

GRAMMONT (1032)

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

ACTUALISE AU 31/12/2012

I. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
I. OBJECTIFS	4
II. PROGRAMME DE L'AMENAGEUR	6
I. La mission de direction de projet :	6
II. la mission d'aménageur :	7
III. CADRE JURIDIQUE	9
I. Contrats entre la collectivité et la SEM	9
II. Procédures	14
IV. INTERVENANTS	16
II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	17
I. ACQUISITIONS	17
I. Acquisitions réalisées	17
II. Dépenses réalisées	18
III. Acquisitions restant à réaliser	18
II. ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	19
I. Etudes et honoraires réalisés	19
II. Etudes et honoraires a réaliser	20
III. Travaux :	23
I. Urbanisme	26
II. Animation de la cellule technique/ coordination des différents maitres d'ouvrages	27
III. Gestion financière et fiscale	27
IV. Elaboration des dossiers de demande de subvention	27
III. COMMERCIALISATION	28
I. Commercialisations réalisées	28
III. ELEMENTS FINANCIERS	30
I. EVOLUTION DU BILAN	30
I. Nouveau bilan actualisé :	30
II. Analyse des écarts par rapport aux prévisions du CRAC précédent - Commentaires :	31
II. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE ET CESSIONS D'OUVRAGES A LA VILLE	35

III.	TRESORERIE ET FINANCEMENT	37
IV.	MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES	37
IV.	<i>NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS</i>	38
I.	OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME	38
II.	PRECONISATIONS STRATEGIQUES	38
V.	ANNEXES	39

I. OBJECTIFS

LES ORIGINES DE LA DEMARCHE DE RESTRUCTURATION URBAINE DU QUARTIER

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

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

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

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

Le projet d'aménagement intègrait :

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

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

L'article 4 de la charte intitulée "Suivi, mise en œuvre et évaluation" précise les modalités de conduite du projet avec un Comité de Pilotage, une cellule technique et une direction de projet, en charge de la coordination et de la mise en œuvre opérationnelle.

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

En 2005, la ville de Rouen a signé une convention avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain afin de permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain sur les 4 quartiers sensibles de la ville à savoir, Grammont, Grand-Mare, Chatelet-Lombardie et les Sapins. Par cette convention d'autres institutions ont été sollicitées pour financer les opérations, le Conseil Régional de Haute-Normandie et le Département de Seine- Maritime.

Cette convention a fait l'objet de différents avenants permettant son évolution au fur et à mesure de l'avancement des projets. L'avenant n°2, signé en juillet 2009, a notamment confirmé les engagements de l'Etat et de l'ensemble des autres partenaires pour le financement d'opération, sous maîtrise d'ouvrage Rouen Seine Aménagement, notamment sur le quartier Grammont. L'ensemble des dossiers de demande de subventions ont été rédigés courant 2009 et soumis aux financeurs qui ont ainsi pu assurer leur soutien financier en terme de montant et de planification de versements des subventions. Ces subventions étant directement versées à l'aménageur, le montant de participation de la collectivité se trouve alors diminué puisqu'il ne se compose que des reliquats de dépenses non pris en charge par les partenaires.

- SURFACE DE L'OPERATION : 15,5 HECTARES
- SURFACE CESSIBLE : 26 428 M² DE TERRAIN

II. PROGRAMME DE L'AMENAGEUR

MISSION CONFIEE A ROUEN SEINE AMENAGEMENT DANS LE CADRE DE LA CONCESSION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

La Concession de Restructuration Urbaine Grammont-Sablère a été notifiée le 18 octobre 2000, pour une durée initiale de 8 ans, prolongée par avenants jusqu'au 31-12-2012. Elle porte sur un périmètre initial d'une superficie de l'ordre de 15,5 hectares.

Le programme des missions données à l'aménageur comprend :

- Une mission de direction de projet dont l'échéance initiale était le 31-12-2008 prolongée par avenant jusqu'au 31-12-2011.
- Une mission d'aménageur pour la réalisation des espaces publics et la mise à niveau des réseaux dont l'échéance se calque sur celle de la concession soit le 31-12-2012.

I. LA MISSION DE DIRECTION DE PROJET :

Cette mission se compose de différentes sous-missions décrite ci-dessous. Cette mission a été modifiée successivement au fur et à mesure de l'avancement du projet. Il convient ici de rappeler l'ensemble des sous-missions comprises dans la Direction de projet et d'analyser les missions à éventuellement reconduire pour Rouen Seine Aménagement.

RAPPEL DES MISSIONS DE DIRECTION DE PROJET :

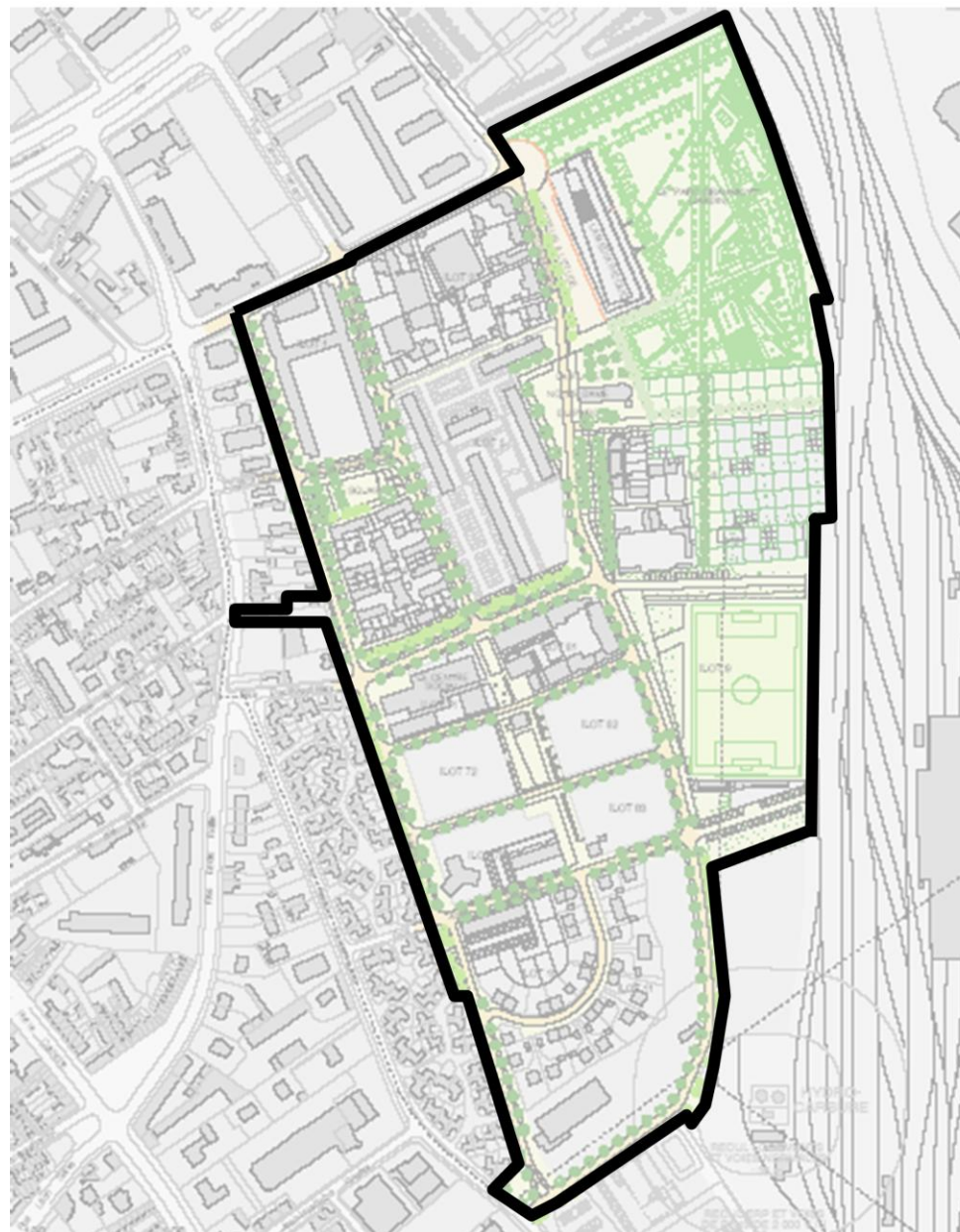
- La participation à la préparation et l'animation de la concertation avec les habitants et les associations sous l'autorité de la ville de Rouen
- La préparation et la mise en forme des actions de restructuration foncière
- L'actualisation permanente du schéma d'aménagement
- L'animation du travail de la cellule technique et la coordination des différents maîtres d'ouvrages intervenants sur le quartier.
- La conduite des actions d'insertion sociale et d'insertion par l'économique dans les chantiers engendrés par l'opération
- La définition, l'engagement et l'animation d'un dispositif de gestion urbaine de proximité
- la gestion du planning des opérations d'aménagement et de démolition reconstruction
- La gestion financière et fiscale, notamment l'élaboration des dossiers de subventions et le suivi des demandes de versements et encaissements
- La coordination des différents intervenants dans le temps et dans l'espace

II. LA MISSION D'AMENAGEUR :

La mission d'aménageur prévue dans l'opération consiste en :

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

PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(MODIFIE PAR AVENANT N°8)



III. CADRE JURIDIQUE

I. CONTRATS ENTRE LA COLLECTIVITE ET LA SEM

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

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

AVENANT N°1 :

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

AVENANT N°2 :

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

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

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

AVENANT N°3 :

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

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

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

AVENANT N°4 :

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

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

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

AVENANT N°5 :

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

AVENANT N°6 :

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

AVENANT N°7 :

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

AVENANT N°8 :

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

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

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

AVENANT N°9 :

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

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

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

AVENANT N°10 :

- OBJET PRINCIPAL : REDEFINITION DU PROGRAMME DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ESTIMATION DES TRAVAUX CORRESPONDANTS : AMENAGEMENT DE LA RUE ET DE LA PLACE DES PLATANES ET DEPLACEMENT DE L'ENTREE DU PARC GRAMMONT.
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 24 OCTOBRE 2008
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 18 DECEMBRE 2008
- DATE NOTIFICATION : 29 DECEMBRE 2008
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2012

AVENANT N°11 :

- OBJET PRINCIPAL : REDEFINITION DE LA MISSION DE PROJET ET PROLONGATION DE LA MISSION DE DIRECTION PROJET AU 31/12/2012.
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 27 NOVEMBRE 2009
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 10 FEVRIER 2010
- DATE NOTIFICATION : 27 FEVRIER 2010
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2012

AVENANT N°12 :

- OBJET PRINCIPAL : PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER

- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 27 NOVEMBRE 2010
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 12 AVRIL 2011
- DATE NOTIFICATION : 12 AVRIL 2011
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2013

AVENANT N°13 :

- OBJET PRINCIPAL : PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER
- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 27 MAI 2011
- DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 18 JUILLET 2011
- DATE NOTIFICATION : 18 JUILLET 2011
- DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2012

AVENANT N°14 :

- OBJET PRINCIPAL : PROLONGATION PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER
- PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT AU 31/12/2013
PARTICIPATION DE LA VILLE ET EFFORT FINANCIER
- DATE DELIBERATION CONCEDANT : 6 JUILLET 2012
 - DATE VISA CONTROLE LEGALITE : 30 OCTOBRE 2012
 - DATE NOTIFICATION : 26 OCTOBRE 2012
 - DATE ECHEANCE CONVENTION : 31 DECEMBRE 2013

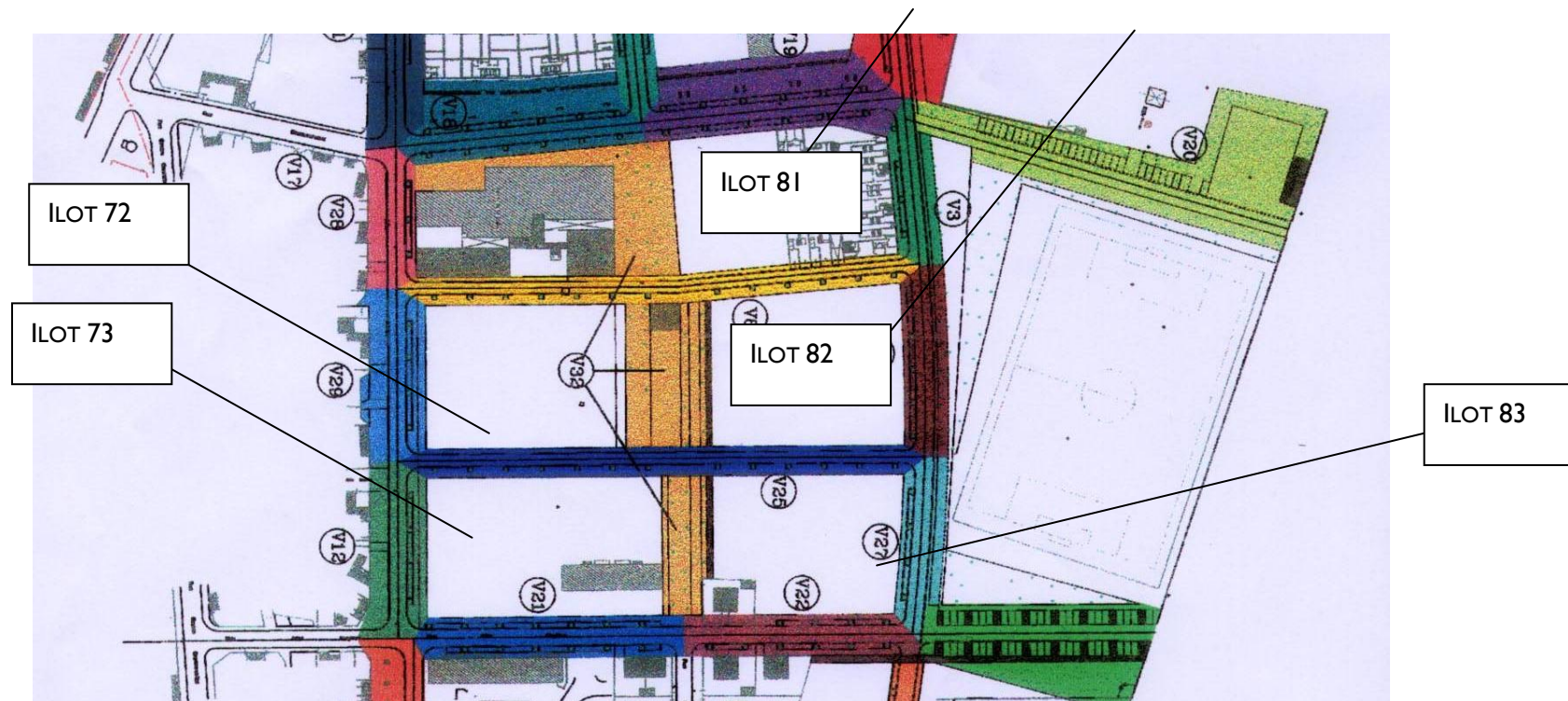
II. PROCEDURES

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

Dates :

- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR : LE 11 SEPTEMBRE 2006
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N° 1 : LE 20 DECEMBRE 2007 (MODIFICATION DU PERIMETRE DU LOTISSEMENT)
- DATE D'OBTENTION DE L'ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION : LE 18 JANVIER 2008
- DATE D'OBTENTION DE L'ARRETE DE VENTE PAR ANTICIPATION RECTIFICATIF : LE 7 MARS 2008
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°2 : LE 11 DECEMBRE 2008 (MODIFICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT)
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°3 : LE 6 AVRIL 2009 ((MODIFICATION EMPRISE FONCIERE)
- DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF N°4 : LE 17 DECEMBRE 2009 (MODIFICATION DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT VOLET STATIONNEMENT)

PLAN DE SITUATION DES VOIRIES INCLUSES DANS LE LOTISSEMENT



Deux espaces publics sont inclus dans le périmètre du lotissement :

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

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

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

IV. INTERVENANTS

MISSION	PRESTATAIRES PRINCIPAUX	MARCHE
URBANISTE PROJET URBAIN	AGENCE VOUQUETTE, JEAN FARNIER	01-128 (MARCHE CLOTURE EN 2011 – FERMETURE AGENCE)
URBANISTE PROJET URBAIN (MISSION 2011-2012)	JEAN FARNIER	LETTRE DE COMMANDE
MAITRISE D'ŒUVRE – ESPACES PUBLICS	AGENCE LAVERNE/OGI/8'18"	03-311
MAITRISE D'ŒUVRE – PLACE NOTRE DAME, PARVIS DU POLE CULTUREL	AGENCE LAVERNE/OGI/8'18"	08-05744 (MARCHE CLOTURE)
MAITRISE D'ŒUVRE – PARC GRAMMONT	AGENCE JACQUELINE OSTY/ORSI/OGI/CONCEPTO	03-302 (MARCHE SOLDE)
MAITRISE D'ŒUVRE – VESTIAIRE ET TERRAIN FOOT	AGENCE PANGALOS DUCASSE/GARBUTT	05-505 (MARCHE SOLDE)
MAITRISE D'ŒUVRE – PLACE DES PLATANES	AGENCE LAVERNE/OGI/8'18"	09-00241
MAITRISE D'ŒUVRE – VOIE ARRIERE DU POLE CULTUREL	AGENCE RICCIOTTI/IOSIS	10-00547
GEOMETRE	CABINET POILEUX	09-00002
NOTAIRE	MAITRE ASSAUD	

II. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

I. ACQUISITIONS

I. ACQUISITIONS REALISEES

■ ACQUISITIONS REALISEES EN 2012 : Acquisition de différents fonciers à Rouen Habitat.

■ TABLEAU ACQUISITIONS REALISEES AU 31/12/2012

Date de l'acte	Vendeur	Références cadastrales	Commune	Localisation	Surface en m ²	Montant € TTC
22/04/2004	VILLE DE ROUEN	MT67	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	319	Cessions à titre gratuit
		MT18	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 043	
		MT131	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	486	
		MT137	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	31	
		MT138	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	26 749	
		MT142	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 283	
		MT151	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	5 130	
		MT152	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	5 431	
		MT153	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	18	
		MT155	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	1 128	
		MT156	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	31 029	
		MT158	Rouen	Lessard-Plantagenêt-Adeline-Daudet	162	
22/07/2004	OPAC	MT46	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	1 137	361 560,00 €
		MT161	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	580	
		MT162	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	547	
		MT173	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	1 172	
		MT174	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	185	
		MT175	Rouen	Adeline - Camus -G. Nerval	203	
		MT52	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	17	
		MT143	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	950	
		MT148	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	158	
		MT163	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	36	
		MT164	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	96	
		MT165	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	20 919	
		MT167	Rouen	Adeline - F.Mistral - Siegfried	169	
		26/09/2005	SCI PLAINE ACTION	ARI02	Sotteville	
ARI01	Sotteville			Rue G. Contremoulins	1 294	
MT177	Rouen			Rues Adeline et Contremoulins	575	
08/07/2009	RFF	MO67	Rouen	Avenue du Grand Cours	2 511	98 350,00 €
		ARI06	Sotteville	1 rue de la Gare	429	

14/02/2012	OPH ROUEN HABITAT	MT 244	Rouen	1 rue Alphonse Daudet	2 003	155 595,94 €
		MT 214	Rouen	42 rue Jules Adeline	23	
		MT 217	Rouen	42 rue Jules Adeline	1 578	
		MT 237	Rouen	33 rue Albert Camus	21	
		MT 238	Rouen	33 rue Albert Camus	10	
		MT 239	Rouen	33 rue Albert Camus	10	
		MT 242	Rouen	Rue Alphonse Daudet	12	
		MT 234	Rouen	Rue Frédéric Mistral	28	
		MT 235	Rouen	Rue Frédéric Mistral	129	
		MT 218	Rouen	42 rue Jules Adeline	192	
		MT 240	Rouen	33 rue Albert Camus	9	
					12	
Total				108 298	660 505,94 €	

II. DEPENSES REALISEES

Les dépenses réalisées en 2012 incluses au poste « acquisition » s'élèvent à 157 681 € TTC, correspondant aux acquisitions citées ci-dessus ainsi qu'à des frais de gestion des biens acquis.

Au 31/12/2012 les dépenses réalisées s'élèvent à 761 652 € TTC, dont 660 506 TTC en achat de terrains hors frais annexes.

III. ACQUISITIONS RESTANT A REALISER

■ NIVEAU DEPUIS LE DEBUT DE L'OPERATION

SURFACE DE L'OPERATION : 155 000 M²
SURFACE ACQUISE AU 31/12/2012 : 108 298 M²

■ RESTE A ACQUERIR : ENVIRON 5 000 m²

Les acquisitions restant à réaliser sont :

- Acquisition de terrains destinés aux équipements publics à Rouen Habitat : une partie de la Place Notre Dame du Parc (triangle devant l'immeuble de Rouen Habitat délimité au Nord par la rue Henri II de Plantagenet) ainsi que la rue et la Place des Platanes (parcelle MT 160). Les surfaces de ces espaces sont respectivement d'environ 1 830m² et 3 070 m². Ces parcelles doivent faire l'objet d'un document d'arpentage. L'acte sera réalisé en 2013, après calage des limites foncières entre la Ville et Rouen Habitat.

II. ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

I. ETUDES ET HONORAIRES REALISEES

ETUDES REALISEES ET HONORAIRES REGLES EN 2012

■ ETUDES ET PROCEDURES :

➤ Etudes urbaines :

En 2011, a été réalisé le suivi du projet d'environ 30 logements de l'îlot 73a (promoteur : Nacarat). Une mise à jour de l'ensemble du plan urbain a aussi été réalisée. Ces dépenses en études urbaines sont imputées sur 2012 (poste bilan 252).

En 2012, ont été réalisés le suivi des projets et les avis sur PC des îlots 73a (promoteur : Nacarat) et II B (promoteur Nexity). Ces dépenses en études urbaines sont imputées sur 2013 (poste bilan 252).

■ MONTANT TOTAL DES ETUDES CONSTATES EN 2012 :	3 200 € TTC
■ MONTANT CUMULE CONSTATE AU 31/12/2012 :	1 016 941 € TTC

■ HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE :

En 2012, ont été réalisés :

- suivi des travaux d'aménagement de la Place des Platanes (code ouvrage M) par le groupement LAVERNE/OGI/8'18" au titre du marché 09-00241 pour 18 800 € TTC, hors révisions (NB : cette fin de mission était prévue pour 2011. Toutefois, d'une part certains marchés ne peuvent être clôturés qu'en 2012 compte tenu de la fin de la garantie d'achèvement (notamment pour les espaces verts), d'autre part diverses réserves sur les travaux de voirie et réseaux n'ont pas été levées à ce jour.)
- suivi des travaux de création des espaces publics par LAVERNE/OGI/8'18" et solde du marché 03-311
- un marché de MOE avec le BET ABSCIA pour les travaux de reprise des espaces publics sur le cœur de quartier pour un montant de 35 K€
- Réalisation d'un DCE + analyse offres par ABSCIA pour la reprise de l'ensemble des aménagements des espaces publics défectueux et parachèvement des réseaux et branchements/viabilisation, marché de maîtrise d'œuvre au titre des marchés 12-03092 pour 9 568 € TTC
- achèvement des études et du suivi de la réalisation des travaux de la voie arrière du pôle culturel (code ouvrage N) par le groupement IOSIS/RICCIOTTI au titre du marché 10-00547 pour 1 345€ TTC, hors révisions

- la mission du coordonnateur sécurité des personnes et santé sur l'aménagement de la Place des Platanes et sur les travaux de branchements en Cœur de quartier pour 1 651 € TTC, hors révisions
- étude pour la mise en œuvre du plan de circulation, établissement du DCE (réalisée en 2011 et dépense constatée en 2012) pour 4 485 € TTC, hors révisions
- suivi des travaux d'aménagement et accès piéton et plantation de l'ilot 72A au titre du marché 11-0661 pour 2392 € TTC
- étude pour la reprise et l'achèvement des espaces verts au titre du marché 12-02410 et par Champ Libre Paysage, établissement du DCE et suivi travaux pour 1914 € TTC

Les révisions s'élèvent à 918 € TTC.

▪ MONTANT TOTAL DES HONORAIRES CONSTATES EN 2012 :	41 073 € TTC
▪ MONTANT CUMULE CONSTATE AU 31/12/2012 :	2 496 110 € TTC

II. ETUDES ET HONORAIRES A REALISER

■ ETUDES ET PROCEDURES :

Les études urbaines pour l'année 2013 prévues sont :

- L'achèvement de la mission d'urbaniste (poste 252) assurée par M. Farnier, anciennement dirigeant de l'agence Vouquette (agence fermée fin 2010) :
 - Suivi des projets sur les ilots 11B (promoteur : Nexity) et 73A (promoteur : Nacarat)

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN 2012	MONTANT REALISE EN 2012	MONTANT PREVU 2013
252	005	MISSION D'URBANISTE – M. FARNIER	MARCHE 11-01647	16 000 € TTC	3 200 € TTC	9 000 € TTC
TOTAL				81 050€ TTC	3 200 €	9 000€ TTC

■ HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE :

En maîtrise d'œuvre travaux sont prévus pour 2013 :

- Clôture et solde de l'ensemble des missions et marchés de maîtrise d'œuvre y compris le suivi des travaux pour la reprise de l'ensemble des aménagements des espaces publics défectueux et parachèvement des réseaux et branchements.

Les honoraires CSPS et CT prévus en 2013 correspondent à :

- La clôture et au solde de l'ensemble des missions CSPS y compris celle qui doit être passée dans le cadre du suivi des travaux pour la reprise de l'ensemble des aménagements des espaces publics défectueux et parachèvement des réseaux et branchements
- Au suivi des travaux du nouvel aménagement et aux travaux de reprise des espaces publics (mail central notamment).

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN 2012/2013	MONTANT REALISE EN 2012	MONTANT PREVU 2013
310		MAITRISE D'ŒUVRE - FIN MISSIONS / CLOTURES DES MARCHES	DIVERS	43 802 € TTC *	22 537 € TTC	6 000 € TTC (CLOTURE DU MARCHE 09-00241 RUE ET PLACE DES PLATANES)
310	M	MAITRISE D'ŒUVRE – PROVISION POUR NOUVEAU TRAVAUX, SUIVI TRAVAUX REPRISE ET BRANCHEMENTS/VIABILISATION	DIVERS	41 600 € TTC*	15 967 € TTC	79 942 € TTC
TOTAL				85 402€ TTC	38 504 € TTC	85 942€ TTC

* HORS REVISIONS

Une provision a été intégrée au regard des nouveaux travaux demandés (voir ci-après).

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU EN 2012	MONTANT REALISE EN 2012	MONTANT PREVU 2013
311		ESPACES PUBLICS	DIVERS	7846 € TTC	1 651 € TTC	CLOTURES ET SOLDES A APPELER
311-312		CSPS ET CT – PROVISION POUR NOUVEAU TRAVAUX, SUIVI TRAVAUX REPRISE ET BRANCHEMENTS/VIABILISATION	MISSION A ATTRIBUER			12 801 € TTC
TOTAL				7846€ TTC	1 651 € TTC	12 801 € TTC

* HORS REVISIONS

Une provision a été intégrée au regard des nouveaux travaux demandés (voir ci-après).

Les frais de géomètre sont estimés à 10 K€ TTC en 2013, pour réalisation de relevés et plans de récolement, production de documents liés à la remise des espaces publics à la collectivité par acte authentique.

Il est prévu de régler environ 4919 € TTC en révision en 2013.

- MONTANT PREVISIONNEL DES ETUDES A REGLER EN 2013 : 9 000 € TTC
- MONTANT PREVISIONNEL DES HONORAIRES SUR TRAVAUX A REGLER EN 2013 : 113 353 € TTC

III. TRAVAUX :

TRAVAUX REALISES DEPUIS 2000

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

1. le Parc Grammont : livraison d'une première tranche à l'été 2005 et livraison définitive au premier trimestre 2007
2. le terrain de football et ses abords : livraison du terrain de football en janvier 2004 et livraison définitive (abords + éclairage) fin 2005
3. le prolongement de la rue Jules Adeline : livraison fin 2005
4. la viabilisation (réseaux divers et réservoir d'assainissement) des 47 logements : 2nd semestre 2005
5. la viabilisation des îlots 81a et 81b et la réalisation des traitements de surface des rues Camus, Adeline le long des 47 logements, le Mail Est-Ouest, le prolongement de la rue Henri II Plantagenêt, le prolongement de la rue Jules Siegfried : travaux s'échelonnant sur 2005 / 2006 / 2007
6. le bâtiment du vestiaire de foot et du local technique pour le service des espaces verts de la ville de Rouen : livraison hiver 2008
7. Aménagement de la place Notre Dame du Parc (code ouvrage K) par les entreprises Toffolutti/Ineo/Steev dans le cadre des marchés dit « Phase finale » : travaux réalisés en 2010
8. Aménagement du parvis du pôle culturel et de la Place des abattoirs (code ouvrage I) par les entreprises Toffolutti/Ineo/Steev dans le cadre des marchés dit « Phase finale » : travaux réalisés en 2010
9. Aménagement de l'espace extérieur arrière du pôle culturel Grammont (code ouvrage N) par l'entreprise Viafrance : travaux réalisés en 2010/2011

En outre ont été réalisés dans la période 2009/2010, les travaux de viabilisation des îlots du lotissement par les entreprises Toffolutti/Sorapel/Activert dans le cadre des marchés dit « Cœur de Quartier ». Ces travaux sont à finaliser pour la desserte des lots (travaux de branchements).

En outre, il est prudent de prévoir des travaux de remise en état du secteur Cœur de quartier après les travaux de construction.

TRAVAUX REALISES EN 2011

En 2011 ont été réalisés :

- Aménagement de la Place de la Poudrière et la rue des Platanes
- Travaux de branchements
- Suivi des travaux et des levées des réserves sur les ouvrages à remettre
- Travaux de dépollution par l'AFL
Dépollution îlot 83. Cession à l'AFL : le surcoût induit par la dépollution et la présence de pieux sur le terrain est pris en charge par l'opération conformément aux engagements envers l'ANRU.

Ces travaux sont à finaliser et à remettre à la collectivité en 2013.

TRAVAUX REALISES EN 2012

En 2012, ont été réalisés :

- Levée d'une grande partie des réserves et solde des marchés de travaux (espaces publics marchés)
- Travaux d'aménagement des accès de l'îlot 72A
- Travaux de branchements des lots 72B et 82B (réalisation des derniers branchements secs et humides Constructa), et démarrage d'une partie des branchements de l'îlot 73B (Rouen Habitat) (travaux en partie réalisés dans le cadre des marchés existants).
- Fin des travaux d'aménagement de la Place des Platanes

Réalisation de nouveaux travaux à la demande de la Ville :

- Demandés par la Ville
 - o Réalisation des études pour la mise en œuvre d'un plan de circulation par le bureau d'études Infraservice. Ces travaux ne sont pas subventionnés à ce jour.
 - o Travaux de réalisation d'un système d'arrosage automatique sur la voie arrière du pôle culturel pour 18K€ TTC par Normandie Arrosage. Ces travaux sont subventionnés.

▪ MONTANT TOTAL REGLE EN 2012 :	390 434 € TTC
▪ MONTANT CUMULE REGLE AU 31/12/2012 :	21 733 065 € TTC

L'année a été en outre consacrée au suivi administratif des marchés (notamment de solde des anciens marchés, pour préparer la clôture de l'opération).

TRAVAUX A REALISER EN 2013 : 824 K€

Les travaux dont la réalisation était prévue au CRACL précédent à réaliser en 2012 sont reportés au titre de l'année 2013, le décalage étant du au retard des programmes de construction :

- Levée des dernières réserves et solde des derniers marchés de travaux (espaces publics marchés)
- Travaux de reprise de l'ensemble des aménagements des espaces publics défectueux et parachèvement des réseaux et branchements/viabilisation dans le cadre du marché 13-03693 par AGORAT TP comprenant :
 - Travaux de viabilisation de 73B, (fin viabilisation Rouen Habitat), 73A (Nacarat) et 11B (Nexity) lots (travaux en partie réalisés dans le cadre des marchés existants).
 - Travaux de remise en état du mail après le chantier de Constructa
 - Travaux de mise en œuvre du plan de circulation

Par ailleurs, le présent CRACL intègre de nouveaux travaux à la demande de la Ville ou proposés par l'aménageur :

- Demandés par la Ville
 - Réalisation de la V20 dont les travaux sont prévus en tranche conditionnelle dans le cadre du marché 13-03693 par AGORAT TP
- Proposés par l'aménageur :
 - Divers problèmes sont constatés sur le secteur Cœur de Quartier, après la réalisation des travaux de construction par les promoteurs et pour des malfaçons sur les espaces publics.

Secteur cœur de quartier. Les travaux d'espaces publics, dont la réalisation avait été reportée pour qu'elle se fasse en concomitance des constructions, ont été réalisés finalement entre 2009 et 2010 pour une grande partie, les échéances des subventions ne permettant pas de report ultérieur des dépenses. Or, les constructions, longuement attendues, ont finalement démarré quasi simultanément au second semestre 2010 et ont été livrées pour partie en 2012 et le seront pour partie en 2013. Par conséquence des travaux de remise en état après chantier seront réalisés dans le cadre du marché d'Agorat TP.

POSTE BILAN	CODE OUVRAGE	MISSION	MARCHE	MONTANT PREVU 2012	REALISE EN 2012	MONTANT PREVU 2013
410		SOLDE DES MARCHES EN COURS (Y COMPRIS QUANTITATIFS SUPPL.)	DIVERS	510 930 € TTC	331 035 € TTC	179 895 € TTC
410	Q	NOUVEAU TRAVAUX, SUIVI TRAVAUX REPRISE Y COMPRIS TRANCHE CONDITIONNELLE V20 – AGORAT TP	13-03693 + DIVERS	274 275 € TTC	59 395 € TTC	571 378 € TTC
		TRAVAUX INFRASTRUCTURES IMPREVUS – ALEAS + ACTUALISATION - REVISION				72 463€ TTC
TOTAL				785 205 € TTC	390 434 € TTC	824 736 € TTC

MISSION DIRECTION DE PROJET

I. URBANISME

Le projet, initié dans les années 90, est en phase opérationnelle, voire de clôture pour certains éléments structurants.

Un urbaniste a été désigné après consultation en décembre 2000 : Jean Farnier, Agence Vouquette.

Le schéma d'aménagement du quartier a été formalisé en novembre 2001 puis validé en janvier 2003. Il a été ensuite régulièrement actualisé.

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

PREPARATION ET MISE EN FORME DES ACTIONS DE RESTRUCTURATION FONCIERE

REALISE EN 2012 :

- Signature de promesses de vente sur le lot 73a (Nacarat), en vue d'un acte en 2014. Le solde du prix à verser à l'acte de vente sera perçu directement par la collectivité.

A REALISER EN 2013 :

- Signature de promesses de vente sur le lot I Ib (Nexity), en vue d'un acte en 2014. Le solde du prix à verser à l'acte de vente sera perçu directement par la collectivité.

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

REALISE 2012 :

- Remise d'ouvrages à la ville de Rouen selon achèvement des travaux et la fin des garanties sur les espaces verts, après remises en état régulièrement nécessaires compte tenu des dégradations fréquentes
- Coordination des divers maîtres d'ouvrage

Ces missions se poursuivront en 2013.

III. GESTION FINANCIERE ET FISCALE

REALISE 2012 :

- Actualisation permanente du bilan financier de l'opération, du suivi des subventions, et de l'effort financier de la ville, clôture des différentes missions et des différents marchés.

Cette mission se poursuivra en 2013.

IV. ELABORATION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION

A REALISE 2013 :

- Dépôt du dossier de demande de financement pour les travaux d'achèvement du quartier « Aménagement suite construction Grammont » (Co Q) pour 70 K€ + demande de fongibilité pour « aménagement de la rue et de la place des Platanes » (Co M) pour 42 K€ soit une subvention prévisionnelle de 112K€ à obtenir de l'ANRU. Par précaution, cette subvention n'a pas été prise en compte dans ce bilan.

III. COMMERCIALISATION

I. COMMERCIALISATIONS REALISEES

COMPROMIS ET AUTRES PROTOCOLES EN 2012

Une promesse de vente a été signée pour le lot 73a (Nacarat).

ACTES DE CESSION

■ CESSIONS REALISEES EN 2012

- L'acte d'échange avec Rouen Habitat a été préparé et s'est conclu début 2012.

■ TABLEAU DES CESSIONS REALISEES AU 31/12/2012:

Description du bien					Acquéreur	Actes	Prix		
Ilot n°	Lot lotiss n°	Parcelles	Surface m²	Adresse	Nom	Date AA	Prix € TTC	Taux TVA	Prix € HT
		MT151, MT164*	5226		OPAC - ROUEN HABITAT	22/07/2004	156 780,00 €	SUR MARGE	134 262,95 €
		MT180, MT181	3473	Rue A. Daudet	LE FOYER DU TOIT FAMILIAL DE	08/01/2007	335 682,00 €	EXONERE 1042	335 682,00 €
		MT213	5		FONCIERE RU 01/2008 (AFL)	16/09/2010	Cf. lotissement		
				Rue Adeline	M. GILBERT Pierre	30/11/2006	17 864,00 €	SUR MARGE	14 948,14 €
TOTAL HORS LOTISSEMENT			8704						
82A	3	MT188	2032		SCI ROUEN PLANTAGENET (NEXITY)	05/03/2008	221 977,60 €		
72A	1	MT184, MT185	1678		HABITAT 76	26/02/2010	126 600,00 €	19,60%	185 600,00 €
72B	2	MT186	1820		SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	18/12/2010	95 153,76 €	5,50%	120 000,00 €
82B	4	MT187	1638		SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	18/12/2010	173 277,26 €	19,60%	79 560,00 €
83	5	MT191,212	3061	Rue A. Daudet	FONCIERE RU 01/2008 (AFL)	16/09/2010	0,00 €	19,60%	144 880,65 €
		MT 190, 192, 220, 232	1117	Rue A. Daudet	OPH ROUEN HABITAT	14/02/2012	80 300,03 €	19,60%	67 140,49 €
TOTAL LOTISSEMENT			11346						
TOTAL			20050				1 207 635,65 €		1 082 074,23 €

SHON CEDEE LOTISSEMENT	
SCI ROUEN PLANTAGENET	4 640
HABITAT 76	3 000
SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	1 989
SCCV ROUEN RIVE GAUCHE (CONSTRUCTA)	2 587
FONCIERE RU 01/2008 (AF)	4 853
OPH ROUEN HABITAT	1 476
TOTAL LOTISSEMENT	18 545

COMMERCIALISATIONS A REALISER

ILOT	ACQUEREUR	DATE PREVISIONNELLE ACTE	SURFACE TERRAIN	NOMBRE DE LOGEMENTS	SHON	PRIX DE VENTE €/M ² SHON	PRIX DE VENTE TERRAIN HT
73 A	NACARAT	APRES FIN CONCESSION	2 800	40	3 268	56*	183 000 €
I B	NEXITY	APRES FIN CONCESSION	1 600	40	2 600	40	145 600 €

* en négociation

III. ELEMENTS FINANCIERS

I. EVOLUTION DU BILAN

I. NOUVEAU BILAN ACTUALISE :

■ TOTAL DES DEPENSES HT DU BILAN =	26 799 740 €
■ TOTAL DES RECETTES HT DU BILAN =	26 799 915 €
■ RESULTAT D'EXPLOITATION HT =	176 €
■ TOTAL DES DEPENSES TTC DU BILAN =	31 131 203 €
■ TOTAL DES RECETTES TTC DU BILAN =	29 653 234 €
■ TVA =	+ 1 477 793 € (REMBOURSEMENT DU CREDIT DE TVA) / 176 € TRESORERIE RESIDUELLE PREVISIONNELLE)

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

■ **LES DEPENSES : + 141 K€ TTC**

Les dépenses de l'opération sont revues à la hausse. Les marchés étant en clôture et certains ouvrages ayant été remis à la collectivité, les dépenses prévisionnelles d'aléas peuvent être redimensionnées. Plus en détail, l'évolution est :

POSTE 1 - ACQUISITIONS

Sans objet.

POSTE 2 - ETUDES

Poste en baisse de 9K€ TTC.

Les évolutions principales sont :

- Les études d'urbanisme sont revues à la baisse et reportées en 2013 pour le suivi des projets Nacarat (ilot 73A) et Nexity (ilot I IB)
- Est faite l'hypothèse qu'aucune étude de pollution nouvelle n'est nécessaire, ni de mission étude des sols et études diverses (acoustiques, circulation...)

POSTE 3 - HONORAIRES

Le poste baisse légèrement essentiellement du fait de la provision excessive faite au titre du marché de géomètre n°09-00002.

POSTE 4 - TRAVAUX

Le poste augmente de 165K€. Cela s'explique essentiellement par l'introduction de l'aménagement de la V20 pour un montant de 168K€ TTC, élément nouveau par rapport au bilan du 31.12.12.

Le montant des travaux à réaliser en 2013 s'élève à 824K€TTC environ. Il concerne pour 571 K€ les travaux nouveaux sur les espaces publics sur le cœur de quartier, les travaux de raccordement de l'ilot I IB ainsi que l'aménagement de la V20.

Il faut souligner que ces travaux incluent la réalisation des espaces verts en Cœur de quartier, alors qu'ils avaient été retirés du marché confié à l'entreprise ACTIVERT. Ces travaux doivent être réalisés après l'ensemble des travaux de construction. Au regard du calendrier de ceux-ci, une plantation ne peut être prévue au mieux que fin 2013. Aussi, la fin de l'entretien et le solde du marché d'espaces verts ne pourra se faire qu'après le 31/12/2013, date de fin de la concession après l'avenant 14. Dans ce contexte, les obligations concourant à la fin de la concession seront transférées à la ville.

Pour rappel le passage de l'entretien courant du quartier à la Ville est devenu effectif début 2011, suite aux visites de pré-réception.

Ces travaux sont en partie subventionnés dans le cadre de la ligne nouvelle « Aménagement suite construction Grammont» (70K€) et via la fongibilité des lignes « Platanes Poudrière » (42K€), subventions encore prévisionnelles à ce stade du bilan.

POSTE 5 - FRAIS DIVERS ET DE GESTION

Le poste est en légère baisse. Ainsi le poste 502 est en baisse et s'explique par le report des ventes des ilots 72a et 11b en 2014.

En outre, le poste 506, dont l'augmentation est significative car les impôts fonciers sont supérieurs aux attentes s'explique par la prise en charge non prévue par l'opération depuis 2011, de la redevance du terrain de football de RFF géré par Nexity, s'élevant à 25K€ TTC pour l'année.

La CRACL prévoit que la Ville prendra en charge les frais de redevance pour le terrain de foot à compter de l'appel de fonds prochain. Le présent bilan est établi avec le transfert du règlement de la redevance à la ville dès 2013.

Pour l'année 2013, la provision de taxes sera maintenant à 20K€ annuels comme cela a été préconisé dans le CRAC précédent.

POSTE 7 - REMUNERATION ET FRAIS FINANCIERS

Le poste est en diminution de 5K€.

POSTE 9 – FOND DE CONCOURS

Le poste n'évolue pas.

■ SUR LES RECETTES : + 26€ TTC

Les recettes prévisionnelles de l'opération évoluent à la baisse de 26 K€. Ces baisses sont principalement dues :

- 1) Au retrait de la cession des ilots 73a et 11b au-delà de la fin de la concession d'aménagement au 31/12/2013 (- 417€),
- 2) A la baisse du remboursement de la collectivité (-154K€),
- 3) A la baisse des subventions (-147K€),
- 4) A une augmentation de la participation de la ville (743K€) prenant en compte, d'une part la diminution des recettes de cession, la baisse du remboursement de la collectivité, la baisse des subventions et d'autre part, l'intégration d'aménagements nouveaux (notamment la V20).

Plus en détail, l'évolution est :

POSTE 1 - CESSION

Les cessions sont en diminution par rapport au CRACL précédent (-417K€). Les ventes des ilots 11b, 73a ne seront pas conclues dans la période de la concession d'aménagement, la Ville rachètera les biens à la valeur inscrite au bilan, le prix pouvant venir en déduction de sa participation d'équilibre (et dans la limite de l'atteinte de l'équilibre du bilan).

Pour rappel, le montant des charges foncières au bilan est de :

- 56€ HT/m² shon pour l'ilot 73a,
- 40 €HT/m² de shon pour l'ilot 11b.

POSTE 2 – REMBOURSEMENT COLLECTIVITE

Les remboursements de la collectivité (recettes ligne 200) correspondent aux remboursements, pour les ouvrages sur lesquels la Ville perçoit les subventions :

- Des études techniques en vue de la réalisation de l'ouvrage
- Des honoraires opérationnels (SPS, maîtrise d'œuvre, Contrôle technique)
- Les travaux (application d'un ratio de 79 % pour tenir compte de la quote-part de l'ouvrage remise à l'agglo, soit 21% couverte en participation ligne 410)
- Les frais de maîtrise d'ouvrage

Les remboursements et la participation ligne 410 permettent à la collectivité de justifier auprès des financeurs les dépenses à subventionner.

Les remboursements sont revus à la baisse. Cela s'explique par les ajustements liés au solde de marché et le recalage de certaines dépenses.

Les ouvrages concernés sont :

- | | |
|-------------------------------|----|
| ▪ Parc Grammont – tranche 1 | A1 |
| ▪ Parc Grammont – tranche 2 | A2 |
| ▪ Terrain de foot – tranche 1 | B1 |
| ▪ Terrain de foot – tranche 2 | B2 |
| ▪ Prolongement Jules Adeline | C |

- 47 logements DI
- Camus Desmousseaux EI
- Demol 2 reseaux E 21
- Demol 2 Plantagenet E 22
- Demol 3 Siegfried E23
- Demol 3 cœur de quartier E3I
- Square F
- Urbaniste 2004/2005 001
- Urbaniste 2006 002
- Demol 3 traverses E 32
- Demol 4 Plantagenet Sotteville E4

Plus précisément, les écarts entre le CRACL 2011 et le CRACL 2012 sont les suivants :

Code ouvrage	Ligne	Prévu CRACL 2011	Prévu CRACL 2012	Ecart
A1	200	2 212 211 €	2 212 211 €	0€
A2	200	3 507 179 €	3 497 946 €	-9 233€
B1	200	1 174 226 €	1 167 226 €	-7 000€
B2	200	229 517 €	229 517 €	0€
C	200	684 816 €	675 816 €	-9 000€
D1	200	1 419 284 €	1 419 284 €	0€
E1	200	1 954 522 €	1 952 522 €	-2 000€
E21	200	456 962 €	445 228 €	-11 734€
E22	200	668 015 €	658 015 €	-10 000€
E23	200	535 469 €	531 153 €	-4 316€
E31	200	627 068 €	570 389 €	-56 679€
F	200	269 479 €	265 682 €	-3 797€
001	200	102 523 €	102 523 €	0€
002	200	54 198 €	54 198 €	0€
E32	200	1 411 934 €	1 370 414€	-41 520€
E4	200	816 730 €	817 677 €	-751 €
Total TTC		16 124 131€	15 969 800€	-154 332 €

POSTE 3 - SUBVENTIONS

Le poste est en diminution de 147K€.

Cela s'explique :

- Par une perte de la subvention région sur le secteur « Platanes – Poudrière » (Co M) pour un montant de 88K€,
- Par une baisse de la subvention ANRU de 58K€,

Il n'apparaît pas dans le présent bilan, la subvention prévisionnelle au titre de l'ANRU sur la nouvelle ligne « aménagement suite construction » (Co Q) pour un montant attendu de 70K€ et la fongibilité de la ligne « Place des Platanes » (Co N) pour un montant de 42K€. Le dépôt du dossier de demande de subvention sur le Co Q n'ayant pas été effectué tout comme la demande de fongibilité.

POSTE 4 – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

La participation de la collectivité augmente de 743K€. Cette évolution s'explique notamment par une augmentation du poste dépenses au titre des nouveaux engagements sur la V20 d'une part, la baisse des subventions car le présent bilan n'intègre pas la subvention prévisionnelle au titre de l'ANRU sur la ligne nouvelle « aménagement suite construction » et la fongibilité de la ligne « Place des Platanes ».

POSTE 5 – PRODUITS DIVERS

Le poste est maintenu au niveau du réalisé soit 34K€. Le précédent bilan prenait en compte le versement de 15K€ pour remboursement de travaux de réfection réalisés suite à des dégradations face à la chaufferie, provoqués par les accès des camions de la société DALKIA. Ce montant n'est pas reporté dans le bilan 2012 compte tenu des difficultés à obtenir le paiement.

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

■ ÉVOLUTION ET CALENDRIER

La ville finance l'opération sous la forme :

- de participations
- de remboursement des dépenses effectuées par RSA et cédées à la ville au fur et à mesure des règlements versés par celle-ci, permettant à la ville de justifier les appels à financement pour les subventions attribuées à la collectivité

Les participations de la ville se font sous trois formes :

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

Le concours prévisionnel de la ville, en terme de recettes définitives pour l'opération s'élève à 20 672 888 €HT soit 23 366 426 €TTC. L'effort global de la ville est augmenté par rapport au dernier CRACL pour faire face aux nouvelles dépenses.

CONCOURS DE LA VILLE	Bilan 31/12/2011 TTC	Bilan 31/12/2012 TTC	Ecart	Bilan 31/12/2011 HT	Bilan 31/12/2012 HT
4 Participation collectivité	6 653 763	7 396 626	742 863	6 577 349	7 320 212
<i>Participation équilibre opération - EXO</i>	4 299 182	5 077 296	778 114	4 299 182	5 077 296
<i>Participation équilibre opération - taxé</i>	128 057	128 057	0	107 071	107 071
<i>Participation équil. HS patrimoine EXO</i>	1 888 295	1 853 044	-35 251	1 888 295	1 853 044
<i>Participation complément prix en TVA</i>	338 229	338 229	0	282 800	282 800
10 Cession d'ouvrage Ville de Rouen	0	0	0	0	0
200 Remboursement collectivité	16 124 131	15 969 800	-154 331	13 481 715	13 352 676
Total effort ville bilan 31 12 2012	22 777 894	23 366 426	588 532	20 033 042	20 672 888

L'échéancier prévisionnel de versement est le suivant :

CONCOURS DE LA VILLE POUR 2012 ET 2013	VERSEMENT 2012	VERSEMENT 2013
Total	1 011 418	1 350 000
10 Cession d'ouvrage Ville de Rouen		
200 Remboursement collectivité	298 669	
Participation collectivité	712 749	1 350 000
<i>Participation équilibre opération - EXO</i>	500 000	0
<i>Participation équilibre opération - taxé</i>	0	0
<i>Participation équil. HS patrimoine EXO</i>	212 749	0
<i>Participation complément prix en TVA</i>	0	0

III. TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ AVANCE :

Pour 2012, aucune autre avance de la ville n'est prévue dans le cadre des hypothèses émises dans le présent document.

■ EMPRUNTS :

Emprunt de 2 500 000 € totalement remboursé.

■ TRESORERIE :

Au 31/12/2013, la trésorerie est de :	1 335 777 €
Au 31/12/2013, la trésorerie prévisionnelle est estimée à :	150 879 € (au 31.12.13 et 176€ de trésorerie résiduelle prévisionnelle)

La trésorerie réelle est strictement liée au calendrier de perception des subventions et du remboursement du crédit de TVA. Les prévisions sont donc à prendre avec précaution.

IV. MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE EVENTUELLES

Les avances de la ville pour l'opération s'élèvent à 1 088 714 € et seront remboursées à la ville en 2013 au moment du versement de la participation 2013 soit 1 350 000€.

IV. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

I. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

L'objectif principal est la remise à la collectivité de l'ensemble des ouvrages réalisés.

Pour ce faire, les difficultés majeures rencontrées sont :

- Finalisation des travaux par les entreprises, dans les délais impartis,
- Refus de remise des ouvrages par la collectivité et ses concédants, parfois pour des contestations sur l'exécution, parfois pour des contraintes qui sont indépendantes des parties (par exemple : un éclairage public sur un poste transformateur provisoire n'est pas accepté par le gestionnaire de la collectivité)

Les objectifs sont donc :

- o Levée des réserves et remise à la collectivité des ouvrages :
 - o Rue Jules Adeline (en partie)
 - o Rue Siegfried
 - o Rue Henri II de Plantagenêt prolongé
 - o Place Notre Dame du Parc
 - o Parvis du pôle Culturel
 - o Place des Platanes
 - o Arrière du pôle Culturel.
- o Aménagement du cœur de quartier (rue Baudelaire et rue Théophile).

II. PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- Suivi des chantiers des autres maîtres d'ouvrages afin de contrôler la bonne tenue du site avec le concours de la Ville dans le cadre de la GUP et assurer les derniers travaux de desserte des lots,
-
- Traitement des derniers espaces à aménager afin d'éviter des poches de saleté dans le quartier,
- Travail avec les services de la ville pour la mise en place d'une communication envers les habitants sur les travaux en cours.

V. ANNEXES

- BILAN ACTUALISE AU 31/12/2012
- AVENANT N°15