DATE NOTIFICATION :
- DATE ECHEANCE CONVENTION :

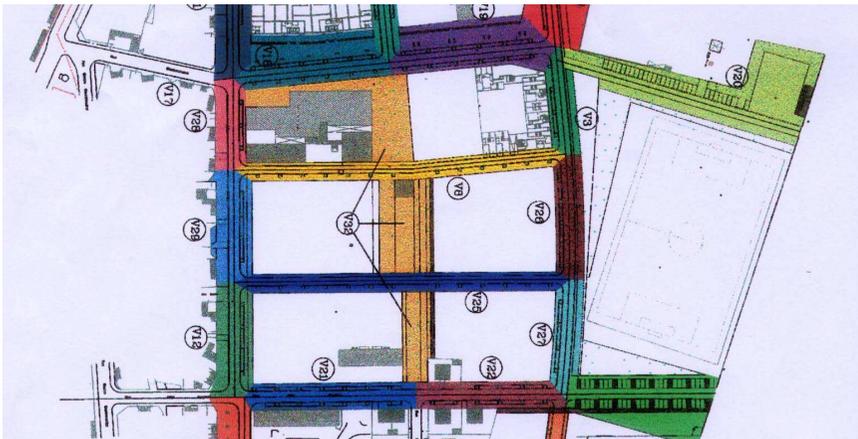
## II. PROCEDURES

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

Dates :

- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR : LE 11 SEPTEMBRE 2006
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N° 1 : LE 20 DECEMBRE 2007
- DATE D'OBTENTION DE L'ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION : LE 18 JANVIER 2008
- DATE D'OBTENTION DE L'ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION RECTIFICATIF : LE 7 MARS 2008
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°2 : LE 11 DECEMBRE 2008

### PLAN DE SITUATION DES VOIRIES INCLUSES DANS LE LOTISSEMENT



Deux espaces publics sont inclus dans le périmètre du lotissement :

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

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

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

#### IV. INTERVENANTS

- URBANISTE PROJET URBAIN : JEAN FARNIER AGENCE VOUQUETTE
  
- MAITRISE D'ŒUVRE
  - ESPACES PUBLICS : AGENCE LAVERNE
  - PARC DE GRAMMONT : AGENCE JACQUELINE OSTY
  - VESTIAIRES TERRAIN FOOTBALL : AGENCE PANGALOS DUCASSE
  
- GEOMETRE : CABINET POILEUX
  
- BET :
  - ESPACES PUBLICS : OGI
  - PARC DE GRAMMONT : OGI
  - VESTIAIRES TERRAIN FOOTBALL : PHILIPPE GARBUTT
  
- NOTAIRE : MAITRE DALLION
  
- RESPONSABLE D'OPERATION : BENEDICTE SALLE – CHARGÉE D'OPERATION

## II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### I. ACQUISITIONS

#### I. ACQUISITIONS REALISEES

##### ■ TABLEAU ACQUISITIONS REALISEES EN 2008

Aucune acquisition n'a été faite sur l'exercice 2008.

##### ■ TABLEAU ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2008

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

CRAC GRAMMONT

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

## II. ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

- NIVEAU DEPUIS LE DEBUT DE L'OPERATION

SURFACE DE L'OPERATION : 155 000 M<sup>2</sup>

SURFACE ACQUISE: 101 331 M<sup>2</sup>

- RESTE A ACQUERIR : environ 10 000 m<sup>2</sup>

Parcelles ayant fait l'objet d'un document d'arpentage

ACQUISITIONS A PREVOIR	REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE
Acquisition résiduelles terrain de Rouen Habitat	MT 172	44 m <sup>2</sup>
	MT 170	129 m <sup>2</sup>
	MT 130	28 m <sup>2</sup>
	MT 144	23 m <sup>2</sup>
	MT 217	21 m <sup>2</sup>
	MT 218	9 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ACQUISITIONS RESIDUELLES DES TERRAINS ROUEN HABITAT EN VUE DE LEUR INTEGRATION DANS LE DOMAINE PUBLIC</b>		<b>254 M<sup>2</sup></b>
Acquisition terrain de Rouen Habitat	MT214	1644 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ACQUISITION DES TERRAINS DE ROUEN HABITAT EN VUE DE LEUR VIABILISATION AVANT CESSION A UN PROMOTEUR</b>		<b>1 644 M<sup>2</sup></b>
Acquisition des terrains de RFF	MO 46	2 511 m <sup>2</sup>
	AR 96	429 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ACQUISITION DES TERRAINS RFF SUPPORTANT LA CHAUFFERIE BOIS ET PERMETTANT LE PROLONGEMENT DE LA RUE HENRI II DE PLANTAGENET</b>		<b>2940 M<sup>2</sup></b>

Une partie de la Place Notre Dame du Parc (triangle devant l'immeuble de Rouen Habitat délimité au Nord par la rue Henri II de Plantagenet) ainsi que la rue et la Place des Platanes font encore partie du domaine de Rouen Habitat (parcelle MT 160). Les surfaces de ces espaces sont respectivement d'environ 1 830m<sup>2</sup> et 3 070 m<sup>2</sup>. Cette parcelle doit faire l'objet d'un document d'arpentage afin de préciser les emprises et devront être ensuite ajoutées aux acquisitions résiduelles à prévoir auprès de Rouen Habitat en vue de leur intégration dans le domaine public.

■ RISQUES EVENTUELS

**L'acquisition des terrains de RFF est en cours d'aboutissement l'ensemble des parcelles ayant été déclassées du domaine public fin 2008. Les acquisitions auprès de Rouen Habitat sont à prévoir courant 2009 afin d'éviter le blocage dans les travaux de viabilisation pour les abords de l'ilot 73b et permettre la vente par Rouen Seine Aménagement du terrain viabilisé au promoteur PALM PROMOTION lauréat d'un concours de promoteur attribué en février 2008.**

## II. ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

### I. ETUDES ET HONORAIRES

#### ETUDES REALISEES ET HONORAIRES REGLES EN 2008

##### ■ ETUDES ET PROCEDURES :

##### ➤ Etudes urbaines :

- Actualisation du projet urbain
- Suivi des études de résidentialisation de l'ilot Poudrière

##### ➤ Etudes pollution :

- Diagnostic complémentaire, plan de gestion et évaluation quantitative des risques sanitaires de l'ilot 83 en vue de sa cession à la Foncière Logement

##### ➤ Etudes de maîtrise d'œuvre :

- Coordination du maître d'œuvre des espaces publics et des maîtres d'œuvres des emprises privées (résidentialisation Poudrière, Médiathèque, nouveaux logements)
- Reprise des études d'aménagement du parvis du pôle culturel suite aux modifications en cours de chantier
- Reprise des études de la place Notre Dame du Parc suite aux modifications du projet de résidentialisation de Rouen Habitat

##### ➤ Procédures :

- Dépôt d'une modification du règlement du permis d'aménager

<input type="checkbox"/>	MONTANT TOTAL DES ETUDES REGLEES EN 2008 :	92 077 €
<input type="checkbox"/>	MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2008 :	883 157 €
<input type="checkbox"/>	MONTANT TOTAL DES HONORAIRES SUR TRAVAUX REGLE EN 2008 :	323 676 €
<input type="checkbox"/>	MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2008 :	1 737 505 €

## ETUDES RESTANT A REALISER EN 2009

### ■ ETUDES ET PROCEDURES :

#### ➤ Etudes urbaines :

- Reprise du projet urbain afin d'intégrer la nouvelle programmation à savoir, démolition de l'immeuble Jules Adeline (ilot 1) démolition du centre de vie sociale (ilot 71) devenir de l'enclave Poudrière.
- Actualisation permanente du projet urbain.

#### ➤ Etudes pollution :

- Rédaction d'une note méthodologique et suivi de la gestion des terres impactées en vue de la vente de l'ilot 83 à la Foncière Logement.

#### ➤ Etudes de maîtrise d'œuvre :

- Etude de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la rue et de la place des Platanes
- Etude de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'une voie pompier et l'entrée du parc Grammont en cohérence avec le nouvel pôle culturel

MONTANT PREVISIONNEL DES ETUDES A REGLER EN 2009 : 89 000 €

MONTANT PREVISIONNEL DES HONORAIRES SUR TRAVAUX A REGLER EN 2009 : 451 548 €

## II. TRAVAUX :

### TRAVAUX REALISES DEPUIS 2000

Les travaux sur le quartier de Grammont se déroulent en plusieurs phases. Les équipements déjà réalisés et livrés à la ville de Rouen sont les suivants : (voir en annexe ...)

1. le Parc Grammont : livraison d'une première tranche à l'été 2005 et livraison définitive au premier trimestre 2007
2. le terrain de football et ses abords : livraison du terrain de football en janvier 2004 et livraison définitive (abords + éclairage) fin 2005
3. le prolongement de la rue Jules Adeline : livraison fin 2005
4. la viabilisation (réseaux divers et réservoir d'assainissement) des 47 logements : 2<sup>nd</sup> semestre 2005
5. la viabilisation des îlots 81a et 81b et la réalisation des traitements de surface des rues Camus, Adeline le long des 47 logements, le Mail Est-Ouest, le prolongement de la rue Henri II Plantagenêt, le prolongement de la rue Jules Siegfried : travaux s'échelonnant sur 2005 / 2006 / 2007
6. le bâtiment du vestiaire de foot et du local technique pour le service des espaces verts de la ville de Rouen : livraison hiver 2008

#### ■ TRAVAUX REALISES EN 2008 :

- Réalisation de l'ensemble des rues Jules Adeline, Albert Camus et Jules Siegfried
- Réalisation de la rue Henri II de Plantagenet prolongée permettant la desserte à la chaufferie bois
- Démarrage de la place Notre Dame Du parc
- Réalisation des réseaux de la V25 permettant la viabilisation de l'îlot 82 B Nexity Georges V

MONTANT TOTAL REGLE EN 2008 : 2 795 840 €

MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2008 : 15 144 628 €

#### ■ TRAVAUX A REALISER EN 2009 :

- Aménagement de la place Notre Dame du Parc
- Aménagement du parvis du pôle Culturel
- Réalisation des réseaux permettant la viabilisation des îlots du lotissement
- Suivi de la dépollution de l'îlot 83 en vue de la vente à la Foncière Logement

MONTANT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER EN 2009 : 2 727 000 €

---

### CRAC GRAMMONT

A noter : Prévisions 2009 des travaux prévus ou en cours par d'autres maîtres d'ouvrage dans le périmètre et aux abords du périmètre de la concession (travaux non prévus à la convention publique d'aménagement mais ayant un impact sur les travaux dont Rouen Seine est maître d'ouvrage) :

- LE POLE CULTUREL (PAR LA VILLE)
  - LES OPERATIONS IMMOBILIERES (PRIVES ET BAILLEURS)
  - LE POLE SPORTIF GRAMMONT (PAR LA VILLE)
- 
- A NOTER : PREVISIONS 2010/2012 (DATE DE LA FIN DE LA CPA)
    - LES VOIRIES DU LOTISSEMENT GRAMMONT

#### **DIFFICULTES RENCONTREES/ RISQUES ENCOURUS :**

**Le 14 mars 2008, Rouen Seine Aménagement a été assigné devant le Tribunal de Commerce à la requête des sociétés SNTPP et SA LENNUYEUX suite à la réalisation du marché 03-362 pour la réalisation du lot I « Voirie-réseaux divers » du Parc Grammont.**

**L'assignation porte sur 2 mémoires en réclamation rédigés par ces sociétés concernant une prolongation du marché et contestés par Rouen Seine Aménagement suite à des modifications du programme des travaux en cours de leur réalisation. Ces modifications de programme portaient sur :**

- **Le déplacement du local du service espace Vert initialement prévu sous le belvédère, dans le parc, et finalement supprimé du programme et remplacé par un local pour gardiens et des toilettes**
- **La demande de l'agglomération Rouennaise de prévoir la création d'un réservoir pour la rétention des eaux pluviales du secteur Grammont sous le parking réalisé par les sociétés SNTPP/LENNUYEUX.**

**Ces deux modifications de programme en cours de chantier ont nécessité la reprise des études de maîtrise d'œuvre en cours de chantier et nécessite un phasage de réalisation alors qu'initialement le marché devant être réalisé en une fois. Le montant total des réclamations s'élèvent à 321 098 € TTC.**

**Dans un premier temps, Rouen Seine Aménagement a souhaité rentrer en négociation avec ces sociétés et a proposé de retenir la somme de 114 668.58 € TTC. Ces négociations n'ont pas abouti et l'avocat de Rouen Seine Aménagement a plaidé l'incompétence du tribunal de Commerce car étant donné l'objet du marché, le parc Grammont, et le type de procédure mise en œuvre pour la passation du marché de travaux qui se calque sur le code des marchés publics et revient, selon l'avocat de Rouen Seine Aménagement au tribunal administratif de juger cette requête. Le tribunal de commerce a dans un premier temps rejeter notre demande et un contredit a été déposé auprès de la cours d'appel. La cours d'appel doit statuer courant mai 2009 sur le contredit déposé par Rouen Seine Aménagement.**

### III. MISSION DIRECTION DE PROJET

#### I. URBANISME

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

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

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

##### REALISE EN 2008 :

- Actualisation permanente du schéma d'aménagement
- Avis sur les projets de bâtiment : suivi des projets de l'îlot 11 et de l'îlot 73 A
- Participation aux choix des maîtres d'œuvre pour la résidentialisation des immeubles Siegfried îlot 73C et îlot 10
- Participation aux choix du maître d'œuvre pour la construction de 15 logements par Rouen Habitat îlot 73 A
- Présentation du projet urbain au conseil de quartier
- Participation aux conseils de quartier
- Mise à jour des dossiers de subventions compris dans l'avenant n°2 en cours de refonte.

##### PREVISION 2009 :

- Actualisation permanente du schéma d'aménagement
- Reprise des études urbaines suivant la nouvelle programmation.
- Participation à la concertation avec les services de la ville, conseils de quartier et réunions publiques.
- Réalisation de dossiers de subventions suivant la refonte de l'avenant n° 2 de la convention ANRU.
- Continuité du travail de la cellule technique afin d'assurer la cohérence entre l'ensemble des études réalisées par l'ensemble des maîtres d'ouvrages travaillant sur le quartier.

## II. GESTION URBAINE DE PROXIMITE

SANS OBJET FIN DE LA MISSION AU 31-12-2007

## III. INSERTION SOCIALE PAR L'ECONOMIQUE

SANS OBJET FIN DE LA MISSION AU 31-12-2007

## IV. PREPARATION ET MISE EN FORME DES ACTIONS DE RESTRUCTURATION FONCIERE

### REALISE EN 2008 :

- Négociation avec RFF en vue de la signature d'une convention d'occupation temporaire des parcelles MO46 et AR96 pour partie afin de prolonger la rue Plantagenêt vers Sotteville et d'implanter la chaufferie bois.
- Préparation des documents fonciers permettant l'achat par Rouen Seine Aménagement des parcelles MO 46 et AR96 auprès de RFF.
- Cession des assiettes foncières pour l'opération immobilière Nexity.
- Préparation des documents fonciers permettant la rétrocession foncière à la ville de Rouen du Parc Grammont, du Square du Saule Pleureur, du terrain de football et du bâtiment des vestiaires et du local espace verts.
- Préparation des documents fonciers permettant l'achat auprès de Rouen Habitat des parcelles résiduelles.
- Attribution des ilots 73 et ilot 11 respectivement à PALM PROMOTION et GROUPE BREMOND

### PREVISION 2009 :

- Signature de l'acte de vente des parcelles MO46 et AR96 par Rouen Seine Aménagement
- Rédaction des actes notariés permettant la rétrocession foncière du Parc Grammont, Square du Saule Pleureur, terrain de football et bâtiment des espaces verts à la ville de Rouen.
- Rédaction des actes notariés permettant l'achat auprès de Rouen Habitat des parcelles résiduelles
- Cession des assiettes foncières pour leurs opérations immobilières à l'association Foncière Logement et à Habitat 76.

## V. PARTICIPATION A LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS ET LES ASSOCIATIONS, SOUS L'AUTORITE DES MAITRES D'OUVRAGE

### REALISE EN 2008 :

- Présentation du projet urbain au conseil de quartier.
- Visite de la chaufferie bois de Bayeux.
- Point d'avancement mensuel des travaux aux conseillers de quartier.

### PREVISION 2009 :

- Les orientations en matière de concertation doivent être précisées par la Ville de Rouen.
- Point d'avancement des travaux aux conseillers de quartier
- Participation à l'ensemble des conseils de quartier et réunions publique sur demande de la ville de Rouen.

## VI. ANIMATION DE LA CELLULE TECHNIQUE/ COORDINATION DES DIFFERENTS MAITRES D'OUVRAGES

### REALISE EN 2008 :

- actualisation permanente des plannings de travaux
- Animation de la coordination opérationnelle
- Coordination des différents maîtres d'œuvre avec le maître d'œuvre des espaces publics (vestiaires de football, opérations immobilières, Dalkia, médiathèque, démolition du gymnase) en aval, puis en phase travaux des entreprises, des coordonnateurs de sécurité, contrôleurs techniques ...
- Suivi de la délégation de service Public pour la réalisation d'une chaufferie et d'un réseau de chaleur sur le quartier Grammont : suivi des travaux, relations entre le concessionnaire et les futurs abonnés

### PREVISION 2009 :

- actualisation permanente des plannings de travaux
- Animation de la coordination opérationnelle
- Coordination des différents maîtres d'œuvre avec le maître d'œuvre des espaces publics (résidentialisation Poudrière, opérations immobilières, pôle culturel)

## VII. GESTION FINANCIERE ET FISCALE

### REALISE EN 2008 :

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

### PREVISION 2009 :

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

## VIII. ELABORATION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION

### REALISE EN 2008 :

- Cession des dépenses à la ville par ouvrage au fur et à mesure de leur réalisation afin de permettre à celle-ci de justifier des assiettes de subvention dont elle est attributaire.
- Participation à la refonte de l'avenant n° 2 de la convention ANRU
- Rédaction des rapports finaux d'exécution et clôture des dossiers pour le parc Grammont.

### PREVISION 2009 :

- Dépôt et obtention du dossier de demande de financement entrée de quartier rue Henri II de Plantagenet, place notre Dame du parc, aménagement de la rue et de la place des Platanes, aménagement de la voie pompier et entrée du parc Grammont, rue Jules Siegfried
- Cession des dépenses à la ville par ouvrage au fur et à mesure de leur réalisation afin de permettre à celle-ci de justifier des assiettes de subvention dont elle est attributaire.

### **DIFFICULTES RENCONTREES/ RISQUES ENCOURUS :**

**Le manque de visibilité sur les accords de subventions liées à la validation de l'avenant n°2.**

## IV. COMMERCIALISATION

### I. COMMERCIALISATIONS REALISEES

#### COMPROMIS ET AUTRES PROTOCOLES

Aucun compromis n'a été signé en 2008

#### ACTES DE CESSION

- TABLEAU DES CESSIONS REALISEES EN 2008
  - SIGNATURE DE LA VENTE DE LA PARCELLE MT 88 A NEXITY GEORGES V EN MARS 2008

■ TABLEAU DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2007, ACTUALISE AU 31/12/2008 :

TABLEAU DES CESSIONS					
OPÉRATION: 01302 CPA GRAMMONT					
DATE DE L'ACTE	IDENTITÉ DE L'ACQUÉREUR	REFERENCE CADASTRALES	LOCALISATION	SURFACE EN M <sup>2</sup>	MONTANT TTC EN EUROS
22/07/2004	OPAC-ROUEN HABITAT	MT 151 MT 164		5226 5130 96	156 780.00 €
08/01/2007	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL	MT 180 MT 181	RUE A. DAUDET RUE A.DAUDET	3473 1734 1739	335 682.00 €
	MONSIEUR GILBERT	MT 67		319	17 864 €
5/03/2008	NEXITY SCI ROUEN PLANTAGENET	MT 188		2032	221 977.60 €
TOTAUX				11 050	732 303.60 €

## COMMERCIALISATIONS A REALISER

ACQUEREUR	ACTE DATE	SURFACE M2 DE TERRAIN CESSIBLE	PRIX EN € AU M <sup>2</sup> /SHON HT	MONTANT EN € VENTE HT	NOMBRE DE LOGEMENTS
ILOT 82 B : LGTS ICADE	DECEMBRE 2009	1 638	56	149 140	39
ILOT 72 B ICADE	DECEMBRE 2009	1 820	40	81 160	20
ILOT 72 A OPAC 76	DECEMBRE 2009	1 670	40	126 000	38
ILOT 73 : PALM PROMOTION	2011	2 800	56	182 065	40
ILOT 11 : GROUPE BREMOND	2010	1 600	56	206 522	40
ILOT 10 : MAISONS DE VILLE	2010		56		
ILOT 83 : FONCIERE	JUIN 2009	5 850		1	42
<b>TOTAL PREVISIONNEL</b>		<b>15 378</b>		<b>782 459</b>	<b>219</b>

### DIFFICULTES RENCONTREES/ RISQUES ENCOURUS :

Le groupe ICADE rencontre des difficultés pour sortir son opération de logements sur les ilots 82 et 72. Il est à noter, à ce jour le manque de visibilité sur la date prévisionnelle de la signature de l'acte de vente définitive.

Les difficultés rencontrées par Rouen Habitat dans le relogement de la dernière famille habitant le Tripode impacte également la visibilité sur la vente de l'ilot 73 attribué à PALM PROMOTION.

## V. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET CESSIONS D'OUVRAGES A LA VILLE

### ■ EVOLUTION ET CALENDRIER

La ville finance l'opération sous la forme :

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

La participation de la ville se distingue sous trois formes :

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

Le concours de la ville, en terme de recettes définitives pour l'opération s'élève à 20 068 222.40 € HT soit 23 064 823 € TTC, décomposés de la manière suivante :

1. Cession Ville de Rouen : Total des coûts des ouvrages diminués des subventions encaissées par RSA (PB 101) :	1 658 915 € HT soit 1 984 062 € TTC
2. Remboursement collectivité des dépenses (subvention ville) (PB2) :	13 186 675 € HT soit 15 771 263 € TTC
3. Participation de la ville (PB 4) :	5 222 632.40 € HT soit 5 309 498 € TTC

dont :

Participation d'équilibre exonéré de TVA :	3 549 692 € HT soit	3 549 692 € TTC
Participation d'équilibre taxé :	107 071 € HT soit	128 057 € TTC
Participation correspondant aux ouvrages hors patrimoine de la ville :	1 229 749 € HT soit	1 229 749 € TTC
Participation complément de prix (seulement pour 2008) :	336 120 € HT soit	402 000 € TTC

□ **PREVISION 2009 :**

	<b>TOTAL TTC VERSE AU TI 2009 AU TITRE DE 2008</b>	<b>TOTAL TTC A VERSER AU TITRE DE 2009</b>	<b>TOTAL TTC EN 2009</b>
CESSION VILLE DE ROUEN : TOTAL DES COUTS DES OUVRAGES DIMINUES DES SUBVENTIONS ENCAISSEES PAR RSA (PB 101) :	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE DES DEPENSES (SUBVENTION VILLE) (PB2) :	<b>90 820.43 €</b>	<b>334 547.57 €</b>	<b>425 368 €</b>
PARTICIPATION DE LA VILLE (PB 4) :	<b>813 278.68 €</b>	<b>808 944.32€</b>	<b>1 622 223 €</b>
DONT :			
PARTICIPATION D'EQUILIBRE EXONERE DE TVA :	800 000 €	347 129 €	1 147 129 €
PARTICIPATION D'EQUILIBRE TAXE :	0 €	0 €	0 €
PARTICIPATION CORRESPONDANT AUX OUVRAGES HORS PATRIMOINE DE LA VILLE :	13 278.68 €	59 815.32 €	73 094 €
PARTICIPATION COMPLEMENT DE PRIX (SEULEMENT POUR 2009) :	0 €	402 000 €	402 000 €

<b>TOTAL EFFORT FINANCIER BRUT DE LA VILLE EN 2009 :</b>	<b>2 047 591 €TTC</b>
--	-----------------------

□ **PREVISION 2010 :**

	<b>TOTAL TTC EN 2010</b>
CESSION VILLE DE ROUEN : TOTAL DES COUTS DES OUVRAGES DIMINUES DES SUBVENTIONS ENCAISSEES PAR RSA (PB 101) :	<b>971 187 €</b>
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE DES DEPENSES (SUBVENTION VILLE) (PB2) :	<b>357 334 €</b>
PARTICIPATION DE LA VILLE (PB 4) :	<b>308 101 €</b>
DONT :	
PARTICIPATION D'EQUILIBRE EXONERE DE TVA :	0 €
PARTICIPATION D'EQUILIBRE TAXE :	0 €
PARTICIPATION CORRESPONDANT AUX OUVRAGES HORS PATRIMOINE DE LA VILLE :	49 233 €

<b>TOTAL EFFORT FINANCIER BRUT DE LA VILLE EN 2010:</b>	<b>1 856 346 €TTC</b>
---	-----------------------

**CRAC GRAMMONT**

### III. ELEMENTS FINANCIERS

#### I. ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

##### I. NOUVEAU BILAN ACTUALISE :

■ TOTAL DES DEPENSES HT DU BILAN =	26 629 682 €
■ TOTAL DES RECETTES HT DU BILAN =	26 629 682 €
■ RESULTAT D'EXPLOITATION HT =	0 €
■ TOTAL DES DEPENSES TTC DU BILAN =	31 024 913 €
■ TOTAL DES RECETTES TTC DU BILAN =	29 919 388 €
■ TVA =	- 1 105 525 €

##### II. ANALYSE DES ECARTS PAR RAPPORT AUX PREVISIONS DU CRAC PRECEDENT - COMMENTAIRES :

###### ■ SUR LES DEPENSES :

Les dépenses de l'opération évoluent à la hausse

Elles passent de 29 745 754 € TTC du bilan approuvé au 31/12/2007 composés de :

	26 679 224 € de coût de l'ouvrage
+	2 385 225 € de maîtrise d'ouvrage
+	681 305 € de frais financiers

à 31 024 913 € TTC soit une différence 1 279 160 € TTC dont les principaux éléments sont explicités de la manière suivante :

- Acquisitions :	+ 9 037 €	Aboutissement de la négociation menée avec RFF pour l'acquisition de MO46 et AR96
- Etudes :	+ 2 091 €	Plus value de l'étude pollution menée sur l'ilot 83
- Honoraires sur trx :	+ 225 638 €	Reprise des études d'aménagement de la place Notre Dame du Parc et du parvis de la médiathèque suite à la nouvelle programmation sur le quartier
- Travaux :	+ 887 358 €	Plus value suite à l'estimation des travaux pour la dépollution de l'ilot 83
- Rémunération société :	+ 214 207 €	Prolongation de la mission Direction de projet jusqu'à la fin de la CPA
- Frais financiers :	- 59 172 €	moins value des frais financiers sur emprunts et moins value sur les frais financiers à court terme

**CRAC GRAMMONT**

■ SUR LES RECETTES :

Les recettes de l'opération évoluent à la hausse

Elles passent de : 29 092 55 € du bilan approuvé au 31/12/2007 composés de :

- 1 611 903 € de cessions de terrain
- 24 378 918 € d'effort ville
- 3 093 383 € de subventions
- 4 700 € de produits divers
- 3 651 € de produits financiers

à 29 873 833 € TTC soit une différence de 826 834 Euros TTC dont les principaux éléments sont explicités de la manière suivante :

INTITULE	TOTAL TTC AU NOUVEAU BILAN	
EFFORT DE LA VILLE	- 1 314 095 €	DIMINUTION DE L'EFFORT DE LA VILLE
SUBVENTIONS	+ 2 137 033€	SUITE A LA REFONTE DE L'AVENANT N°2, LE CONSEIL GENERAL ET LE CONSEIL REGIONAL ONT DONNE LEUR ACCORD POUR DES SUBVENTIONS NON PREVUES AU CRACL 2007. CES SUBVENTIONS, DONT ROUEN SEINE AMENAGEMENT EST ATTRIBUTAIRE ALLEGENT AINSI L'EFFORT DE LA VILLE

**Il est à noter que ces subventions ne seront validées qu'à la signature de l'avenant n°2 de la convention ANRU. Les hypothèses retenues dans le CRACL sont une signature de l'avenant n° 2 à la rentrée 2009 et un versement d'acompte de 15% de la part de l'ANRU pour le dernier trimestre 2009.**

### III. CESSIONS D'OUVRAGE

Les cessions d'ouvrage incluent les postes suivants :

- études techniques en vue de la réalisation de l'ouvrage
- honoraires opérationnels (SPS, maîtrise d'œuvre, Contrôle technique)
  
- les travaux (application d'un ratio de 79 % pour tenir compte de la quote-part de l'ouvrage remise à l'agglo)
- la maîtrise d'ouvrage pour certains ouvrages

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

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

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

#### IV. CESSIONS DE TERRAINS

Le montant des charges foncières arrêté au bilan est de :

- 40 euros HT par m<sup>2</sup> de SHON pour l'ensemble des logements aidés par l'Etat ; l'objectif de 56 euros HT par m<sup>2</sup> de SHON est recherché,
- 30 euros HT pour la première tranche du Foyer du Toit Familial, (accord de la Ville en date du 12 février 2004) et 56 euros pour la seconde tranche du Toit Familial.

La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement est réalisée à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU.

De ce fait, un poste intitulé « Participation de complément de prix (Foncière logement) » a été identifié et inclus (en TTC) dans la participation d'équilibre de la ville. Cette participation s'établit à 402 000 euros TTC.

## II. TRESORERIE ET FINANCEMENT

### ■ AVANCE :

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

### ■ EMPRUNTS :

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

### ■ EMPRUNT A PREVOIR :

Un emprunt de 2 000 000 € a été contracté en début 2009.

### ■ TRESORERIE :

Au 31/12/2008, la trésorerie était de :

- 1 708 501 €

Au 31/12/2009, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :

+ 884 762 €

## III. MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

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

**Ceci repose sur l'hypothèse d'un versement de 15% d'avancement de la part de l'ANRU pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2009.**

## IV. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### I. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

Réalisation et réception :

- Rue Jules Adeline
- Rue Siegfried
- Rue Albert Camus
- Rue Henri II de Plantagenêt prolongé
- Place Notre Dame du Parc
- Parvis du pôle Culturel

Continuité des cessions terrains aux différents promoteurs privés

Réalisation de l'ensemble de dossiers de subvention dès la réception de la validation de l'avenant n°2.

### II. PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Suivi des réunions inter maîtrises d'ouvrages qui permettent d'être informés suffisamment en amont des retards sur les chantiers des opérations immobilières pour éviter des notifications régulières d'arrêt et de reprise de chantier coûteuses et pénalisantes.
- Travail étroit avec les autres maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre dans une phase où de nombreux chantiers démarrent afin d'optimiser la coordination
- Travail avec les services de la ville et le GIP/GPV pour la mise en place d'une concertation avec les habitants et les associations afin de faire évoluer le projet urbain.
- Notification de l'avenant n°1 afin de permettre la continuité de la mission Direction de projet.
- Suivi de l'avancement de l'accord de l'ANRU concernant les engagements de subventions de l'avenant n°2.

## V. ANNEXES

- ANNEXE 1 PLAN DE REPERAGE DES OUVRAGES AYANT FAIT L'OBJET D'UN PV DE REMISE D'OUVRAGE
- ANNEXE 2 PLAN DE REPERAGE DES OUVRAGES REALISES COURANT 2008
- ANNEXE 3 PLAN DE REPERAGE DES OUVRAGES A REALISER EN 2009
- AVENANT N° 11