

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

Aménagement des quartiers
Châtelet – Lombardie

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisé au 31/12/2012

SOMMAIRE

I^{ère} Sous-Partie : Présentation Synthétique des Dépenses Communes

Chapitre I / 1807 – Dépenses communes à la Concession et Consolidation des opérations

1. PRESENTATION DE LA CONCESSION	Page 7/8
2. ELEMENTS FINANCIERS	Page 11
2.1 MIGRATION DU BILAN EN OPERATIONS ANRU	
2.2 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 27
3.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME	
3.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES	

2^{ème} Sous-Partie : Présentation détaillée de chacune des trois opérations d'aménagement

Chapitre 2 / 1804 – Aménagement des espaces publics du Châtelet

1 /PRESENTATION DE L'OPERATION

Page 30

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 INTERVENANTS

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

Page 34

- 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 45

- 3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / BILAN PROJETE
- 3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)
- 3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Chapitre 3 / 1805 – Aménagement des espaces publics de la Lombardie

I PRESENTATION DE L'OPERATION

Page 51

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 INTERVENANTS

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

Page 55

- 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 62

- 3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / BILAN PROJETE
- 3.2 PARCIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)
- 3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Chapitre 4 / 1806 – Aménagement du Sud de la Lombardie

I PRESENTATION DE L'OPERATION

Page 68

- 1.1 PROGRAMME
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 INTERVENANTS

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

Page 71

- 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 75

- 3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / BILAN PROJETE
- 3.2 PARCIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)
- 3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Chapitre 5 / ANNEXES

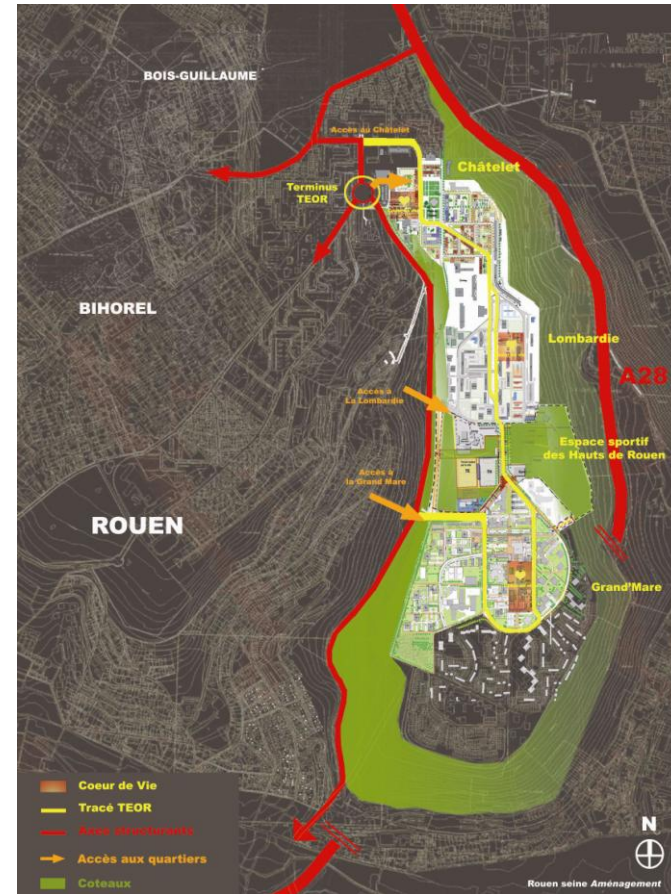
Page 78

1ère sous partie

***PRESENTATION SYNTHETIQUE
DES DEPENSES COMMUNES AUX TROIS OPERATIONS D'AMENAGEMENT***

1807

1807 / Dépenses communes à la concession et consolidation des opérations.



CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

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

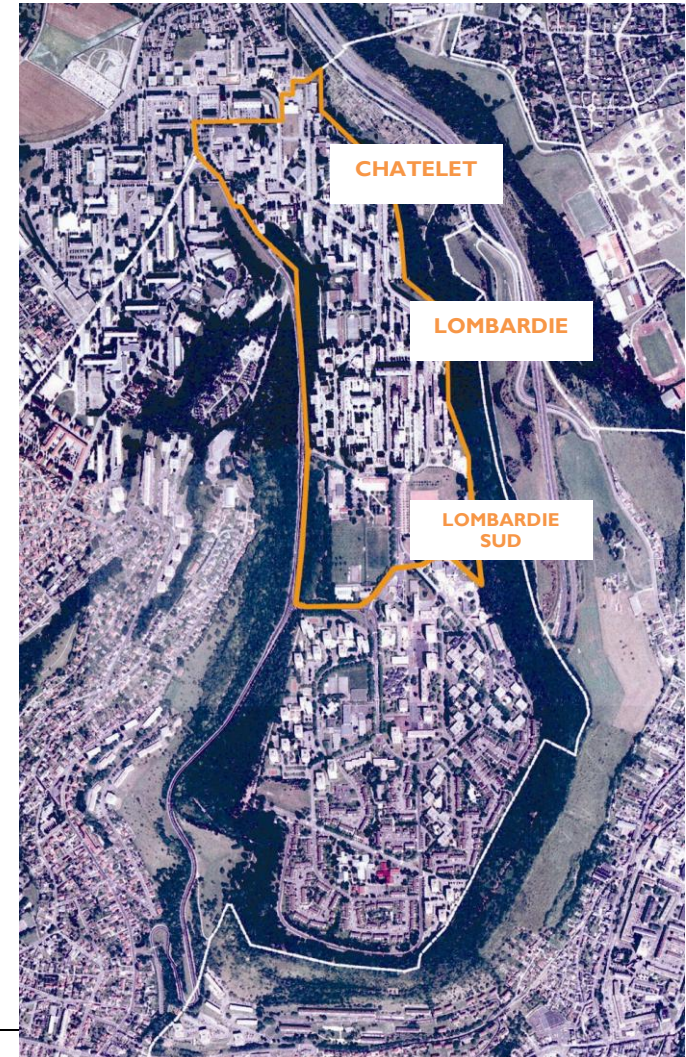
La Ville de Rouen a décidé de confier l'étude et la réalisation de la restructuration urbaine des quartiers Châtelet et Lombardie à la société Rouen Seine Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement régie par les dispositions des articles L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des collectivités 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 Légalité	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 notification	02/07/2009
▪ date échéance convention	09/03/2016



CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

Avenant n°2 à la Concession d'aménagement

Objet de l'avenant : Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution des dépenses des opérations de la concession.

- | | |
|-------------------------------|------------|
| ▪ date délibération concédant | 27/11/2009 |
| ▪ date notification | 10/02/2010 |
| ▪ date échéance convention | 09/03/2016 |

Avenant n°3 à la Concession d'aménagement

Objet de l'avenant :

- Valider le programme d'aménagement traduit dans le bilan actualisé et approuvé au 31.12.2009, l'échéancier prévisionnel et le nouveau montant de la participation d'équilibre de la Collectivité qui en découle (soit un total de 9 279 020 euros).
 - Modification de l'article 13-III du Traité de concession pour étendre le principe d'approbation du cahier des charges de cession de terrains par le Maire sur tout le périmètre de la Concession.
- | | |
|-------------------------------|------------|
| ▪ date délibération concédant | 01/10/2010 |
| ▪ date notification | 29/10/2010 |
| ▪ date échéance convention | 09/03/2016 |

La mission de l'aménageur

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics, les missions confiées à l'aménageur consistent 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.

La Concession d'aménagement est organisée autour de 4 opérations distinctes :

- Aménagement des espaces publics du Châtelet,
- Aménagement des espaces publics de la Lombardie,
- Aménagement du sud de la Lombardie,
- Dépenses communes aux opérations Châtelet, Lombardie et Lombardie sud.

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 présentée 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 elles.

2.1. RAPPEL :

MIGRATION DU BILAN INITIAL APPROUVE (CRACL 2008) PAR LA CREATION D'UNE NOUVELLE STRUCTURE BILAN

- ***La création d'une nouvelle structure bilan a été opérée dans le CRACL 2009, approuvé par la Collectivité par Délibération du 01/10/2010***

Par courrier en date du 17 février 2010, la collectivité concédante a autorisé l'aménageur à faire évoluer la structure initiale du bilan approuvé (CRACL 2008) à partir d'une nouvelle structure bilan.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- ↳ Le maintien d'une présentation des dépenses et des recettes par type conformément au traité de concession : acquisitions, études, honoraires, travaux, cessions, subventions, participations ...
- ↳ Des postes bilan non plus organisés par nature de dépenses (études d'impact, de sols, travaux de réseaux, de VRD, d'espaces verts, ...) mais détaillés par ouvrage subventionné (Secteur Démolition, Châtelet ...) dans une même nature de dépenses,
- ↳ Des postes bilan non plus organisés par nature de recettes (cession îlot 4, subvention FEDER, ANRU ...) mais, détaillés par « opération ANRU » (Secteur Démolition Châtelet ...) dans une même nature de recettes,

Cette présentation facilite la lecture du coût restant à la charge de la ville pour chaque secteur tout en mettant en évidence les ouvrages dont la réalisation ne peut être retardée eu égard les financements mis en place, et ceux pour lesquels les recettes attendues seraient différées. Enfin, cette nouvelle structure de bilan permet de répondre aux exigences du nouveau règlement financier de l'ANRU qui impose la production d'un bilan par opération ANRU.

Cette nouvelle structure bilan s'accompagne par ailleurs d'une présentation du bilan en dépenses constatées et non réglées, reprise dans la présentation du CRACL arrêté au 31/12/2011.

2.2. ANALYSE GLOBALE DES ECARTS DU BILAN ACTUALISE

■ *Rappel du bilan initial approuvé (CRACL 2011)*

Pour mémoire, les dépenses du bilan approuvé du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de 2011 s'élèvent à un montant de **35 642 915 € TTC** :

↳ 1804 - Châtelet	20 276 206 €
↳ 1805 - Lombardie	10 617 649 €
↳ 1806 - Lombardie Sud	3 418 032 €
↳ 1807 - Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession	1 321 006 €
+ Frais financiers prévisionnels sur le court terme (sur la consolidation)*	10 022 €

Total concession :

35 642 915 €

■ Nouveau bilan consolidé 2012

Les dépenses du bilan consolidé s'élèvent désormais à un montant de **34 799 077€ TTC** décomposé de la manière suivante :

↳ 1804 - Châtelet	20 193 941 €
↳ 1805 - Lombardie	9 769 521 €
↳ 1806 - Lombardie Sud	3 489 375 €
↳ 1807 - Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession + Frais financiers prévisionnels sur le court terme (sur la consolidation)	1 346 239 €

Total concession :

34 799 077 €

La comparaison entre le précédent bilan consolidé 2011 et le nouveau bilan consolidé fait apparaître un écart de -843 838€ sur le poste des dépenses, généré par :

- ↳ Une diminution des dépenses (et recettes) sur l'opération 1805 / Lombardie (- 848 127 €)
- ↳ Une diminution des dépenses (et recettes) sur l'opération 1804 / Châtelet (- 82 265 €)
- ↳ Une augmentation des dépenses sur l'opération 1806 / Lombardie Sud (+ 71 343 €) et 1807 / Dépenses communes aux trois opérations (+ 15 211 €)

■ **Présentation générale des grands écarts constatés sur les dépenses**

En synthèse :

➤ **Opération 1804 / CHATELET** : *Tableau récapitulatif des dépenses en euros TTC.*

Nature des dépenses	Dépenses du bilan actualisé au 31/12/11	Dépenses du Nouveau bilan actualisé au 31/12/2012	Ecarts
Acquisitions	499 233.00	499 233.00	0.00
Etudes	426 208.00	426 208.00	0.00
Honoraires sur travaux	2 287 615.00	2 287 615.00	0.00
Travaux	15 544 100.00	15 544 100.00	0.00
Frais divers de gestion	113 996.00	113 996.00	0.00
Rem. RSA + FFI	1 405 054.00	1 322 789.00	-82 265.00
TOTAL DES DEPENSES TTC	20 276 206.00	20 193 941.00	- 82 265.00

Une baisse des dépenses de l'ordre de 82 265€ TTC est constatée sur l'opération en 2012. Plus particulièrement, cette baisse est due à la diminution des frais financiers à court terme de l'opération de l'ordre de 82 265 € TTC.

➤ **Opération 1805 – LOMBARDIE :** Tableau récapitulatif des dépenses en euros TTC.

Le nouveau bilan consolidé comporte une enveloppe prévisionnelle de dépenses d'aménagement des espaces publics de la Lombardie de 1,523 Millions d'euros pour lesquelles les décisions d'attribution ne sont pas encore prises par le Concédant, inscrite en 2016.

Nature des dépenses	DEPENSES du bilan actualisé au 31.12.2011	DEPENSES du Nouveau bilan TTC actualisé au 31.12.12		
		De 2007 à 2015* (maquette financière ANRU avenant n°5)	Au-delà ** (2016) - hors ANRU + écart	DEPENSES du Nouveau bilan
Acquisitions	161 000.00	111 000.00	50 000.00	161 000.00
Etudes	208 467.00	162 403.00	36 064.00	198 467.00
Honoraires sur travaux	1 268 912.00	1 316 110.00	0.00	1 316 110.00
Travaux	8 336 455.00	6 350 789.00	1 128 977.00	7 479 766.00
Frais divers de gestion	78 904.00	30 904.00	48 000.00	78 904.00
Rem. RSA	343 951.00	274 499.00	40 776.00	315 275.00
Réserve FFI	219 959.00	0.00	219 999.00	219 999.00
TOTAL DES DEPENSES	10 617 649.00	8 245 706.00	1 523 815.00	9 769 521.00

* Bilan conforme à la programmation urbaine proposée dans le projet d'avenant n°5 de la Convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document.

** Dans l'attente de directives complémentaires, « 2016 » représente le delta entre le bilan initial et les opérations validées par la Ville +/- écart constaté au bilan actualisé.

Analyse des écarts

Nature des dépenses	DEPENSES du bilan actualisé au 31.12.2011	DEPENSES du Nouveau bilan TTC actualisé au 31.12.12		
		Écarts de 2007 à 2015 (par rapport à Avenant n°4 ANRU)	Écart Au-delà (2016) - hors ANRU	TOTAL des écarts
Acquisitions	161 000.00	- 5 000.00	5 000.00	0.00
Etudes	208 467.00	0.00	- 10 000.00	- 10 000.00
Honoraires sur travaux	1 268 912.00	170 293.00	- 123 095.00	47 198.00
Travaux	8 336 455.00	- 735 085.00	- 121 604.00	- 856 689.00
Frais divers de gestion	78 904.00	0.00	0.00	0.00
Rem. RSA	343 951.00	-19 761.00	- 8 915.00	- 28 676.00
FFI	219 959.00	0.00	40.00	40.00
TOTAL DES DEPENSES	10 617 649.00	- 589 553.00	- 258 575.00	- 848 127.00

Le bilan a été actualisé en fonction :

- De la révision du marché de MOE, non réclamée jusqu'à présent, et non intégrée dans le CRACL 2011. La révision induit une augmentation de 47 198 € TTC sur le poste des honoraires sur travaux de l'opération.
- De la mise à jour de la ligne opération ANRU intitulée « Aménagement Le Verrier / Newton » conformément à l'avenant n°5 de la Convention ANRU qui prévoit désormais le plan de financement prévisionnel suivant :
 - Etudes et honoraires MOE : 40 000.00€ TTC
 - Travaux : 299 000.00€ TTC

Pour rappel, l'avenant n°5 à la Convention ANRU prévoyait le plan de financement ci-dessous :

- Etudes et honoraires MOE : 130 210.00€ TTC
- Travaux : 1 085 085.00€ TTC

Ces montants avaient été intégrés dans le CRACL 2011.

A ce titre, une diminution de 848 127€ TTC est constatée sur l'opération en 2012.

➤ **Opération 1806- Lombardie Sud** : Sur les dépenses TTC (en euros)

Nature des dépenses	DEPENSES Bilan actualisé au 31.12.11	DEPENSES 2010/2015 Nouveau bilan actualisé au 31.12.12	DEPENSES 2016 hors ANRU * Nouveau bilan actualisé au 31.12.2012	TOTAL BILAN au 31.12.12
Acquisitions	2 000.00	2 000.00	0.00	2 000.00
Études	40 471.00	40 471.00	0.00	40 471.00
Honoraires sur travaux	361 809.00	361 809.00	0.00	361 809.00
Travaux	2 931 969.00	2 931 969.00	0.00	2 976 969.00
Frais divers de gestion	14 928.00	14 928.00	-58.00	14 870.00
Rem. RSA + FFI	66 855.00	66 255.00	0.00	68 255.00
TOTAL DES DEPENSES	3 418 032.00	3 489 433.00	- 58.00	3 489 375.00

Le nouveau bilan a été actualisé en fonction :

- De l'actualisation des dépenses en études et honoraires sur travaux, en matière de CSPS et études (études de sols/diagnostic amiante)
- De l'actualisation de l'enveloppe travaux « espaces publics » en fonction :
 - de l'appel d'offre travaux concernant l'aménagement des espaces publics
 - de l'intégration d'une provision d'aléas travaux pour l'opération de construction, à hauteur de 45 000 € TTC.

A ce titre, une augmentation de 71 343€ TTC est constatée sur l'opération en 2012.

Chacune des opérations d'aménagement est présentée dans le détail, ci-après, un chapitre étant consacré à chacune d'entre elles.

2.2 SYNTHÈSE DES DÉPENSES (consolidation du bilan) - Total des dépenses en euros TTC

Chaque opération est déclinée ci-dessous en comparant, de manière succincte par type de poste, l'évolution du chiffrage. Les postes ont évolué à la hausse ou à la baisse par rapport au précédent bilan approuvé et se traduisent par une diminution globale de **843 838 euros TTC**.

Nature des dépenses	Dépenses du Bilan approuvé au 31.12.11	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2012		
		De 2007 à 2016 (dépenses proposées dans la maquette financière de l'avenant n°5 de la convention ANRU)	Dépenses hors ANRU Colonne Année 2016 + écarts de l'année, de l'opération 1805+ FFI	Nouveau bilan
ACQUISITIONS				
1804 / Châtelet	499 233.00	495 233.00	4 000.00	499 233.00
1805 / Lombardie	161 000.00	111 000.00	50 000.00	161 000.00
1806 / Lombardie Sud	2 000.00	2 000.00	0.00	2 000.00
<i>S/total - ACQUISITIONS</i>	<i>662 233.00</i>	<i>602 233.00</i>	<i>54 000.00</i>	<i>662 233.00</i>
ETUDES				
1804 / Châtelet	426 208.00	412 381.00	13 827.00	426 208.00
1805 / Lombardie	208 467.00	162 403.00	36 064.00	198 467.00
1806 / Lombardie Sud	40 471.00	54 387.00	0.00	54 387.00
<i>S/total - ETUDES</i>	<i>675 146.00</i>	<i>629 171.00</i>	<i>49 891.00</i>	<i>679 062.00</i>
HONOS SUR TRAVAUX				
1804 / Châtelet	2 287 615.00	2 102 429.00	185 186.00	2 287 615.00
1805 / Lombardie	1 268 912.00	1 316 110.00	0.00	1 316 110.00
1806 / Lombardie Sud	361 809.00	372 894.00	0.00	372 894.00
<i>S/total - HONORAIRES SUR TRAVAUX</i>	<i>3 918 336.00</i>	<i>3 791 433.00</i>	<i>185 186.00</i>	<i>3 976 619.00</i>
TRAVAUX				
1804 / Châtelet	15 544 100.00	13 028 308.00	2 515 792.00	15 544 100.00
1805 / Lombardie	8 336 455.00	6 350 789.00	1 128 976.00	7 479 765.00
1806 / Lombardie Sud	2 931 969.00	2 976 969.00	0.00	2 976 969.00
<i>S/total - TRAVAUX</i>	<i>26 812 524.00</i>	<i>22 356 066.00</i>	<i>3 644 768.00</i>	<i>26 000 834.00</i>
FRAIS DIVERS DE GESTION				
1804 / Châtelet	113 996.00	104 397.00	9 600.00	113 997.00
1805 / Lombardie	78 904.00	30 904.00	48 000.00	78 904.00
1806 / Lombardie Sud	14 928.00	14 928.00	- 58.00	14 870.00
1807 / Dépenses communes	7 227.00	7 327.00	0.00	7 327.00
<i>S/total - FRAIS DIVERS DE GESTION</i>	<i>215 056.00</i>	<i>157 557.00</i>	<i>57 600.00</i>	<i>215 098.00</i>

REMUNERATION SOCIETE				
1804 / Châtelet	642 118.00	546 974.00	95 144.00	642 118.00
1805 / Lombardie	343 951.00	274 499.00	40 776.00	315 275.00
1806 / Lombardie Sud	66 855.00	68 255.00	0.00	68 255.00
1807 / Dépenses communes	1 291 869.00	1 245 312.00	45 000.00	1 290 312.00
FRAIS FINANCIERS				
1804 / Châtelet	762 936.00	0.00	680 671.00	680 671.00
1805 / Lombardie	219 959.00	0.00	219 999.00	219 999.00
1806 / Lombardie Sud	0.00	0.00	0.00	0.00
1807 / Dép communes + Conso	31 932.00	48 601.00	0.00	48 601.00
S/total – REM SOCIETE et FFI	3 359 619 .00	2 183 641.00	1 081 590.00	3 265 231 .00
TOTAL BILAN FINAL TTC	35 642 915.00	29 726 099.00	5 072 978.00	34 799 077.00

**Actualisation de la taxe de la société sur les salaires imposée par le trésor public à la société induite par la non-taxation des opérations. Suite à cette taxation imprévue identifiée en 2009, l'aménageur a été autorisé à imputer dans les charges de l'opération la quote-part de taxe sur les salaires qui découle directement du chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de l'opération concédée par la collectivité. Ce montant varie en conséquence à chaque actualisation du bilan consolidé.*

Le bilan consolidé présente au niveau des dépenses, une diminution prévisionnelle de – **843 838 euros TTC**.

Il est à noter qu'afin de respecter le projet d'avenant n°5 à la Convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document, aucun écart n'est constaté sur les dépenses reliées à la maquette financière correspondante.

- Afin d'avoir une lecture synthétique des principaux écarts sur les prévisions de dépenses, le tableau qui suit présente de manière synthétique les évolutions sur les postes de dépenses du bilan actualisé au 31/12/2012, hors financement ANRU en Euros TTC

Nature des dépenses	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2012			Ecart constaté	
	De 2007 à 2016 (dépenses proposées dans la maquette financière de l'avenant n°4 de la convention ANRU)	Dépenses hors ANRU Colonne Année 2016 + écarts de l'année, de l'opération 1805+ FFI	Total bilan actualisé au 31/12/2012	Total précédent bilan au 31/12/2011	Total Ecart
ACQUISITIONS					
1804 / Châtelet	495 233.00	4 000.00	499 233.00	499 233.00	0.00
1805 / Lombardie	111 000.00	50 000.00	161 000.00	161 000.00	0.00
1806 / Lombardie Sud	2 000.00	0.00	2000.00	2000.00	0.00
<i>S/total - ACQUISITIONS</i>	602 233.00	54 000.00	662 233.00	662 233.00	0.00
ETUDES					
1804 / Châtelet	412 381.00	13 827.00	426 208.00	426 208.00	0.00
1805 / Lombardie	162 403.00	36 064.00	198 467.00	208 467.00	- 10 000.00
1806 / Lombardie Sud	54 387.00	0.00	54 387.00	40 471.00	13 916.00
<i>S/total - ETUDES</i>	629 171.00	49 891.00	679 062.00	675 146.00	3 916.00
HONOS SUR TRAVAUX					
1804 / Châtelet	2 102 429.00	185 186.00	2 287 615.00	2 287 615.00	0.00
1805 / Lombardie	1 316 110.00	0.00	1 316 110.00	1 268 912.00	47 198.00
1806 / Lombardie Sud	372 894.00	0.00	372 894.00	361 809.00	11 085.00
<i>S/total - HONORAIRES SUR TRAVAUX</i>	3 791 433.00	185 186.00	3 976 619.00	3 918 336.00	58 283.00
TRAVAUX					
1804 / Châtelet	13 028 308.00	2 515 792.00	15 544 100.00	15 544 100.00	0.00
1805 / Lombardie	6 350 789.00	1 128 976.00	7 479 765.00	8 336 455.00	- 856 690.00
1806 / Lombardie Sud	2 976 969.00	0.00	2 976 969.00	2 931 969.00	45 000.00
<i>S/total - TRAVAUX</i>	22 356 066.00	3 644 768.00	26 000 834.00	26 812 524.00	- 811 690.00
FRAIS DIVERS DE GESTION					
1804 / Châtelet	113 996.00	9 600.00	113 997.00	113 996.00	1.00
1805 / Lombardie	78 904.00	48 000.00	78 904.00	78 904.00	0.00
1806 / Lombardie Sud	14 928.00	0.00	14 929.00	14 929.00	0.00
1807 / Dépenses communes	257.00	0.00	7 327.00	7.00	100.00
<i>S/total - FRAIS DIVERS DE GESTION</i>	157 557.00	57 600.00	215 157.00	215 056.00	101.00
REMUNERATION SOCIETE					
1804 / Châtelet	546 974.00	95 144.00	642 118.00	642 118.00	- 2 255.000
1805 / Lombardie	274 499.00	40 776.00	315 275.00	343 951.00	- 28 676.00
1806 / Lombardie Sud	68 255.00	0.00	68 255.00	66 855.00	1 401.00
1807 / Dépenses communes	1 245 312.00	45 000.00	1 290 312.00	1 291 869.00	- 1 557.00
FRAIS FINANCIERS					
1804 / Châtelet	0.00	674 256.00	680 671.00	762 936.00	-82 265.00
1805 / Lombardie	0.00	219 999.00	219 999.00	219 959.00	40.00
1806 / Lombardie Sud	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1807 / Dépenses communes + FFI sur conso	48 601.00	0.00	48 601.00	31 932.00	16 669.00
<i>S/total - REM SOCIETE et FFI</i>	2 181 281.00	1 075 230.00	3 256 511.00	3 359 619.00	- 103 108.00
TOTAL BILAN FINAL TTC	29 726 099.00	5 072 978.00	34 799 077.00	35 642 915.00	- 843 838.00

CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

2.3 LES RECETTES (HORS PARTICIPATION VILLE)

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

Nature des RECETTES	Recettes du précédent Bilan approuvé	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31/12/2012	Ecart
SUBVENTIONS*			
Châtelet	12 053 644.00	12 053 644.00	0.00
Lombardie	5 543 370.00	4 829 494.00	- 713 877.00
Lombardie Sud	1 802 117.00	1 802 117.00	0.00
<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	<i>19 399 131.00</i>	<i>18 685 854.00</i>	<i>- 713 877.00</i>
CESSIONS			
Châtelet	1 927 647.00	1 927 647.00	0.00
Lombardie	00.00	00.00	0.00
Lombardie Sud	00.00	00.00	0.00
<i>S/total - CESSIONS</i>	<i>1 927 647.00</i>	<i>1 927 647.00</i>	<i>0.00</i>
PRODUITS FINANCIERS+ DIVERS	43 602.00	39 494.00	- 4 108.00
TOTAL BILAN FINAL	21 370 380.00	20 652 395 .00	- 717 985.00

* Subventions/hypothèses prises en compte dans le projet d'avenant n°5 de la Convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document.

Le bilan consolidé présente au niveau des recettes (hors participation de la collectivité), une diminution de 717 985€ répartie de la manière suivante :

- ↳ *Subventions* : - 713 877.00€ liées à :
 - L'actualisation dans le projet d'avenant n°5 à la Convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document du plan de financement de l'opération « Aménagement Le Verrier / Newton » sur la Lombardie.

Rappel : La fiabilisation des recettes de la concession est subordonnée à la validation des dossiers de subventions programmés dans la Convention ANRU. A cet effet, 9 des 10 opérations ANRU ont été « dassées » par l'ANRU avec une première avance de 15% du montant des subventions versée à l'aménageur. Les dossiers de subventions de ces 9 opérations ont été déposés et accordés par la Région.

- ↳ *Produits financiers* : - 4 108.00€ liés au nouveau calcul des frais financiers de gestion de la trésorerie de l'opération.

Concernant les îlots restant à commercialiser sur les secteurs CHATELET et LOMBARDIE, les hypothèses prises par Rouen Seine Aménagement sont extrêmement prudentes à la demande du Concédant et nécessiteront d'être rediscutées lors du prochain CRACL 2013, lorsque toutes les parcelles foncières destinées à la cession auront été viabilisées par l'aménageur et que pourrait être constatés :

1. Une transformation importante du quartier depuis 2010 suite aux travaux de réaménagement et aux démolitions reconstructions d'immeubles très significatifs sur le secteur ces deux dernières années,
2. Une livraison en 2012 et 2013 des reconstructions et constructions d'immeubles en cours par les bailleurs sociaux (fixées de manière définitive dans le projet d'avenant n°5 à la convention ANRU et sur des îlots cédés les années précédentes),
3. La réalisation effective sur les exercices 2011 à 2013 des plus importants travaux de requalification urbaine du secteur du CHATELET et de viabilisation de la totalité des îlots constructibles, avec édition d'un nouveau plan de récolement du foncier (suite aux mutations) qui devrait évoluer à la marge avant la fin de la convention ANRU (31/12/2013),
4. Un positionnement plus fiable de l'AFL, en cours de contractualisation avec Rouen Seine Aménagement, sur les îlots constructibles lui étant réservés, en particulier sur le secteur CHATELET,
5. Les intentions finales de l'opérateur pressenti sur l'îlot 7, ayant un impact significatif en terme urbain et de recette financière au bilan (en 2015).

En résumé, les hypothèses de cessions du présent bilan actualisé au 31/12/2012 sont les suivantes :

Indépendamment de la création de nouveaux îlots cessibles (voir ANNEXE) et de la viabilisation en cours des îlots, le **maintien au bilan de la non valorisation des parcelles cessibles disponibles**, tant sur le secteur CHATELET (îlots 2a, 12 et 13) que sur le secteur LOMBARDIE (parcelles Andromède).

La vocation ainsi que le programme définitif de ces îlots constructibles devront être définis lors du prochain CRACL 2013, compte tenu de l'avancement de l'opération, et de la proximité de la clôture de l'opération relative aux financements ANRU. Concernant leur vocation, chacun de ces îlots devra être qualifié de « réserve foncière » ou « de terrains cessibles », avec des niveaux de valorisation financière variables suivant le statut définitivement retenu par l'Aménageur en lien avec le Concédant.

2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (hors foncier)

■ Participation de la collectivité.

La participation de la collectivité reste constante par rapport au précédent bilan approuvé et donc toujours conforme aux inscriptions budgétaires du Programme Pluriannuel d'Investissement de la Ville de Rouen (2010/2014), l'évolution portant sur les années 2015 et au-delà, comme détaillé ci-après :

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	Participation Bilan approuvé au 31.12.11				Participation Nouveau Bilan			
	De 2007 à 2014 (Opérations ANRU PPI 2010/2014)	2015 (opérations 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	3 037 644.00	517 438.00	0.00	3 555 082.00	3 037 644.00	66 215.00	355 000.00	3 458 859.00
Lombardie	573 975.00	1 179 391.00	1 708 483.00	3 461 849.00	573 975.00	1 534 391.00	1 353 483.00	3 461 849.00
Lombardie Sud	769 601.00	300 000.00	0.00	1 069 601.00	769 601.00	360 000.00	0.00	1 129 601.00
Forfait rémunération de l'aménageur	1 249 987.00	25 410.00	0.00	1 275 397.00	1 249 987.00	66 633.00	0.00	1 311 620.00
TOTAL	5 631 207.00	2 022 239.00	1 708 483.00	9 361 929.00	5 631 207.00	2 022 239.00	1 708 483.00	9 361 929.00

■ Analyse des écarts.

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	Analyse des écarts			
	De 2007 à 2014 (Opérations ANRU PPI 2010/2014)	2015 (opérations ANRU)	2016 (Au-delà /hors ANRU)	TOTAL
Châtelet	0.00	- 451 223.00	355 000.00	-96 223.00
Lombardie	0.00	355 000.00	- 355 000.00	0.00
Lombardie Sud	0.00	60 000.00	0.00	60 000.00
Forfait rémunération de l'aménageur	0.00	36 223.00	0.00	36 223.00
TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00

Récapitulatif :

Le total de la participation de la collectivité est de **9 361 929.00€** et reste conforme au dernier bilan approuvé au 31/12/11, bien que les montants de la participation puissent différer sur une sous-opération.

Deux contributions distinctes composent la participation de la Collectivité :

- Participation de la Collectivité liée au financement d'une opération ANRU (2007-2015) : 7 653 446.00€
Soit **5 631 207.00€** pour la période 2007/2014 et **2 022 239.00€** pour l'année 2015.
- Participation de la Collectivité liée aux opérations non précisées et non validées, hors ANRU (colonne « 2016 ») 1 708 483.00€

Soit un total de : **9 361 929.00€**

L'année 2012 fut marquée par l'augmentation nécessaire de l'enveloppe travaux de la Lombardie sud. A ce titre, un nouveau versement complémentaire de **60 000.00€** en 2015 sur cette opération est nécessaire.

De plus, la participation est augmentée de **36 223.00 €** sur l'opération 1807 / Dépenses communes aux trois sous opérations sur la période 2015.

Cependant, la participation globale sur l'ensemble de la concession n'est pas modifiée dans la mesure où la participation est diminuée de **96 223.00€** sur l'opération Châtelet sur les périodes 2015 et 2016.

Dans l'attente de financements complémentaires, une enveloppe supplémentaire de participation de **1 708 483.00€** est toujours inscrite en 2016, à l'instar du précédent bilan approuvé, sur l'opération de la Lombardie afin de financer de nouveaux travaux sur ce secteur. Compte tenu de la situation à mi parcours de la durée de la concession d'aménagement, le prochain bilan annuel au 31/12/2013 devra préciser le contenu précis de ces dépenses, dont le programme précis n'a pas encore été arrêté définitivement.

2.5 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Participations d'équilibre 2012 et 2013 (prévisions)

La participation versée par la Collectivité au 31.12.11 s'élève à **4 464 751€**.

En 2012, une participation de la collectivité de **725 283€** a été perçue par l'aménageur afin de couvrir les besoins en financement.

Enfin, Rouen Seine Aménagement sollicite une participation de **88 836€** pour l'exercice 2013 (donnée conforme au CRACL 2011).

■ 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 2016.

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 31/12/2012, la trésorerie du bilan consolidé s'élevait à : - **572 942€** liée au report de versement de subventions par l'ANRU.

Au 31/12/2013, la trésorerie prévisionnelle du bilan consolidé s'élèverait à - **113 998€**, suivant l'estimation des dépenses et recettes de l'exercice et du versement effectif des financements par l'ANRU.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION SUR DEPENSES COMMUNES

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

DEPENSES

- ↳ Fiabiliser le calendrier d'aménagement des espaces publics au regard des calendriers prévisionnels des autres maîtrises d'ouvrages (bailleurs, promoteurs privés...)
- ↳ Fiabiliser les dépenses au travers des appels d'offres travaux et dégager des enveloppes financières complémentaires pour réaliser de nouveaux travaux.
- ↳ Lever toutes présomptions de pollutions sur terrains cessibles, et cavités souterraines, remettre les sols en état le cas échéant, avec maintien d'une provision pour réseaux enterrés abandonnés ou résidus de fondation, compte tenu de la restructuration complète du secteur Châtelet en particulier.

RECETTES

- ↳ Achever les échanges fonciers sur le secteur (Ville de Rouen / Rouen Habitat / IBS / Rouen Seine Aménagement).
- ↳ Poursuivre les négociations en cours avec chaque concessionnaire réseaux afin d'optimiser le financement des opérations et plus particulièrement sur la thématique du recyclage des réseaux abandonnés qui représentent une enveloppe financière conséquente non prévue initialement dans les travaux (exemple recyclage des réseaux pré-isolés DALKIA).
- ↳ Déterminer la vocation finale des parcelles cessibles non valorisées à ce jour, dès le prochain CRACL, afin d'engager une réelle diversification de l'habitat sur le secteur, tant en terme de formes urbaines (semi-collectifs, maisons de ville) que de qualité constructive (label BBC et au delà, adaptation au milieu et à l'environnement naturel). Dès à présent, des promoteurs ont manifesté leur intérêt pour étudier une faisabilité de programme, compte tenu des transformations visibles sur site et de la qualité des constructions réalisées ou en cours d'édification par NEXITY APPOLONIA et IBS.

PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- ➔ **INTERRELATIONS** : 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. A cet effet, Rouen Seine assure et consigne ses contacts réguliers avec les opérateurs de construction pour que les chantiers puissent fonctionner de manières autonomes et sans gêne les uns vis-à-vis des autres, l'aménageur devant garantir les dessertes chantiers et définitives en temps utiles, et veiller à la protection des avoisinants et au bon respect des limites de prestations.
- ➔ **COORDINATION GENERALE à l'ECHELLE DU QUARTIER VIS-A-VIS DES HABITANTS** : Il apparait nécessaire, en raison de la forte co-activité des constructions et du réaménagement des secteurs Châtelet et Lombardie que la coordination des différents chantiers publics et privés soit appréhendée par un spécialiste pour assurer un confort de vie et une meilleure sécurité auprès des habitants. A ce jour, la Ville via son service « GUP » assure pour partie cette prestation lorsqu'elle dépasse le cadre des réunions techniques inter-chantiers animés par Rouen Seine Aménagement, sur le secteur Lombardie et sur le secteur Chatelet. Ce dernier secteur devra faire l'objet d'une coordination accrue en 2013 vu le nombre de chantiers en cours, en particulier vis-à-vis des habitants et des acteurs sociaux et des forces de l'ordre.

**2ème SOUS PARTIE : PRESENTATION DETAILLEE
DE CHACUNE DES TROIS OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

1804 Aménagement des espaces publics du quartier du Châtelet



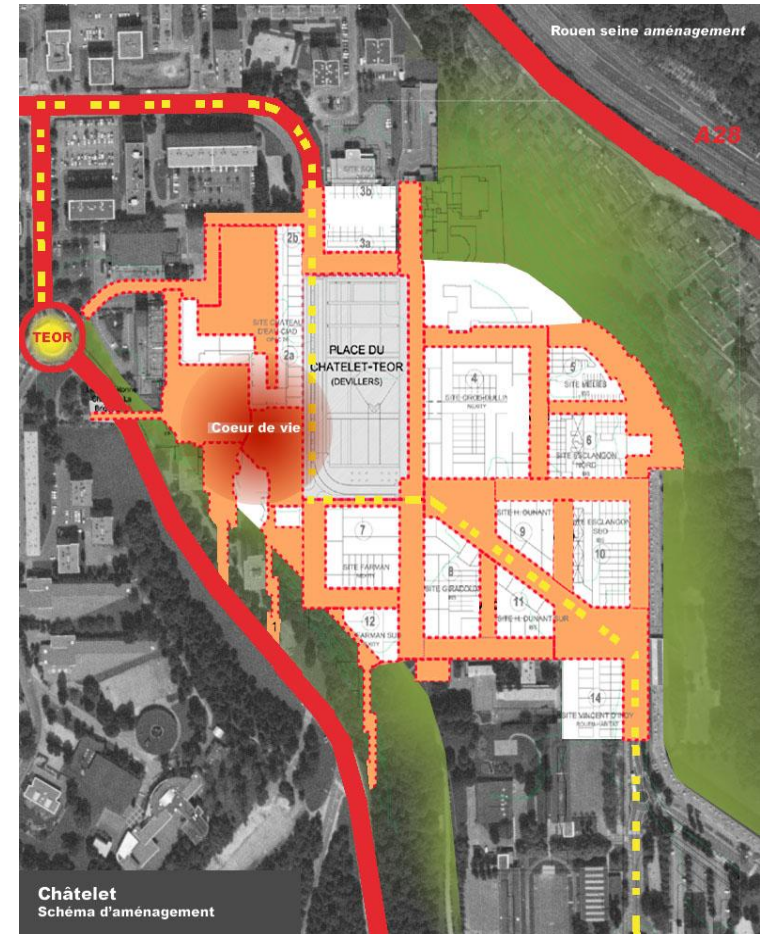
I.1 OBJECTIFS

■ 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 et 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. La 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 du projet d'avenant n°3 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, permettant de conforter et valoriser l'accès à l'espace boisé du Chatelet, parcours sportif.

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 et dans le cadre de l'opération d'aménagement, les procédures suivantes ont été menées par l'aménageur :

- Procédure Bouchardeau (étude d'impact, enquête public...) clôturée par la Déclaration de Projet votée par le Conseil Municipal de septembre 2009.
- Procédure Loi sur l'eau (déclaration) autorisée par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture en date du 03 septembre 2009.

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 ASSAUD
- Commercialisation : Ville de Rouen – opération faisant partie intégrante de la Zone Franche Urbaine.
- Responsable d'opération : Stéphanie MALETRAS - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.28)
Assistante: Isabelle PATRELLE - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.70)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Principes d'intervention et démarches réalisées et convenues dans le cadre de l'ANRU.

■ Rappel : Démarches et principes d'intervention.

- 3 étapes définies par les partenaires pour réaliser le remembrement foncier du secteur du Châtelet.
 - ↳ Etape 1 : Réalisation d'un audit du foncier existant sur le secteur entraînant la signature d'actes rectificatifs en 2009 entre la Ville de Rouen, Immobilière Basse Seine et Rouen Seine Aménagement.
 - ↳ Etape 2 : Remembrement foncier du secteur à partir d'une simplification du cadastre (regroupement de plusieurs parcelles appartenant à un même tiers à savoir : la Ville de Rouen et Immobilière Basse Seine) sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur,
 - ↳ Etape 3 : Elaboration du plan parcellaire à partir du plan d'aménagement, bornage des parcelles cessibles et découpage des parcelles correspondantes dans le cadre des cessions liant la Ville de Rouen à Rouen Seine Aménagement et Immobilière Basse Seine à l'aménageur.

■ Rappel : Règlement financier de l'ANRU

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 fixés dans l'avenant n°4 de l'ANRU, le détail des coûts HT des acquisitions nécessaires des terrains appartenant à Immobilière Basse Seine s'établit comme suit :

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*
7**	Apollonia		931	3688	25,24%	12 400,00		37 240 €
4a (sud)	Apollonia		3538	5265	67,20%	9 680,00	5041,45	267 578 €
4b (nord)	Apollonia		588	601	97,84%	3 054,00	2998,01	99 316 €
4c	Appollonia pour IBS	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	non déterminé	Pas de valorisation	1408	Reste à réaliser	Reste à réaliser		Reste à réaliser	Reste à réaliser
13	non déterminé	non déterminé	non déterminé	657	non déterminé	non déterminé	non déterminé	Reste à réaliser
2b	non déterminé	non déterminé	non déterminé	659	non déterminé	non déterminé	non déterminé	Reste à réaliser
12	non déterminé	non déterminé	non déterminé	1260	non déterminé	non déterminé	non déterminé	Reste à réaliser
TOTAL			8076	12130			8039	404 134 €

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

** valeur de référence : 40€/m2 de terrain.

Les coûts d'acquisitions de terrains cessibles, réalisés au 31/12/2010, sont de **404 134 € TTC**.

Il convient de noter un reste à réaliser sur les îlots 2b, 12, 13 et 14. Le statut de ces terrains est une réserve foncière. Le propriétaire des terrains des îlots 2b, 12, 13 et 14 (pour partie), est la Ville de Rouen. Une provision pour l'acquisition du reliquat de l'ilot 14 appartenant à IBS de l'ordre de 52 901€ est inscrite au présent bilan actualisé (année 2013).

La nature du programme de construction de ces quatre parcelles n'est pas déterminée à ce jour. Une réactualisation des fiches de lots (programmes et règles architecturales) s'avère nécessaire en 2013, en lien avec le Concédant, compte tenu des modifications du PLU de la Ville de Rouen. Cette réactualisation partielle des fiches de lots permettra également d'intégrer les nouvelles prescriptions RT 2012 d'une part et d'autre part, les réalisations effectives sur les terrains Apollonia et IBS, les programmes de construction ayant connus des évolutions depuis l'origine de l'opération, avec nécessité d'en tirer des enseignements en termes de commercialisation de logements en accession à la propriété sur le secteur.

▪ *Autres* : cessions Ville de Rouen à Rouen Seine Aménagement :

La première phase de remembrement foncier (cession par la Ville de Rouen à titre gratuit des emprises nécessaires à la composition des principaux îlots constructibles sur le secteur) a été réalisée par acte notarié du 4 et 5 octobre 2010, composant pour partie les îlots suivants : 4, 8, 11 soit 9 498m².

La deuxième phase de remembrement foncier composant pour partie les îlots, 5, 6, 7, 3 a été réalisée pour partie au 4^e trimestre 2012 (reste début 2013).

A noter : La Ville de Rouen restera propriétaire des espaces lui appartenant destinés à rester publics. Rouen Seine Aménagement réalisera donc les aménagements sur des espaces propriété du concédant.

■ **Etat des acquisitions réalisées (voir également tableau en annexe)**

Au 31.12.2009, Rouen Seine Aménagement avait acquis 568 m² de terrain d'IBS et à la Ville de Rouen, avant de les céder à NEXITY Apollonia en décembre 2009.

<i>Date de l'acte</i>	<i>Identité de l'acquéreur</i>	<i>Références cadastrales</i>	<i>Localisation</i>	<i>Surface en m²</i>	<i>Montant en euros TTC</i>
03.09.2009	Rouen Seine Aménagement	DP 223 DP 221	2 Allée Charles CROS Rue Charles DULLIN	2m ² 72m ²	0.00€
22.09.2009	Rouen Seine Aménagement	DP 217 DP 219	2 Allée Charles CROS 9888 rue Albert Dupuis	265 m ² 229 m ²	65 920.00€
TOTAL				568m²	65 920.00€

En 2010, Rouen Seine Aménagement, sur la base de l'avenant n°3 de la Convention ANRU a poursuivi l'acquisitions des îlots cessibles 4a, 4b et 7, appartenant à Immobilière Basse Seine suivant l'avancement des travaux de viabilisation du secteur CHATELET, pour un montant de 338 213 € TTC, suivant acte d'acquisition du 18/11/2010 et pour une superficie totale de : 2 946 m²

Date de l'acte	Identité de l'acquéreur	Références cadastrales	Surface en m2	Montant en euros TTC
18/11/2010	Rouen Seine Aménagement	DP 284/ îlot 7 DP 292/ îlot 4a DP 291 partie/ îlot 4b	931 m2 1426 m2 589 m2	338 213,00€
TOTAL			2 946 m2	338 213,00€

En 2012, Rouen Seine Aménagement a acquis à la Ville de Rouen les terrains correspondants aux îlots 5, 7 et 9 (partiel).

Date de l'acte	Identité de l'acquéreur	Références cadastrales	Surface en m2	Montant en euros TTC
14/11/2012	Rouen Seine Aménagement	DP 250/ îlot 7 DP 259/ îlot 7	1025 m2 1713 m2	0,00€
/12/2012	Rouen Seine Aménagement	DP 450/ îlot 5 DP 449/ îlot 5 DP 274/ îlot 9	101 m2 54 m2 840 m2	0,00€
TOTAL			3733 m2	0,00€

■ Calendrier prévisionnel des acquisitions foncières en 2013

La programmation de l'achat de la parcelle IBS formant pour partie l'îlot 14 est projetée en 2013, suite à la démolition de l'immeuble d'INDY par le bailleur.

Il est également prévue l'acquisition à la Ville de Rouen de l'îlot 3 le 26/06/13 et à Rouen Habitat de la DP34 formant pour partie l'îlot 7.

Cette mutation comprend des reliquats issus de la cession des îlots 5, 6 et 14 qui doivent être acquis par l'Aménageur afin de lui permettre d'achever les travaux du secteur d'aménagement.

■ Risques éventuels pour la suite des opérations d'acquisition et de cession :

A noter au cours de l'année 2013, la poursuite de la levée d'incertitude de cavités souterraines, sur les îlots 4b et 12 sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et d'éventuelles investigations complémentaires en matière de pollution, le cas échéant.

Il reste également à poursuivre la levée d'incertitude des îlots 2b et 13 afin de lever définitivement l'incertitude sur le secteur.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 ETUDES

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires réglés en 2012

■ Etudes pré-opérationnelles,

- *Etudes thématiques*
Néant.
- *Géomètre*

Réalisation des piquetages des différentes zones d'interventions (DCE 2 et DCE 3), adaptation du plan parcellaire et poursuite des exécutions des documents d'arpentage de réunification puis de division de parcelles dans le cadre des échanges fonciers à réaliser.

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

- *Maîtrise d'œuvre des espaces publics :*
 - Poursuite du suivi travaux de la seconde phase d'aménagement et montage du DCE et appel d'offre pour la troisième et dernière phase d'aménagement
 - Poursuite et achèvement des missions complémentaires (fiches de lot, coordination des acteurs et des projets...).

2.2.1.2 Etudes à réaliser en 2013

■ Etudes pré-opérationnelles,

- *Procédures*
Néant.
- *Etudes de sol et de dépollution*
Investigations complémentaires possibles sur l'îlot 4b pour évacuer tout risque de contentieux ultérieur avec l'AFL et poursuite du diagnostic pollution sur voirie existante sur le secteur 3.
- *Géomètre*
Réalisation de documents d'arpentage de réunifications et de divisions de parcellaire, mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers correspondants, plans de récolement des ouvrages réalisés dans le cadre du DCE1 et des permis de construire en cours de réalisation sur le terrain, pour disposer d'un plan à jour de toutes les réalisations publiques ou privées sur le secteur.

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

- *Maîtrise d'œuvre des espaces publics :*
 - Au niveau de la phase réalisation :
 - Suivi des travaux du DCE2 jusqu' son achèvement fin 2013 (Phase ACT jusqu'aux DOE + OPC) correspondant à la seconde phase de travaux
 - Appel d'offre et suivi des travaux du DCE3 correspondant à la troisième et dernière phase de travaux
 - Poursuite des missions complémentaires suivantes :
 - Cohérence urbaine
 - Fiches par lot, à réactualiser
 - Plans de synthèse, à mettre à jour au fur et à mesure
 - Mission de suivi opérationnel des fiches de lot.

2.2.1.3 Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux en 2012

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2012	Montant cumulé constaté au 31/12/2012	Montant prévisionnel des dépenses en 2013
<i>Etudes</i>	2 906.00€ TTC	270 898.00€ TTC	67 161.00€ TTC
<i>Honoraires sur travaux</i>	177 729.00€ TTC	1 524 208.00€ TTC	210 834.00€ TTC

2.2.2 TRAVAUX

■ Travaux réalisés en 2012

- Rappel :
 - Suite à la démolition des immeubles Dullin et Giraudoux, réalisée au cours de l'année 2009, l'année 2010 a été marquée par le démarrage effectif des travaux d'aménagement des espaces publics situés entre la rue Henri Dunant et le Village du Bellay. Ces premiers travaux, très visibles en termes d'impact à l'échelle du quartier, ont réellement marqué pour les habitants le démarrage d'une transformation durable du secteur.
 - L'année 2011 fut marquée par le démarrage de l'aménagement du secteur sud de démolition, soit les espaces publics situés entre la rue Henri Dunant et l'école maternelle Pierre Ronsard. Ces travaux se sont accompagnés par le démarrage des constructions de logements sociaux portés par Immobilière Basse Seine. Ces nouveaux aménagements publics et privés, confortent la mutation urbaine clairement perceptible sur le site.

Jusqu'en 2011, les travaux de Rouen Seine Aménagement sur l'espace public ont permis de :

- Poursuivre et finaliser la libération des parcelles constructibles des réseaux (ilots 3, 2a, 8, 11).
- Créer une nouvelle voie (Rue Mme de Staël (V3A/V3B))
- Aménager une nouvelle place au pied de l'école maternelle Pierre Ronsard accompagnée d'une aire de jeux.
- Aménager les proches abords des immeubles Niepce et Méliès.

En 2012, les travaux de Rouen Seine Aménagement sur l'espace public ont permis de :

- Réaliser le mur de soutènement et ses proches abords de la place du centre commercial
- Poursuivre l'aménagement du secteur Sud de Démolition (de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard) en créant une nouvelle trame viaire
- Procéder à la viabilisation des parcelles (ilots 7, 8, 11, 3, 2a, 12)
- Aménager une nouvelle placette devant la Résidence des Sapins, de la Cuisine Centrale et des locaux techniques de Rouen Habitat et de nouveaux stationnements pour les usagers de ces établissements
- Achever les travaux d'aménagement du Belvédère

■ Tableau récapitulatif des travaux 2012

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2012	Montant cumulé constaté au 31/12/2012	Montant prévisionnel des dépenses en 2013
<i>Travaux</i>	2 035 694.00€ TTC	6 552 254.00€ TTC	1 381 329.00€ TTC

■ Travaux à réaliser en 2013

Les objectifs des travaux à réaliser en 2013 sont de :

- Poursuivre et achever l'aménagement du secteur sud de démolition (de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard en passant par l'immeuble Perrin) en créant une nouvelle trame viaire (dévoisement, création de nouveaux réseaux, restructuration et création de nouvelles voies, éclairage public, cheminements piétonniers....)
- Procéder à la viabilisation des parcelles (ilots 13, 14)
- Réaliser l'aménagement de la place Alfred de Musset ainsi que des stationnements devant la mairie annexe
- Rénover le secteur des « lisières de coteaux », situées entre la place Alfred de Musset et l'avenue de la Grand'Mare, incluant la rénovation de l'escalier desservant la Place Elsa Triolet

La poursuite de travaux sont donc prévus en 2013 jusqu'à mi-2015 pour une enveloppe prévisionnelle de travaux de :

- ↳ 1 381 329€ TTC pour l'année 2013,
- ↳ 2 543 960€ TTC pour l'année 2014,
- ↳ 2 550 764€ TTC pour l'année 2015.

Pour l'année 2013, ces travaux seront financés majoritairement par l'encaissement de subventions prévisionnelles (subventions ANRU et Région), inscrites au bilan, pour un montant de 1 661 270€.

Le montant prévisionnel des travaux 2013 est assez ambitieux pour respecter l'échéancier ANRU (achèvement des travaux avant fin 2015) et ne pourra être réalisé qu'à condition qu'il n'y ait pas d'incident majeur de chantier.

2.2 COMMERCIALISATION

2.3.1 Principes d'intervention et démarches réalisées et convenues dans le cadre de l'ANRU.

■ Démarches et principes d'intervention.

RAPPEL : 3 étapes ont été définies pour favoriser et garantir la commercialisation des nouveaux îlots constructibles sur le secteur du Châtelet :

- ↳ Etape 1 : Elaboration de fiches de lot attractives et très détaillées : elles définissent les préconisations architecturales, urbaines, paysagères et lumineuses accompagnées de l'ensemble des composantes du site lié à l'aménagement des espaces publics (altimétries, planimétries, raccordement réseaux...).
- ↳ Etape 2 : Elaboration du cahier des charges des cessions de terrains (CCCT) communs à toutes les cessions à réaliser dans le cadre de l'ANRU validé par l'autorité concédante conformément au traité de concession.
- ↳ Etape 3 : Négociations sur le prix de cessions des terrains entre les tiers à partir du règlement financier de l'ANRU.

■ Règlement financier de l'ANRU

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

2.2.2 Cessions de terrains en 2012

■ **Etat des cessions réalisées au titre de l'activité 2012**

Une promesse de vente a été signée le 18/07/2012 avec Bouygues Immobilier, concernant l'ilot 7.

Pour rappel au 31.12.2010, Rouen Seine Aménagement a cédé les parcelles constituant l'assiette foncière des îlots 8 et 11 sur la base de 128€/m2 SHON au profit d'Immobilière Basse Seine. Rouen Seine Aménagement a également encaissé le solde du terrain lui restant du sur l'ilot 4A, vendu à NEXITY Apollonia, dans le cadre de la cession intervenue le 08/12/2009.

Conformément au tableau détaillé ci- après, l'aménageur a cédé 1846 m2 de terrain au titre de l'activité 2010 pour un montant de 940 653€ TTC.

Autres : La cession des terrains relatifs à l'opération Châtelet CMS (ilot 2a) au bailleur Habitat 76 a été directement réalisée par la Ville de Rouen au cours de l'année 2010.

■ **Tableau récapitulatif des cessions foncières réalisées sur le secteur.**

Appellation du terrain à céder	Bénéficiaires	Surface en m2	Montant recette perçue au 31/12/2011
<i>Ilot 4a (ilot témoin)</i>	<i>Nexity Apollonia</i>	<i>568 m2</i>	<i>776 928€ TTC</i>
<i>Ilot 8</i>	<i>Immobilière Basse Seine</i>	<i>694 m2</i>	<i>62 327€ TTC</i>
<i>Ilot 11</i>	<i>Immobilière Basse Seine</i>	<i>584 m2</i>	<i>101 473€ TTC</i>
TOTAL		1846 m2	940 653€ TTC

L'année 2012 a été marquée par la réalisation d'une analyse de sol permettant de diagnostiquer l'état du terrain de l'ilot 3 (traces de vestiges de fondation de l'immeuble ADER démolé par Rouen Habitat en 1992).

Cette analyse permet aux partenaires (Ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement et Habitat 76) de réaliser l'acquisition et la vente correspondante le 26 juin 2013.

■ **Récapitulatif des hypothèses prises dans le bilan de l'opération Châtelet issues des négociations foncières réalisées par les partenaires depuis le démarrage de la concession à ce jour.**

Depuis l'origine de la concession d'aménagement, la cession de l'îlot 2a est directement réalisée par la Ville de Rouen et non par l'aménageur.

Afin de tenir compte des difficultés de commercialisation liées à la conjoncture immobilière nationale, la cession de l'îlot 7, initialement programmée en 2012 au sein du bilan actualisé au 31.12.2008, a été reporté en 2014.

La valorisation foncière a été actualisée sur la base de la surface plancher du programme proposé par un promoteur en 2012 validé par la Ville de Rouen. Une baisse de recette de 440 560€ HT soit 526 909€ TTC a donc été constatée sur le bilan au 31.12.2011.

Une baisse de recette de 244 320€ HT soit 292 206€ TTC a été constatée sur le bilan au 31.12.2011, suite à l'avenant n°4 de la Convention ANRU, indiquant que l'AFL renonce au terrain de l'îlot 14 au profit de l'îlot 4b. La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement devant être réalisée pour une surface plus importante à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU.

Aucune modification n'est apportée à ce sujet sur le bilan au 31.12.2012.

Dès la signature de l'avenant n°5 à la Convention ANRU, il s'agira de recenser avec l'AFL, les sites et les surface de plancher à construire. La surface de plancher à réaliser permettra le calcul de la « participation de complément de prix » (Foncière Logement) qui doit être identifiée (en TTC) dans le bilan d'aménagement (participation d'équilibre de la ville). Les conditions d'intervention de l'AFL sur les îlots 4NORD, 9 et 14 seront précisées de manière contractuelle avec l'Aménageur en 2013.

Par mesure de prudence opérationnelle et dans l'attente d'un démarrage effectif de leur commercialisation, les îlots 2b, 12, 13 et 14 qui seront viabilisés jusqu'en 2014 n'ont pas été valorisés au présent bilan actualisé, la Ville souhaitant disposer d'une réflexion d'ensemble sur la constructibilité, le type de programme et la densité de ces îlots en tenant compte des projets futurs limitrophes.

Pour rappel, le montant des cessions réalisé dans le cadre de l'ANRU est calculé à partir des coûts au m²/SHON suivants, conformément au règlement ANRU :

- Bailleurs sociaux : **64€/m²/SHON**
- Opérateurs privés : **80€/m²/SHON** à l'exception du solde de l'îlot 4a qui a bénéficié d'une aide exceptionnelle de la collectivité et d'une valorisation à 64€/m²/SHON.

Une conversion SHON en Surface de plancher sera par ailleurs à prévoir avec l'ANRU.

Ces hypothèses n'entraînent pas de modification de la valorisation foncière du secteur, qui reste constante par rapport au CRACL 2011 soit **1 666 940€ HT (1 927 647€ TTC)**.

Le détail des cessions, réalisées et restant à réaliser, est précisé ci-après :

CHATELET / Valorisation foncière (vente terrains ville aux bailleurs + opérateurs)

RSA/31/12/2012

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 ou SP réalisée en m2**	SHON ou SP 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 €
4SUD	Apollonia		5265	5265	100,0%	9 680,00	9680,00	649 840 €
7	Bouygues Immobilier		3688	3688	100,0%	6 893,00	6893,00	551 440 €
4NORD	AFL	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	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	non valorisé	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Valorisation non comptabilisée
5	IBS			1295			Pas de valorisation	Pas de valorisation
6a	IBS			2244			Pas de valorisation	Pas de valorisation
8	IBS	DP 26 / 494m2	494	3712	13,3%	6 936,24	923,09	59 078 €
10	IBS			2466			0,00	Pas de valorisation
11	IBS	DP 26 / 590m2	590	1976	29,9%	5 704,00	1703,12	96 183 €
12 *	non valorisé		1260	1260				Valorisation non comptabilisée
13 *	non valorisé		657	657				Valorisation non comptabilisée
2b*	non valorisé			659				Valorisation non comptabilisée
TOTAL			12390	16994		34063,24	24049,21	1 666 940 €

3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses en euros TTC (hors participation Ville)

➤ **Opération I804 / CHATELET** : *Tableau récapitulatif des dépenses en euros TTC.*

Nature des dépenses	Dépenses du bilan actualisé au 31.12.11	Dépenses du Nouveau bilan actualisé au 31/12/2012	Ecart
Acquisitions	499 233.00	499 233.00	0.00
Etudes	426 208.00	426 208.00	0.00
Honoraires sur travaux	2 287 615.00	2 287 615.00	0.00
Travaux	15 544 100.00	15 544 100.00	0.00
Frais divers de gestion	113 996.00	113 996.00	0.00
Rem. RSA + FFI	1 405 054.00	1 322 789.00	- 82 265.00
TOTAL DES DEPENSES TTC	20 276 206.00	20 193 941.00	- 82 265.00

Le nouveau bilan actualisé fait apparaître une diminution de 82 265€ de dépenses sur le poste suivant :

- REMUNERATION DE LA SOCIETE / FRAIS FINANCIERS :- 82 265.00€
 - La provision de frais financiers a été diminuée de 82 265€.

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

Les recettes prévisionnelles se répartissent comme suit :

Nature des RECETTES	Recettes du bilan approuvé au 31.12.11	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31.12.12	Ecart
CESSIONS *	1 927 647.00€	1 927 647.00€	-
<i>S/total - CESSIONS</i>			
SUBVENTIONS **			
* Europe	0.00	0.00	-
Conseil Général	0.00	0.00	-
Conseil Régional	3 558 610.00	3 558 610.00	-
ANRU	8 489 778.00	8 489 778.00	-
CREA	2 628.00	2 628.00	-
ADEME	2 628.00	2 628.00	-
<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	12 053 644.00	12 053 644.00	-
TOTAL BILAN TTC	13 981 291.00	13 981 291.00	-

* Cessions : Valeurs de référence en €/HT : Bailleurs : 64€/HT, Promoteurs : 80€/HT, AFL : Cession à l'euro symbolique à prévoir.

** Subventions : Montants des subventions conformes au projet d'avenant n°5 de la Convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document.

■ Analyse des écarts

Aucun écart n'est constaté sur le poste des recettes.

■ Fiabilisation des recettes de subvention

RAPPELS

- La fiabilisation des subventions, principales recettes de la concession date de l'exercice 2009, par le dépôt des dossiers de subventions programmés dans la Convention ANRU. A cet effet, les 4 opérations ANRU de l'avenant n°2 de la Convention ANRU ont été « dassées » par l'ANRU, les dossiers de subventions déposés et accordés par la Région,
- Les plans de financements des opérations ANRU confiées à l'aménageur ont été présentés à l'ANRU en 2011 par le biais des FAT définitives et ont été validés en 2012 dans le but de recevoir les premiers acomptes correspondants et de poursuivre les travaux.

CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

3.2. 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.

■ Evolution de la participation de la Collectivité

RAPPEL : En 2009, l'augmentation des dépenses liées au chantier des travaux d'aménagement s'étalant de la rue Henri Dunant au Village du Bellay a été absorbée par un premier résultat d'appel d'offre travaux favorable. Par prudence et dans l'attente du résultat des prochains appels d'offres travaux, la moins value n'a pas été intégrée au bilan pour diminuer la participation de la collectivité.

En revanche, la diminution des cessions foncières projetée dans le projet d'avenant n°3 de la Convention ANRU a nécessité de provisionner, en 2009, une participation complémentaire de la collectivité de l'ordre de 173 183.00€ en effort brut, inscrite en 2015.

L'année 2011 a été marquée par la perte conséquente de recettes foncières (- 819 113€) et l'augmentation nécessaire des enveloppes travaux, malgré les appels d'offres avantageux réalisés auparavant, afin de percevoir l'intégralité des financements et remédier aux problématiques de pollution de voiries et de terrains.

Une baisse de 88 680 € de la provision de frais financiers a par ailleurs été réalisée sur l'opération pour être ramenée à 674 256€. Compte-tenu des difficultés de versement effectif des financements par l'ANRU connues en 2011, qui représentent à eux seuls plus de 50% des recettes de l'opération, l'aménageur doit impérativement garder cette enveloppe pour financer les éventuels frais financiers permettant d'ajuster la trésorerie de l'opération et éviter ainsi, de ralentir le programme des travaux.

Ainsi, il est proposé dans le bilan actualisé au 31/12/2012 de diminuer la participation financière de la ville de **96 223€** en 2016 (cf. page 22, article 2.4).

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Participation d'équilibre de l'opération Châtelet (1804) en 2012.

Une participation de la Collectivité de **342 464 €** a été perçue par l'aménageur en 2012.
Une participation de la Collectivité de **33 304 €** est demandée au titre de l'exercice 2013.

■ 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, mais le maintien d'une provision pour frais financier court terme en cas de retard dans la commercialisation, après 2015.

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 cependant demandée par l'aménageur en cas de nécessité.

■ Trésorerie

La trésorerie de l'opération au 31/12/2012 est de **+ I 173 411**.
Au 31/12/2013, la trésorerie prévisionnelle est estimée à **+ I 773 743 €** sous réserve de l'encaissement des recettes prévisionnelles et du règlement des dépenses prévues.

1805

Aménagement des espaces publics du quartier de la Lombardie



PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

■ Objectifs du projet

La décision de revaloriser le quartier LOMBARDIE, s'est traduite par la signature d'une convention ANRU en 2005, et a 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.

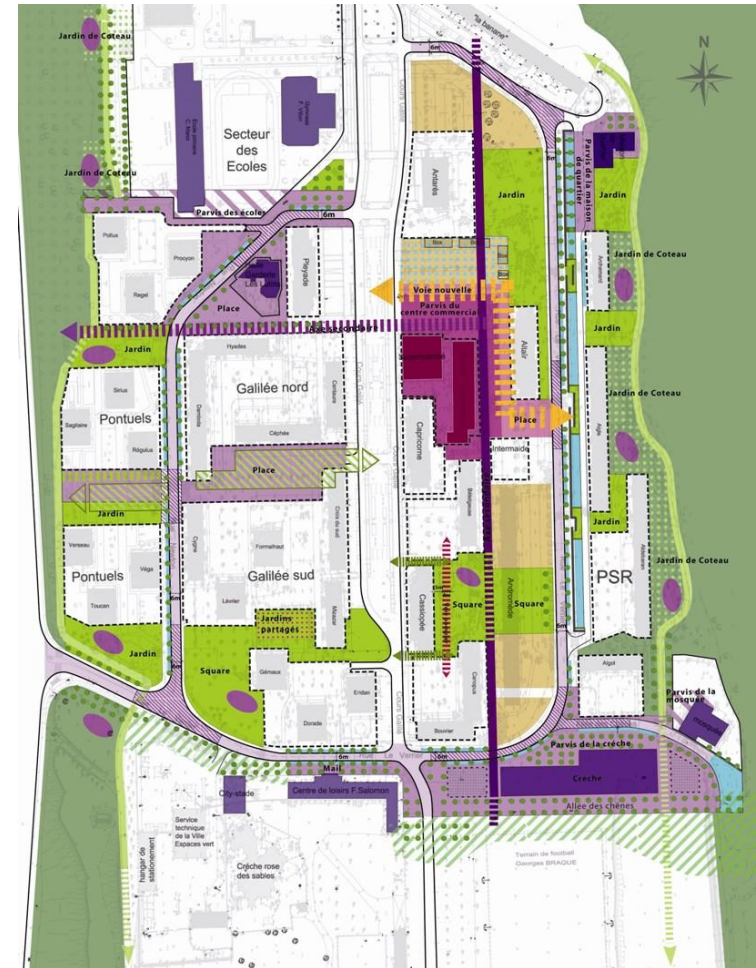
2. Mixité programmatique (diversité de fonction)

- A travers un service public renforcé (création d'une crèche hors ANRU et aménagement du secteur des écoles)
- L'introduction de nouvelles fonctions (la réalisation du siège de l'association Interm'Aide Emploi, la Zone Franche Urbaine - 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°4 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 des immeubles Castor et Andromède, l'objectif est de créer des îlots constructibles en lieu et 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)

↳ **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

Répondre aux pratiques des habitants par la restructuration du mail historique nord/sud (réseaux, traitement de surface) – Allée Le Verrier et de ses proches abords.

↳ **Aménagement du secteur Le Verrier / Newton (bleu)**

Descriptif de l'opération



Répondre aux pratiques des habitants par la sécurisation de l'entrée de quartier de la Lombardie et améliorer la desserte piétonne avec celle du centre de loisirs et le complexe sportif Salomon.

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 300-1 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 et dans le cadre de l'opération d'aménagement, les procédures suivantes ont été menées par l'aménageur :

- Etude d'impact clôturée en date du 02 juillet 2010, par l'avis favorable de l'autorité environnementale émis conformément aux dispositions du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009.
- Procédure Loi sur l'eau (déclaration) autorisée par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture en date du 07 mai 2010.

I.3 INTERVENANTS

- Co-contractants : 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 : Olivier JUMENTIER – Géomètre Expert
- Notaire : Maître ASSAUD
- Commercialisateur : Ville de Rouen – opération faisant partie intégrante de la Zone Franche Urbaine.
- Responsable d'opération : Stéphanie MALETRAS - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.28)
- Assistante : Isabelle PATRELLE - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.70)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2012

Au 31/12/2012, 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.

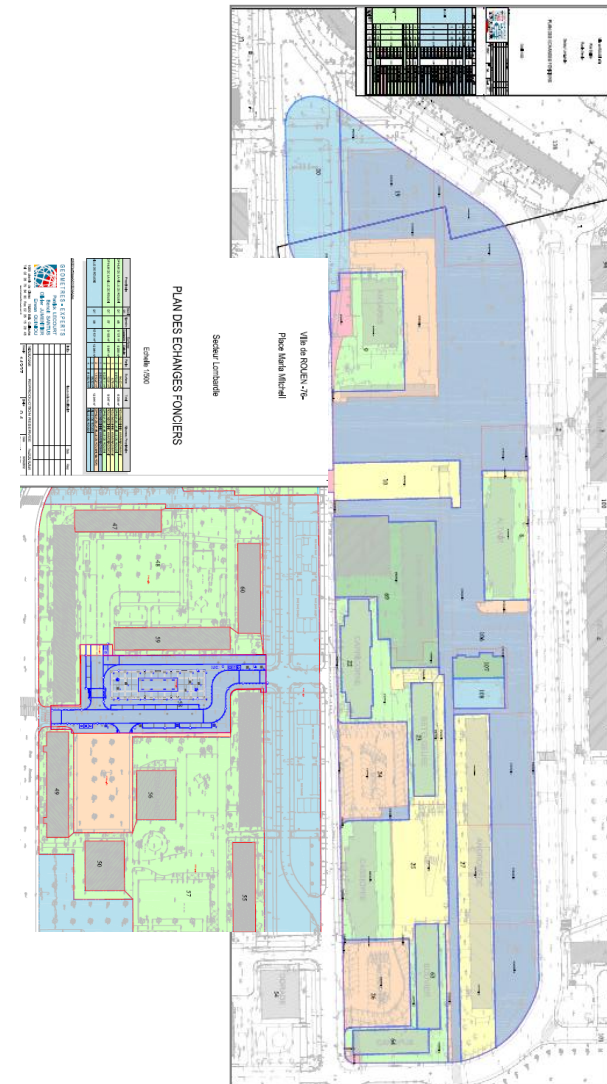
2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

■ Démarche et principe d'intervention

Pour recenser son patrimoine, Rouen Habitat a réalisé au cours de l'année 2007, un « audit foncier » sur l'ensemble du quartier. Sur la base du schéma d'organisation des espaces publics réalisé par l'équipe Mercier en 2008, un plan parcellaire a été réalisé par un géomètre qui a permis de déterminer les échanges fonciers suivants :

- De la Ville de Rouen à Rouen Seine Aménagement concernant (bleu) :
 - ↳ Les espaces publics à aménager dans le cadre de la concession,
 - ↳ Les espaces publics devant être cédés à un tiers dans le cadre d'opérations de construction ou de résidentialisation (exemple : parkings Capricorne / Cassiopée)
- De Rouen Habitat à Rouen Seine Aménagement concernant (jaune):
 - ↳ Les espaces privés destinés à devenir espaces publics (Exemple : site Castor)
 - ↳ Les espaces privés cessibles (Exemple : sites AFL + Andromède)
- De Rouen Seine Aménagement à Rouen Habitat concernant les espaces publics destinés à devenir privés dans le cadre des opérations de résidentialisation (exemple : Antarès, Capricorne/Cassiopée) (orange)

NOTA BENE : 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).



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

Pour 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. L'aménageur 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 **111 000.00€** a été identifiée en 2013 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.**

Année 2011 - RAPPEL

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

A partir de 2012

- ↳ Organisation puis réalisation des échanges fonciers entre la Ville de Rouen et l'aménageur et entre Rouen Habitat et l'aménageur, réalisés à titre gratuit sur le périmètre d'intervention confié à l'aménageur dans le cadre de l'ANRU.
- ↳ L'acquisition des terrains du site de démolition de l'immeuble Andromède a été identifiée au sein des dépenses dès 2013 pour un montant de 111 000€.

■ Risques éventuels

↳ Cavités

Une partie du projet d'aménagement de la Lombardie et l'ensemble du secteur du Châtelet dépendent 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 se sont avérés difficiles pour les promoteurs bloquant la plupart des opérations au stade d'études.

À 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.

En 2010, une démarche similaire a été réalisée par l'aménageur sur les parcelles qui doivent être cédées à l'AFL sur la Lombardie pour un coût de **70 211 € TTC**.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes et honoraires

2.2.2.1 Etudes réalisées et honoraires réglés en 2012

■ Etudes pré-opérationnelles,

○ **Procédures** : Sans objet

○ **Etudes thématiques** : Sans objet

○ **Géomètre**

Reprise du plan parcellaire à partir du schéma d'organisation des espaces publics et récapitulatif des échanges fonciers à réaliser.
Réalisation des documents d'arpentage correspondants.

■ **Honoraires de maîtrise d'œuvre,**

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

Suivi travaux et coordination inter-chantiers du secteur 1 d'aménagement (travaux allant du Cours Galilée jusqu'à la rue Le Verrier)
Appel d'offre travaux, analyse des offres, suivi chantier du secteur 2 d'aménagement (Place Maria Mitchell, Jardin Andromède, rue Le Verrier Nord).

○ **CSPS**

Poursuite de la phase opérationnelle de sa mission (DCE 1 + DCE 2)

2.2.2.2 Etudes à réaliser en 2013

■ **Etudes pré-opérationnelles,**

○ **Procédures** : Sans objet

○ **Etudes thématiques** : Sans objet

○ **Géomètre**

Réalisation du plan des échanges fonciers + découpage cadastral correspondant

Réalisation des plans de bornages de la troisième phase des travaux d'aménagement des espaces publics (secteur Le Verrier / Newton).

Actualisation du plan topographique (intégrant à ce jour les DOE du secteur 1 d'aménagement) à partir des DOE du second et troisième secteur d'aménagement.

■ **Maîtrise d'œuvre,**

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

Secteur 2 : Poursuite et achèvement de la mission de suivi des travaux DCE 2 (place Maria Mitchell, Jardin Andromède et rue Le Verrier Nord).

Secteur 3 : Mission de suivi des travaux secteur 3 (Voie pompier / OM – Secteur Le Verrier/ Newton)

Poursuite et finalisation des missions complémentaires (fiches de lot, insertion paysagère).

○ **CSPS**

Poursuite de la phase opérationnelle de la mission (DCE 2) et extension de cette dernière sur le secteur 3 d'aménagement (Voie pompier/OM - secteur Le Verrier/Newton)

2.2.2.3 Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2012/2013

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2012	Montant cumulé constaté au 31/12/2012	Montant prévisionnel des dépenses en 2013
<i>Etudes</i>	<i>11 667.00€ TTC</i>	<i>152 011.00€ TTC</i>	<i>8 880.00€ TTC</i>
<i>Honoraires sur travaux</i>	<i>134 228.00€ TTC</i>	<i>973 213.00€ TTC</i>	<i>63 990.00€ TTC</i>

2.3.2 Travaux

■ Travaux réalisés en 2012

Lancement du deuxième secteur d'aménagement constitué de :

- L'aménagement de la Place Maria Mitchell,
- L'aménagement de la rue Le Verrier Nord,
- L'aménagement du jardin Andromède et des réserves foncières attenantes.

Pour rappel, trois entreprises ont été désignées sur les trois lots suivants :

- Lot 1 / Voirie Réseaux Divers (VRD) : SCREG – MINERAL SERVICE
- Lot 2 / Réseaux secs : INEO
- Lot 3 / Espaces verts : ISS

■ Travaux à réaliser en 2013

Achèvement du deuxième secteur et réalisation du troisième secteur d'aménagement dans le cadre de marchés complémentaires passés avec les entreprises titulaires des marchés travaux du secteur 2 d'aménagement de la Lombardie (cf. ci-dessus).

■ Tableau récapitulatif des travaux 2012/2013

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2012	Montant cumulé constaté au 31/12/2012	Montant prévisionnel des dépenses en 2013
Travaux	1 653 424.00€ TTC	5 283 536.00€ TTC	866 457.00€ TTC

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 2012**
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° 5 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).
- ↳ **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. Comme dans le bilan arrêté au 31/12/2011, aucune recette liée à la cession de ces terrains n'a été comptabilisée dans le bilan arrêté au 31/12/2012. Cette situation n'est pas figée suivant le positionnement définitif de l'AFL, sur son programme logement, qui devrait être connu en 2013.

ELEMENTS FINANCIERS

COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses TTC en euros

Le nouveau bilan consolidé comporte une enveloppe prévisionnelle de dépenses d'aménagement des espaces publics de la Lombardie de 1,523 Millions d'euros pour lesquelles les décisions d'attribution ne sont pas encore prises par le Concédant, inscrite en 2016.

Nature des dépenses	DEPENSES du bilan actualisé au 31.12.2011	DEPENSES du Nouveau bilan TTC actualisé au 31.12.12		
		De 2007 à 2015* (maquette financière ANRU avenant n°4)	Au-delà ** (2016) - hors ANRU + écart	DEPENSES du Nouveau bilan
Acquisitions	161 000.00	111 000.00	50 000.00	161 000.00
Etudes	208 467.00	162 403.00	36 064.00	198 467.00
Honoraires sur travaux	1 268 912.00	1 316 110.00	0.00	1 316 110.00
Travaux	8 336 455.00	6 350 789.00	1 128 976.00	7 479 765.00
Frais divers de gestion	78 904.00	30 904.00	48 000.00	78 904.00
Rem. RSA	343 951.00	274 499.00	40 776.00	315 275.00
Réserve FFI	219 959.00	0.00	219 999.00	219 999.00
TOTAL DES DEPENSES	10 617 649.00	8 835 259.00	1 782 390.00	9 769 521.00

* Bilan conforme à la programmation urbaine proposée dans l'avenant n°5 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 +/- écart constaté au bilan actualisé.

Analyse des écarts

Nature des dépenses	DEPENSES du bilan actualisé au 31.12.2011	DEPENSES du Nouveau bilan TTC actualisé au 31.12.12		
		Écarts de 2007 à 2015 (par rapport à Avenant n°4 ANRU)	Ecart Au-delà (2016) - hors ANRU	TOTAL des écarts
Acquisitions	161 000.00	-5 000.00	5 000.00	0.00
Etudes	208 467.00	0.00	-10 000.00	-10 000.00
Honoraires sur travaux	1 268 912.00	170 293.00	- 123 095.00	47 198.00
Travaux	8 336 455.00	- 735 085.00	- 121 605.00	- 856 690.00
Frais divers de gestion	78 904.00	0.00	0.00	0.00
Rem. RSA	343 951.00	- 19 761.00	- 8 915.00	- 28 676.00
FFI	219 959.00	0.00	40.00	40.00
TOTAL DES DEPENSES	10 617 649.00	- 589 553.00	- 258 575.00	- 848 128.00

Le bilan a été actualisé en fonction :

- De la révision du marché de MOE, non réclamée jusqu'à présent, et non intégrée dans le CRACL 2011. La révision induit une augmentation de 47 198 € TTC sur le poste des honoraires sur travaux de l'opération.
- De la mise à jour de la ligne opération ANRU intitulée « Aménagement Le Verrier / Newton » conformément à l'avenant n°5 de la Convention ANRU qui prévoit désormais le plan de financement prévisionnel suivant :
 - Etudes et honoraires MOE : 40 000.00€ TTC
 - Travaux : 299 000.00€ TTC

Pour rappel, l'avenant n°5 à la Convention ANRU prévoyait le plan de financement ci-dessous :

- Etudes et honoraires MOE : 130 210.00€ TTC
- Travaux : 1 085 085.00€ TTC

Ces montants avaient été intégrés dans le CRACL 2011.

A ce titre, une diminution de 848 128€ TTC est constatée sur l'opération en 2012.

CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

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

Nature des RECETTES	RECETTES bilan actualisé au 31.12.11	RECETTES du Nouveau bilan actualisé au 31.12.12	Ecart
CESSIONS *			
Réserves foncières			
<i>S/total - CESSIONS</i>	0.00	0.00	0.00
SUBVENTIONS **			
Europe			
Autre	0.00	0.00	0.00
Conseil Général	0.00	0.00	0.00
Conseil Régional	1 627 803.00	1 269 572.00	- 358 231.00
ANRU	3 910 312.00	3 554 665.00	- 355 647.00
Agglo. de Rouen (faisa. Collecte déchets)	2 628.00	2 628.00	0.00
ADEME (faisa. Collecte déchets)	2 628.00	2 628.00	0.00
<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	5 543 370.00	4 829 494.00	0.00
TOTAL BILAN HT	5 543 370.00	4 829 494.00	- 713 877.00
TOTAL BILAN TTC	5 543 370.00	4 829 494.00	- 713 877.00



* 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

Montants des subventions prévisionnels conformes au projet d'avenant n°5 de la convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document, hormis pour la ligne de subvention de l'opération ANRU « Voie Est/Ouest Lombardie » où une diminution de 62 623 € de la subvention Région est prise en compte suite à un courrier de la Région nous indiquant cette perte. Il est cependant à noter que le projet d'avenant n°5 ne tient à ce jour pas compte de cette baisse de recette.

Les autres subventions : L'étude de faisabilité proposant la mise en place une collecte pneumatique des déchets a été subventionnée à hauteur de 2628€ par la CREA et 2 628€ par l'ADEME.

■ Fiabilisation des recettes de subvention

RAPPEL : la fiabilisation des recettes de la Concession a été réalisée en 2009 par le dépôt des dossiers de subventions programmés dans la Convention ANRU. A cet effet, les 4 opérations ANRU ont été « dassées » par l'ANRU, les dossiers de subventions déposés et accordés par la Région.

Le 4^e trimestre 2012 a été marqué par l'instruction de la nouvelle opération ANRU intitulée « Aménagement Le Verrier / Newton » afin de fiabiliser les recettes de subvention de l'opération.

L'avenant n°5 ne fait cependant plus apparaître de recette de subvention par l'ANRU sur cette ligne, mais uniquement une recette Région.

3.2 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 à 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.

Le total de la participation de la collectivité entre 2008 et 2014 est de **573 975.00€** 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 **1 534 391.00€** est impératif pour financer les travaux prévus dans le cadre de l'ANRU. Dans l'attente de financements complémentaires, l'enveloppe de participation prévue « en 2016 et au-delà », de **1 353 483.00€** 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)	2 108 366.00€
▪ Participation de la Collectivité hors ANRU (colonne « 2016 »)	<u>1 353 483.00€</u>
Soit un TOTAL de	3 461 849.00€

2.4). Le bilan actualisé au 31/12/2012 ne fait pas apparaître de modification du montant de la participation de la collectivité sur l'opération Lombardie (cf. page 22, article

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT (hors foncier)

■ Participation équilibre de l'opération Lombardie (1805)

Une participation d'équilibre provenant de la collectivité à hauteur de 238 097€ a été versée à l'aménageur en 2012 au titre de l'activité 2011. En revanche aucune participation provenant de la collectivité ne sera demandée en 2013 au titre de l'activité 2012.

■ 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.

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

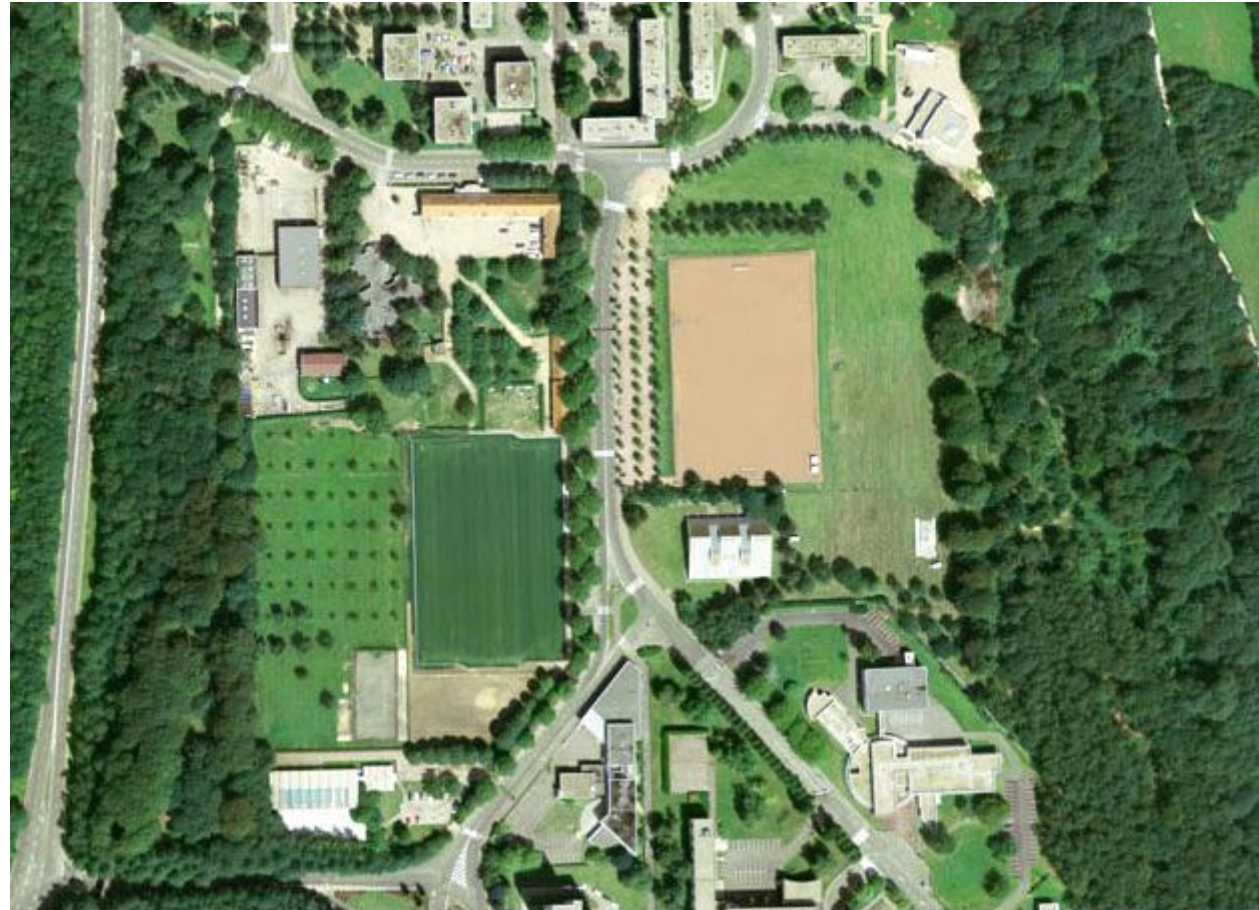
Depuis l'année 2011, la trésorerie sur l'opération LOMBARDIE est négative.

Au 31/12/2012, la trésorerie de l'opération LOMBARDIE est de : - 3 000 296.00 €

Au 31/12/2013, la trésorerie prévisionnelle de l'opération LOMBARDIE est de : - 1 426 586.00 €

I 806

Aménagement du Sud de la Lombardie



CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 PROGRAMME

Dans le cadre de la Convention ANRU, la Ville de Rouen souhaite restructurer le pôle sportif de la Lombardie au travers de l'homologation du terrain d'honneur de football du stade Salomon en catégorie 4.

Cela nécessite de :

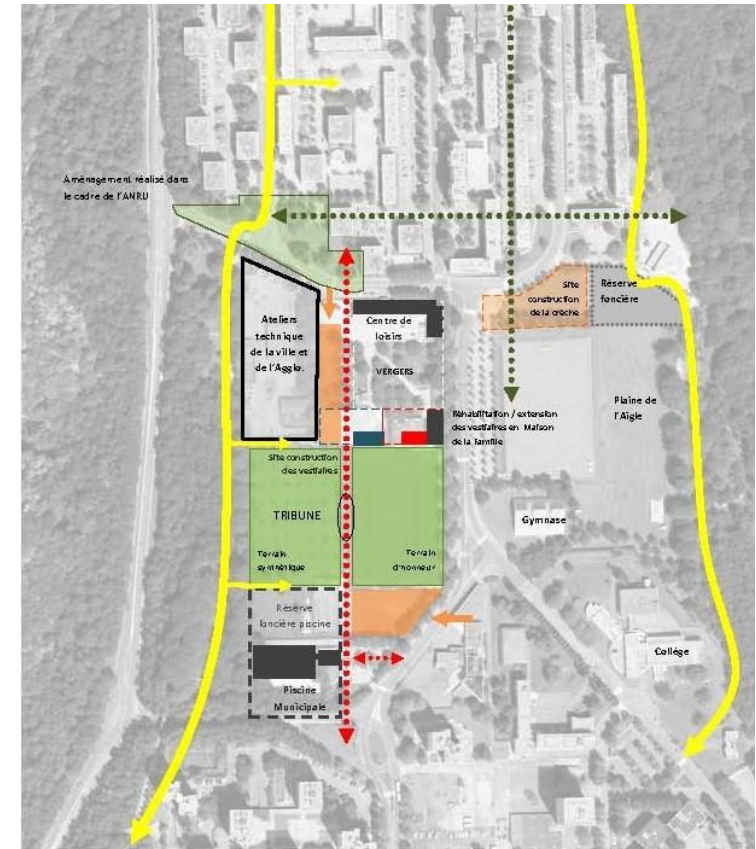
- Construire des tribunes et vestiaires de football,
- Réorganiser les accès et des espaces de stationnement.

Ce programme s'articule par ailleurs avec la restructuration du secteur réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rouen qui a pour objectif de :

- Réhabiliter les anciens vestiaires de football en salle des fêtes,
- Démolir la crèche existante et construire une crèche de 48 berceaux le long de l'Allée des Chênes sur le même secteur.

I.2 CADRE JURIDIQUE

L'intervention sur le sud de la Lombardie ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement. Cependant et dans le cadre de l'opération d'aménagement, la procédure Loi sur l'eau (déclaration) a été menée pour obtenir l'autorisation de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (périmètre d'intervention supérieure à un hectare).



	Parcours santé		Stationnement
	Accès piéton / desserte piétonne		Terrains de football existant
	Accès parking		Aménagement des espaces publics réalisé dans le cadre de l'ANRU
	Site de construction des vestiaires de football		
	Site de construction de la crèche		
	Réserve foncière piscine		
	Site de construction de la Maison de la Famille		

I.3 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen Seine Aménagement,
- Equipe de maîtrise d'œuvre VRD :
 - Paysagiste :
 - BET VRD : EGIS aménagement
 - BET DLE : Ingetech
- Equipe de maîtrise d'œuvre BATIMENT :
 - Architecte : ARCHICITE
 - Bureau d'étude fluide : CEDEX
 - Bureau d'étude structure : SICRE
 - Economiste : REBER
- Géomètre : AFT
- Contrôleur technique : DEKRA
- CSPS : DEKRA
- Géotechnicien : Fondasol
- Notaire : Maître ASSAUD
- Commercialisateur : sans objet,
- Responsable d'opération : Stéphanie MALETRAS – Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.21)
Assistante : Nadège BRUNET - 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 et de la construction des bâtiments. La Collectivité cédera à titre gratuit les emprises nécessaires pour la construction du bâtiment et l'aménagement de ses proches abords.

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

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes et honoraires sur travaux.

■ Evolution programmatique du projet.

RAPPELS : 2004-2006 : Définition par la Ville de Rouen avec l'ensemble des partenaires du programme initial portant sur un parc urbain.

- 22 Septembre 2006 : Délibération du Conseil Municipal autorisant Monsieur Le Maire à lancer la procédure de concours restreint afin de désigner un maître d'œuvre.
- 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 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, entraînant la signature d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre JOURDA correspondant au programme qui sera réalisé dans le cadre de l'ANRU.

Au cours de l'année 2009, les études de conception ont montré qu'il était impossible de construire l'ensemble du programme dans la bande de 10 m entre les deux terrains de football au vu de la nouvelle réglementation des terrains sportifs établie et approuvée en juillet 2009 par la Fédération française de Football et des contraintes du terrain et de la nécessité de séparer les flux des joueurs des spectateurs.

Pour poursuivre le projet, il a été décidé de construire les vestiaires au nord des terrains de football tout en conservant la construction de la tribune entre les deux terrains. Cependant cette nouvelle modification a remis en cause le projet architectural de l'équipe de maîtrise d'œuvre et la procédure de concours. Il a donc été nécessaire de résilier le marché de maîtrise d'œuvre confié à Françoise Hélène JOURDA conformément à l'article 25 du CCAP. Le marché correspondant a donc été résilié à hauteur de 54 250 € TTC. Aucune indemnité n'a été versée par l'aménageur.

Afin de poursuivre le projet :

- ↳ Un nouveau programme d'aménagement du site Salomon et des tribunes et vestiaires de football, a été confié et réalisé par le cabinet Pro-développement au cours de l'année 2009.
- ↳ Un marché complémentaire au marché de maîtrise d'œuvre VRD de la Lombardie a été confié à l'équipe Florence Mercier mandataire, EGIS aménagement BET VRD et COSIL (concepteur lumière) pour un montant de 101 301 € TTC pour aménager les espaces publics du pôle sportif.
- ↳ Une consultation de maîtrise d'œuvre construction a été lancée par l'aménageur pour recruter un nouveau maître d'œuvre bâtiment pour la construction des vestiaires et de la tribune. A l'issue de la consultation l'équipe de maîtrise d'œuvre ARCHICITE a été retenue pour un montant de 119 791 € TTC.

■ Etudes réalisées et honoraires réglés en 2012

Les dépenses constatées en 2012 pour les études et honoraires sur travaux s'élèvent à **58 777€ TTC** réparties de la manière suivante :

- ↳ **Etudes pré-opérationnelles** (16 104€ TTC)
Géomètre : relevé topographique complémentaires, diagnostic foncier.
Etudes géotechniques.
Reprise de Dossier Loi sur l'Eau.

↳ **Honoraires de maîtrise d'œuvre (42 673€)**

Honoraires des équipes sur la phase de conception des deux projets (vestiaires et tribunes / espaces publics), réalisation des DCE et lancement des appels d'offres.

■ **Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2012**

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2012	Montant cumulé constaté au 31/12/2012	Montant prévisionnel des dépenses en 2013
<i>Etudes</i>	16 104 €	47 096 €	6 040 €
<i>Honoraires sur travaux</i>	42 673 €	181 352 €	117 931 €

■ **Etudes et honoraires sur travaux à réaliser en 2013**

Le montant prévisionnel des études et honoraires sur travaux à réaliser en 2012 est de **117 931 €**, réparti de la manière suivante :

- ↳ **Etudes pré-opérationnelles** (6 040 € TTC)
Etudes techniques complémentaires (sondage sol)
Relevé topographique

- ↳ **Etudes de maîtrise d'œuvre** (117 931 € TTC)

Poursuite des études de construction et aménagement (Phase ACT jusqu'au DOE)
Honoraires du CSPS et du contrôleur techniques sur le suivi opérationnel des deux chantiers concomittants.

■ **Faisabilité financière de l'opération :**

Concernant l'opération de construction :

Le montant prévisionnel des travaux de construction avait été actualisé lors du CRACL 2011 à :

CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

- 1 087 112€ TTC pour les vestiaires,
- 150 467€ TTC pour les tribunes,
- 96 776€ TTC pour l'entrée du stade.

Le bilan actualisé au 31/12/12 fait apparaître l'intégration d'une provision d'aléas travaux pour l'opération de construction, à hauteur de 45 000 € TTC.

A propos de l'aménagement des espaces publics :

Le résultat d'appel d'offre travaux des espaces publics est conforme aux estimations de la maîtrise d'œuvre, indiquées dans le CRACL 2011, soit 1 452 780€ TTC de travaux d'aménagement.

2.2.1 Travaux

■ Travaux réalisés (69 500€)

Démarrage du chantier de construction des vestiaires, réalisation du Gros-Œuvre du bâtiment.

■ Travaux restant à réaliser en €TTC

↳ Montant prévisionnel des travaux 2013 :	2 289 101 €
↳ Montant prévisionnel des travaux 2014 :	617 483 €

2.3 COMMERCIALISATION

Sans objet.

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

ELEMENTS FINANCIERS

CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

3.1 COMPARATIF BILAN PRECEDENT / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses TTC (en euros)

Nature des dépenses	DEPENSES Bilan actualisé au 31.12.11	DEPENSES 2010/2015 Nouveau bilan actualisé au 31.12.12	DEPENSES 2016 hors ANRU * Nouveau bilan actualisé au 31.12.2012	TOTAL BILAN au 31.12.12
Acquisitions	2 000.00	2 000.00	0.00	2 000.00
Etudes	40 471.00	54 387.00	0.00	54 387.00
Honoraires sur travaux	361 809.00	372 894.00	0.00	372 894.00
Travaux	2 931 969.00	2 976 969.00	0.00	2 976 969.00
Frais divers de gestion	14 928.00	14 928.00	- 58.00	14 870.00
			0.00	
Rem. RSA + FFI	66 855.00	68 255.00		68 255.00
TOTAL DES DEPENSES	3 418 032.00	3 489 433.00	- 58.00	3 489 375.00

■ Sur les recettes TTC (en euros)

Nature des RECETTES	RECETTES du Bilan actualisé au 31.12.11	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31.12.12	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	1 266 278.00	1 266 278.00	0.00
ANRU	535 839.00	535 839.00	0.00
TOTAL BILAN FINAL	1 802 117.00	1 802 117.00	0.00

* Subventions : Montants conformes à la maquette financière de l'avenant n°5 de la convention ANRU telle qu'elle est connue à la date de rédaction du présent document.

■ Analyse des écarts des dépenses et recettes 2011/2012

CRACL 2012 - Châtelet / Lombardie

Le nouveau bilan a été actualisé en fonction :

- De l'intégration d'une provision d'aléas travaux pour l'opération de construction, à hauteur de 45 000 € TTC.
- De l'actualisation des dépenses en études et honoraires sur travaux, en matière de CSPS et études (études de sols/diagnostic amiante)

A ce titre, une augmentation de 71 343€ TTC est constatée sur l'opération en 2012.

3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

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.

■ Evolution de la participation de la Collectivité au regard du CRACL 2011.

Rappels :

Le nouveau bilan a été actualisé en fonction :

- De l'intégration d'une provision d'aléas travaux pour l'opération de construction, à hauteur de 45 000 € TTC.
- De l'actualisation des dépenses en études et honoraires sur travaux, en matière de CSPS et études (études de sols/diagnostic amiante)

Un effort complémentaire de 60 000€ compensé par la baisse de la participation de la ville correspondante sur la colonne 2015 de l'opération 1804 / Châtelet est requis et identifié en 2015 sur le présent bilan.

■ Participation de la collectivité.

Aucune participation d'équilibre provenant de la Collectivité n'a été sollicitée par l'aménageur pour l'année 2012.
En 2015, une participation d'équilibre de 360 000 € sera sollicitée au titre de l'exercice 2014.

L'enveloppe prévisionnelle de la contribution de la Ville a été augmentée de 60 000€ soit une participation à hauteur de **1 129 601€** (cf. page 22, article 2.4).

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 2015 et sous réserve de l'encaissement effectif des recettes (subventions et cessions).
- Trésorerie :

Au 31/12/2012, la trésorerie de l'opération LOMBARDIE SUD était de :	875 857€
Au 31/12/2013, la trésorerie prévisionnelle de l'opération LOMBARDIE SUD est estimée à :	-704 460 €

BILANS DES OPERATIONS

- BILAN 1804 ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL
- BILAN 1805 ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL
- BILAN 1806 ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL
- BILAN 1807 ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL
- CONSOLIDATION ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

ACQUISITIONS ET CESSIONS

- ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR CHATELET
- TABLEAU DES ACQUISITIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR CHATELET
- TABLEAU DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR CHATELET
- ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR LOMBARDIE
- TABLEAU DES ACQUISITIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR LOMBARDIE
- TABLEAU DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR LOMBARDIE
- ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR LOMBARDIE SUD
- TABLEAU DES ACQUISITIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR LOMBARDIE SUD
- TABLEAU DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2012 – SECTEUR LOMBARDIE SUD