

**GRAND MARE (01033)**

**Aménagement du quartier de Grand Mare**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**Actualisé au 31/12/2013**

# SOMMAIRE

- SOMMAIRE .....2**
- PRESENTATION DE L'OPERATION.....4**
  - 1.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT .....4**
  - 1.2 PROGRAMME.....5**
  - 1.3 CADRE JURIDIQUE.....7**
  - 1.4 INTERVENANTS.....11**
  - 1.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN .....13**
- ELEMENTS FINANCIERS .....15**
  - 2.1 LE BILAN GLOBAL .....15**
  - 2.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE - L'EFFORT BRUT EN EUROS TTC .....17**
  - 2.3 L'ACTIVITE 2013 en K€TTC .....18**
  - 2.4 TRESORERIE ET FINANCEMENT .....18**
- Prévisions 2014/15 .....19**
- NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS.....20**
  - 3.1 L'ACTIVITE DE 2003 A 2013 .....20**
    - 3.1.1. L'année 2003.....20
    - 3.1.2. L'année 2004.....20
    - 3.1.3. L'année 2005.....20
    - 3.1.4. L'année 2006.....21
    - 3.1.5. L'année 2007.....22
    - 3.1.6. L'année 2008.....23
    - 3.1.7. L'année 2009.....24
    - 3.1.8. L'année 2010.....24
    - 3.1.9. L'année 2011.....24
    - 3.1.10. L'année 2012.....24
  - 3.2. ACTIVITE 2013.....28**
  - 3.3. Synthèse sur les dates des remises d'ouvrages réalisées.....28**
  - 3.4. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2014).....29**
- AMENAGEMENT .....31**
- PARKING .....44**
- CENTRE COMMERCIAL .....50**
- IMMEUBLE D'ENTREPRISES .....64**
- PLOTS MALRAUX.....72**
- PLOT 4.....77**
- PLOTS 5 & 6 .....83**

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>ANNEXES.....</b>      | <b>88</b> |
| <b>AVENANT N°11.....</b> | <b>89</b> |

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## Organisation du CRACL 2013

---

L'opération de la Grand Mare est une opération d'envergure, complexe, qui se décline à la date d'établissement du CRACL 2013 en, une opération d'aménagement et en 6 sous opérations immobilières (cf. programme page suivante).

Le Cracl 2013 tient compte de cette complexité ; il est organisé comme suit :

- Un rapport principal qui fera la synthèse, toutes opérations confondues, de l'évolution de l'intervention
- Des annexes qui développeront, opération par opération, un bilan financier détaillé avec la présentation des écarts et des illustrations des aménagements prévus ou réalisés

### I.1 OBJECTIFS DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

L'opération de restructuration de la Grand Mare **s'inscrit** dans un contexte et des objectifs généraux définis par **le Grand Projet de Ville** de Rouen qui sont, pour ce site particulier :

- **Donner la priorité à l'habitat** en accompagnant les opérations de réhabilitation et de résidentialisation
- **Retrouver une logique d'aménagement cohérente à court terme**
- **Relancer la dynamique de développement du quartier** : accueil d'activités sous forme de bureaux, d'ateliers, de commerces ...
- **Associer les habitants et les acteurs locaux au devenir du quartier**

**La liaison de la Grand Mare au reste de la Ville** est acquise par la réalisation d'un transport en commun performant : le transport Est-Ouest Rouennais, TEOR, réalisé par la Communauté d'Agglomération de Rouen, devenue la CREA (Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe).

#### Quelques chiffres :

- ⇒ Surface de l'opération : 23 hectares
- ⇒ Surface de terrain cessible globale : 22 664 m<sup>2</sup>
- ⇒ Surface de terrain cessible pour du logement : 4 975 m<sup>2</sup>
  - 8 000 m<sup>2</sup> de shon soit 80 logements – (lots F1 et F2 transformés en réserve foncière)
- ⇒ Surface cessible autre :
  - 17 689 m<sup>2</sup> de terrain pour 4 487 m<sup>2</sup> de SHON nouvelle de bureaux et activités (non prise en compte des plots 4 – 5 - 6 dans l'attente d'une programmation définitive)

## I.2 PROGRAMME

L'opération de la Grand Mare est une **opération complexe qui prend en compte**, à la date d'établissement du CRACL 2013, les orientations de la municipalité qui se traduisent par :

- **Une opération d'aménagement** qui assure, définit et coordonne les interventions au titre de la convention publique d'aménagement
- **3 sous opérations immobilières** d'activité économique, qui s'achèvent :
  - « L'Hôtel d'entreprises » : reconversion d'un immeuble de la Poste en immeuble d'activités,
  - « le Centre Commercial » : restructuration du centre existant,
  - « Les Plots Malraux » : réalisation d'une opération immobilière d'activité économique,
- **La démolition des plots n° 4, 5 et 6 puis le désamiantage des anciens conduits enterrés s'est achevée au quatrième semestre 2012**
  - ⇒ auparavant ces immeubles avaient été acquis en vue de leur réhabilitation en immeubles d'activités pour élargir l'offre d'activités dans le secteur, le coût de réhabilitation d'une part et la fragilité de ces immeubles d'autre part, a entraîné la décision de leur démolition et la cession des terrains d'assiette à la ville de Rouen aux conditions financières définies par l'ANRU, en TVA pour éviter la déperdition de la TVA sur les dépenses réalisées dans le cadre de ces deux sous opérations. La Ville devenue propriétaire cédera la partie des terrains constructibles à la Chambre des Métiers en vue de la construction d'un futur CFA.
- **La restructuration d'un équipement :**
  - La restructuration et le désamiantage d'un parking souterrain de 474 places

L'opération concerne **23 ha, 1239 logements existants et 1 362 à terme**, tous en habitat collectif dont **80% de logements locatifs sociaux** pour une population de 3 500 habitants environ sur un total de 4 800 pour l'ensemble du quartier en 1999 (précédent RGP).

Deux immeubles de logements sociaux ont été démolis :

- La barre César Franck en 2004 (60 logements + commerces)
- La tour Falstaff en avril 2007 (60 logements)

Aucune autre démolition n'est envisagée à la date d'élaboration du CRACL.

Ce paragraphe ne concerne pas la démolition des 14 immeubles d'IBS menée sous sa maîtrise d'ouvrage et sa responsabilité.

**Le périmètre accueille aussi :**

- Un équipement socioculturel : le centre Malraux,
- Un centre social,
- Une bibliothèque,
- Un Centre Médico social,
- Une surface alimentaire : le Mutant,
- Une église catholique,
- Le service des eaux de la CREA,
- Deux collèges,
- Une école maternelle
- Une école primaire
- Un bureau de poste
- Une cyberbase
- Une maison médicale

### I.3 CADRE JURIDIQUE

La Convention publique d'aménagement de la Grand Mare a été **signée le 20 février 2003**, transmise en Préfecture le 21 février 2003 et notifiée le même jour à Rouen Seine Aménagement. Elle a fait l'objet de neuf avenants :

#### Convention Publique d'Aménagement

- date délibération co-contractant : 27/09/2002
- date visa contrôle Légalité : 21/02/2003
- date notification : 21/02/2003
- date échéance convention : 21/02/2013

#### Avenant n°1,

- objet principal : Programmation et mission de l'aménageur – Prolongation de la convention jusqu'au 21/02/2020 – Financement de l'opération
- date délibération concédant : 14/05/2004
- signature : 08/06/2004
- date visa contrôle Légalité : 07/07/2004
- date notification : 12/07/2004
- date échéance convention : 12/07/2020

#### Avenant n°2,

- objet principal : Modification du programme d'aménagement – Facturation des ouvrages – Participation de la Ville
- date délibération concédant : 11/07/2005
- signature : 27/07/2005
- date visa contrôle Légalité : 09/09/2005
- date notification : 15/09/2005

#### Avenant n°3,

- objet principal : Modification du programme – Modification du bilan – Participation de la Ville
- date délibération concédant : 04/11/2005
- signature : 10/11/2005
- date visa contrôle Légalité : 24/11/2005
- date notification : 29/11/2005

Avenant n°4,

- objet principal : Modalités de versement de la rémunération proportionnelle des opérations immobilières
- date délibération concédant : 10/11/2006
- signature : 21/11/2006
- date visa contrôle Légalité : 20/12/2006
- date notification : 28/12/2006

Avenant n°5,

- objet principal : Modification de programme des espaces publics – Révision des modalités de remise d’ouvrage – Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 12 juillet 2007
- date visa contrôle Légalité : 17 juillet 2007
- date signature avenant : 20 septembre 2007
- date transmission Préfecture : 21 septembre 2007
- date notification : 28 septembre 2007

Avenant n°6,

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 24 octobre 2008
- date visa contrôle Légalité : 28 octobre 2008
- date signature avenant : 17 décembre 2008
- Date notification : 17 décembre 2008
- Date transmission Préfecture : 18 décembre 2008

Avenant n°7,

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 27 novembre 2009
- date visa contrôle Légalité : 2 mars 2010
- date signature avenant : 2 mars 2010
- Date notification : 9 mars 2010
- Date transmission Préfecture : 2 mars 2010



#### Avenant n°8

- objet principal : Révision de la participation communale et intégration de la taxe sur les salaires au bilan de l'opération
- date délibération concédant : 30 septembre 2011
- date visa contrôle Légalité : 4 octobre 2011
- date signature avenant : 20 octobre 2011
- Date transmission Préfecture : 8 novembre 2011
- Date notification : 8 novembre 2011

#### Avenant n°9

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 6 juillet 2012
- date visa contrôle Légalité : 11 juillet 2012
- date signature avenant : 3 octobre 2012
- Date transmission Préfecture : 9 novembre 2012
- Date notification : 21 novembre 2012

#### Avenant n°10

- objet principal : Révision de la participation communale
- date délibération concédant : 29 novembre 2013
- date visa contrôle Légalité : 4 décembre 2013
- date signature avenant : 10 février 2014
- Date transmission Préfecture : 3 décembre 2013
- Date notification : 18 mars 2014

### Procédures

**L'intervention sur la Grand Mare ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle** de type ZAC ou lotissement.

Cependant il a été ou sera nécessaire de mettre en œuvre les **procédures suivantes** :

- ⇒ Une étude d'impact :
  - Enquête publique de type Loi Bouchardeau du 28 août 2006 au 29 septembre 2006
  - DCM du 9 février 2007 déclarant d'intérêt général le projet d'aménagement de Grand Mare
  
- ⇒ Une procédure Loi sur l'eau (autorisation) :
  - Arrêté préfectoral d'autorisation du 12 avril 2007

- ⇒ Une procédure de type **CDEC** :
  - Autorisation obtenue le 10 mai 2007
- ⇒ Procédure d'expropriation au titre du centre commercial : cf. paragraphe « Maîtrise foncière » ci-dessous
- ⇒ Une procédure de **lotissement** : déclaration préalable non encore engagée (lots F1 et F2)

#### Maîtrise foncière – pour le Centre Commercial uniquement

- DUP date : arrêté de DUP le 6 juin 2007 publié le 23 et 24 juin
- Délégation du droit de préemption urbain : sans objet
- Arrêté de cessibilité : arrêté du 30 octobre 2007
- Ordonnance d'expropriation (transfert) : 29 février 2008
- Ordonnance fixant l'indemnité : jugement du 5 mai 2008
- Traité d'adhésion : signé le 9 janvier 2009

## I.4 INTERVENANTS

|                            |  |
|----------------------------|--|
| ⇒ Urbaniste Projet urbain: | Monsieur Nicolas MICHELIN<br>9, cour des Petites Ecuries<br>75010 PARIS                                    |
| ⇒ Maîtres d'œuvre :        |  |
| Aménagement :              | Madame Florence SYLVOS<br>9 Passage de Crimée<br>75019 Paris   |
| Parking :                  | ARGENIUM Monsieur CERF<br>22, rue Berbier du Mets<br>75013 Paris   |
| Centre commercial :        | ACAU – <i>Maîtrise d'œuvre Coccinelle</i><br>39bis, rue du Bac<br>76000 Rouen                              |
|                            | BASALT ARCHITECTURE – <i>Maîtrise d'œuvre autres bâtiments</i><br>2bis rue Henri Coudert<br>95580 MARGENCY |
| Immeuble d'entreprises :   | C.B.A. Architecture<br>14 rue du Pré de la Bataille<br>76000 ROUEN   |
| Plots Malraux :            | Agence BECKMANN – N'THEPE<br>5, rue d'Hauteville<br>75010 PARIS  |
| Plot 4 :                   | Monsieur Nicolas MICHELIN<br>9, cour des Petites Ecuries<br>75010 PARIS                                    |
| Plots 5 et 6 :             | Madame FRICOUT-CASSIGNOL<br>10 rue St Nicolas<br>75012 PARIS   |

- ⇒ Géomètre : Cabinet POILEUX 4, rue Couture BP 1022 76171 ROUEN cedex
- ⇒ BET : Cabinet Abscia, 7 Chemin de la voute, GRAND QUEVILLY, pour les opérations Réhabilitation des sous-stations – Aménagement intérieur cabinet médical – Cloisonnement Grande Salle Alpha, mise aux normes accessibilité handicapés, aménagement ancien bureau de poste – Aménagement intérieur Charcuterie et café-snack.
- ⇒ Notaire : Maître DALION et ensuite Maître ASSAUD 22, rue Saint Lô BP 226 76003 Rouen Cedex 2
- ⇒ Commercialisateurs : VILLE de Rouen POUR LES BUREAUX DE LA ZONE FRANCHE URBAINE  
Agence Alan BEKER pour l'immeuble d'entreprises  
Atis Real  
Cabinet LINTOT, pour le centre commercial  
Marie-Hélène ALBERT, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Gestionnaires :
- Alpha et Maison médicale : Cabinet LAGADEUC, 65 rue du Général Leclerc, BP. 103, 76002 ROUEN Cedex  
Marie-Hélène LEMAN, Rouen Seine Aménagement
- Centre Commercial Cabinet LEROUX, 77, rue Jeanne d'Arc, 76000 Rouen  
Marie-Hélène LEMAN, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Responsables d'opérations : Thierry VERRIER et Aurélie ERMEL, Rouen Seine Aménagement
- ⇒ Assistante : Stéphanie DALI, Rouen Seine Aménagement

## **I.5 LES HYPOTHESES FISCALES DU BILAN**

La CPA Grand Mare a bénéficié d'un accompagnement fiscal de décembre 2005 (« Analyse et préconisations fiscales relatives à l'opération de la Grand Mare – Pôle service Scet – 21 décembre 2005 ») à 2008 dont il ressort pour chacune des opérations les conclusions suivantes (accord écrit obtenu des services fiscaux) actualisées dans le présent document pour tenir compte d'une part de la modification de la TVA immobilière à compter du 11 mars 2010 et d'autre part de la décision de démolir les plots 4,5 et 6

### **Aménagement :**

Travaux avec récupération de la TVA,

Ouvrages cédés à la Ville en TVA,

Toutes les subventions reçues peuvent être détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est divisée en deux volets (avenant n°5) :

- une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,
- une participation d'équilibre taxée,

### **Immeuble d'entreprises**

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement, mais exonérée au titre de l'article 1042 du CGI.

Vente en TVA sur marge à la charge de l'acquéreur,

Travaux avec récupération de la TVA,

Loyer en TVA pendant et après travaux,

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

### **Plot 4 après démolition**

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement (immeuble de + de 5 ans) mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

Le terrain d'assiette fera l'objet d'une cession à la ville en 2013 La TVA appliquée à la cession à la Ville du terrain nu d'assiette du plot 4 sera de la TVA pour éviter la déperdition de la TVA sur les dépenses .

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA du fait de la taxation de la cession du terrain,

### **Les plots 5 et 6 après démolition**

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement mais exonération au titre de l'article 1042 du CGI,

Travaux avec récupération de la TVA,

Le terrain d'assiette fera l'objet d'une cession à la ville en 2013

La cession à la Ville des terrains nus d'assiette des plots 4, 5 et 6 sera à titre onéreux en TVA pour éviter la déperdition de la TVA sur les dépenses. La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA du fait de la taxation de la cession du terrain,

### **Centre commercial**

Acquisition de l'immeuble en droit d'enregistrement, mais exonérée au titre de l'article 1042 du CGI.

Loyer en TVA avant et après travaux,

Travaux avec récupération de la TVA,

Il est prévu de vendre le centre commercial en tant qu'immeuble d'entreprises à la SEMRI. La TVA appliquée à la cession sera une TVA sur marge

Les subventions reçues (Anru) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

### **Plots Malraux**

Opération de construction prévue à l'origine pour 3 plots, ramenée à 2 en 2006.

Travaux avec récupération de la TVA,

Le plot Nord a été cédé à la Ville en 2010 en TVA au prix de revient pour installation d'une cyber base,

Le plot Sud sera cédé à des investisseurs en TVA ou à la ville en bien de retour.

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA,

La participation communale, affectée au plot sud uniquement, est une participation d'équilibre qui peut être détaxée sans générer de prorata de TVA,

### **Le parking**

Travaux avec récupération de la TVA,

Les travaux sont cédés en TVA à la Ville,

Les subventions reçues (Anru, Conseil Général) sont détaxées sans générer de prorata de TVA

### **Complément – taxe sur les salaires**

A compter de l'année 2009, l'aménageur, compte-tenu de la nature des recettes de l'opération, est assujéti à la taxe sur les salaires. Le montant de la taxe est estimé sur la base des charges de personnel de la société auxquelles est appliqué un taux déterminé selon la nature des recettes de l'opération. Par conséquent, l'aménageur est 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 chacune des opérations concédées. Cette nouvelle dépense est inscrite à la ligne 507 du sous bilan aménagement pour un montant estimé à 39 702 € dans le présent CRACL.

### **Complément – article 1042 du CGI**

Depuis le 11 mars 2010, l'utilisation de l'article 1042 du CGI par les organismes autres que les collectivités a été aboli. En conséquence, aucune cession à partir de cette date ne peut plus se prévaloir dudit article. Toutes les cessions sont soumises soit à TVA sur marge, soit à TVA immobilière.

## ELEMENTS FINANCIERS

### 2.1 LE BILAN GLOBAL

Les prochains paragraphes permettent de comparer les bilans financiers des CRACL 2012 et 2013

**Le bilan global augmente de 351 K€ TTC en dépenses soit une augmentation de 0.70 % et de 382 K€ en recettes TTC soit une augmentation de 0,84 % en recettes.**

Le tableau ci-dessous fait apparaître l'évolution du coût global de l'opération entre le CRACL au 31.12.2012 et le CRACL au 31.12.2013. On constate que cette évolution est principalement due :

- aux frais de gestion des immeubles acquis à savoir l'immeuble d'entreprises « Alpha », le Plot Sud « Maison Médicale » et dans une moindre mesure le Centre Commercial. Le portage de ces biens est passé respectivement de :
  - 18 mois pour l'immeuble ALPHA
  - 12 mois pour la Maison Médicale
  - 6 mois pour le Centre Commercial

L'effort global de la Ville augmente de **394 K€** par rapport au CRACL au 31 12 2012 soit 24 143 K€ au lieu de 23 749 K€.

|  | <b>CRACL 2012</b> | <b>Cracl 2013</b> | <b>ECART</b>   | <b>%</b>     |
|--|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>Dépenses € TTC</b>                              | <b>49 886 214</b> | <b>50 236 989</b> | <b>350 775</b> | <b>0,70%</b> |
| Aménagement (- 22168 € frais fi. CT previsionnels) | 22 617 145        | 22 540 566        | -76 579        | -0,34%       |
| Parking  | 5 147 571         | 5 147 571         | 0              | 0,00%        |
| Centre Commercial                                  | 8 994 468         | 8 948 270         | -46 198        | -0,52%       |
| Immeuble d'entreprises                             | 4 721 198         | 4 921 463         | 200 265        | 4,07%        |
| Plots Malraux                                      | 5 405 759         | 5 704 270         | 298 511        | 5,23%        |
| Plot 4   | 1 097 349         | 1 068 955         | -28 394        | -2,66%       |
| Plots 5 et 6                                       | 1 902 724         | 1 905 894         | 3 170          | 0,17%        |
|  |                   |                   |                |              |
| <b>Recettes € TTC</b>                              | <b>45 287 269</b> | <b>45 668 848</b> | <b>381 579</b> | <b>0,84%</b> |
| aménagement  | 23 626 970        | 23 842 988        | 216 018        | 0,91%        |
| parking  | 4 916 723         | 4 916 723         | 0              | 0,00%        |
| centre commercial                                  | 6 657 143         | 6 483 674         | -173 469       | -2,68%       |
| alpha  | 3 445 162         | 3 521 255         | 76 093         | 2,16%        |
| 3 plots  | 3 529 450         | 3 807 936         | 278 486        | 7,31%        |
| plot 4   | 1 250 367         | 1 245 184         | -5 183         | -0,42%       |
| plot 5 et 6  | 1 861 454         | 1 851 088         | -10 366        | -0,56%       |
|  |                   |                   |                |              |



## 2.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE - L'EFFORT BRUT EN EUROS TTC

### Trois remarques :

- I. L'effort brut de la Ville est lu sur le bilan global en additionnant les lignes suivantes :
  - 10 : « Cession au Concédant » +354K€ (la variation est due au changement de prix de la Maison Médicale qui est passé de 400K€ (en TVA) au lieu de 60K€ dans le bilan précédent pour ne pas risquer une non récupération de la TVA dans le cadre de la sous opération Plots Malraux
  - 2 : « Remboursement » : Remboursement d'ouvrages, assujetti à la TVA récupérable au titre du FCTVA
  - 4 : « Participation » dont :
    - Participation taxée assujettie à la TVA mais **non récupérable** au titre du FCTVA
    - Participation d'équilibre du bilan exonérée de TVA

### Pour mémoire :

1. le poste « Cession concédant » correspond aux cessions d'ouvrage déduction faite des subventions reçues directement par Rouen Seine Aménagement
  2. le poste « Participation Collectivité » correspond à la participation d'équilibre de la Ville – elle n'est affectée à aucun ouvrage en particulier et vient équilibrer la différence entre les recettes et les dépenses
  3. le poste « Remboursement Collectivité » correspond aux cessions d'ouvrages pour lesquels la collectivité perçoit directement les subventions de tiers, en l'occurrence il s'agit de la deuxième tranche de la 1<sup>ère</sup> phase du parking souterrain.
2. L'effort brut ne prend pas en compte les sommes reçues directement par la Ville au titre du FCTVA, les subventions ANRU versées directement à la Ville (parking 1<sup>ère</sup> phase Tr 2 et mission « Urbanisme ») ; il sera donc nécessaire d'avoir une approche complémentaire de l'effort de la Ville qui prenne en compte ces recettes externes au CRACL; **ce sera l'effort net de la Ville**

L'effort de la ville (net ou brut) évolue en fonction de la variation des recettes et des dépenses

### **L'effort brut de la Ville au titre du CRACL 2013 est de :**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| ○ Cession au concédant :       | 2 609 264.08€ TTC   |
| ○ Remboursement d'ouvrages :   | 1 821 054.96 € TTC  |
| ○ Participation collectivité : | 19 712 850.00 € TTC   |
| ○ Total                        | <b>24 143 169.04 € TTC</b> augmentation de 394 K€ par rapport au CRACL 2012 |

Ces données financières sont reprises dans l'avenant n°11 à la convention publique d'aménagement (jointe en annexe à la page 89)

## 2.3 L'ACTIVITE 2013 en K€TTC

**Les dépenses sur l'année 2013 réalisées sont sensiblement inférieures à l'activité qui était prévue au CRACL 2012 : 1 910K€ TTC réalisées pour 2 179 K€ TTC prévus.**

L'activité de l'année 2013 a principalement permis :

- Poursuivre la remise des ouvrages à la ville
- Réceptionner les derniers travaux de remise au propre des locaux du Centre Commercial (8 – 16/17 et 13) et du Rdc de l'Alpha
- Amorcer la liquidation foncière (régularisation avec les bailleurs)
- Analyser les causes de l'effondrement rue F. Couperin
- Engager la procédure judiciaire relative aux problèmes thermiques de la Maison Médicale

**Les recettes 2013 sont de 4 303 k€ TTC réalisées contre 4 669 k€ TTC de prévues** soit une différence de - 336K€. Les recettes de 2013 sont majoritairement composées des trois dossiers de subventions ANRU qui nécessitent d'avoir :

- Pour le Centre Commercial : le prix de cession pour établir le compte d'exploitation demandé par l'ANRU
- Pour l'Aménagement : pour obtenir le solde des subventions ANRU sur les secteurs Marcel Lods et ASD2-ASD5 il est nécessaire de travailler sur les liquidations foncières afin de connaître la répartition du foncier entre les acquisitions et les cessions suite aux travaux réalisés

## 2.4 TRESORERIE ET FINANCEMENT

Les besoins en trésorerie ont été couverts par :

- Deux emprunts totalisant un financement de 8 millions d'euros qui ont déjà été contractés, mobilisés et sont totalement remboursés au 31 12 2011.
- Une autorisation de découvert individualisé (Compte Opération Individualisé - COI) de 4 000 K€ accordée par la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'au 31 décembre 2009 et qui a été remboursée début 2010.
- Un nouvel emprunt de 6 Millions d'euros contracté en janvier 2010 pour une durée de 4 ans avec un remboursement différé du capital d'un an, 1er remboursement en janvier 2012 pour un montant de 2 M€, 2nd effectué en janvier 2013 pour un montant de 2 M€ et la troisième et dernière annuité réglée en janvier 2014 de 2 M€.
- Par ailleurs, la ville a consenti 2 avances à titre gratuit pour un montant total de 3.3M€ (2.2M€ et 1.1M€) qui seront remboursées à la ville dès que la trésorerie de l'opération le permettra. L'échéancier prévisionnel de remboursement inscrit au présent bilan est de 500K€ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 et 2.7M€ au deuxième semestre 2015 après le remboursement du solde du crédit de TVA, encaissement de toutes les cessions et subventions.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie est de : - 2 394 k€

## Prévisions 2014/15

L'équilibre du bilan tel qu'il est présenté dans le présent document, repose sur la cession à la SEMRI de deux immeubles :

1. Le Centre Commercial (560 588 TTC – TVA sur marge) hors partie du bail à construction revenant à la ville et hors la case n°10 ERBA cédée à la ville (29 618€ TTC - TVA sur marge).
2. L'immeuble d'entreprises Alpha (720 000K€TTC – TVA sur marge)

Et la cession à la ville de :

3. La maison médicale ou plot Sud (400 000 €TTC)

Ces cessions sont programmées pour le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 pour le Centre Commercial et la case n°10 et pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2015 pour l'Alpha et la Maison Médicale.

Les frais financiers sur court terme (poste 710) se calculent à partir des hypothèses de trésorerie. Nous avons appliqué le taux moyen des trois dernières années soit 1.6 % pour le frais financiers court terme. La trésorerie de l'opération a été ajustée à partir d'hypothèses d'échéancier d'obtention de subventions de la part des collectivités et de l'ANRU qui nous semblent réalistes au regard de l'avancement des opérations et de l'encaissement des cessions nécessaires en particulier pour les demandes de solde.

Sous réserve de l'encaissement de 3 506 K€TTC au titre des subventions en 2014 et encaissement des cessions prévues la trésorerie prévisionnelle à fin 2014 s'établit à - 327K€ avant encaissement de 328K€ correspondant au solde de la subvention ANRU de la Maison Médicale attendu au plus tard la 1<sup>ère</sup> quinzaine de janvier.

# NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

## 3.1 L'ACTIVITE DE 2003 A 2013

La convention publique d'aménagement a été signée le 20 février 2003.

### **3.1.1. L'année 2003**

L'année 2003 a été consacrée à :

- l'élaboration du plan guide, esquisse des espaces publics,
- l'acquisition de la SCl de l'Orme,
- la consultation pour le désamiantage du parking
- le lancement des premiers travaux du Coccinelle.

### **3.1.2. L'année 2004**

L'année 2004 a été une année de transition avec la poursuite d'études et l'engagement de certains chantiers. Il s'agit :

- du parking de la Grand Mare : La partie Nord (308 places - réceptionnée en avril 2005),
- du Centre commercial : Le local Coccinelle a été acheté et restructuré, permettant d'accueillir, en premier lieu, le coiffeur de la Barre César Franck dont la démolition a pu être effectuée durant l'été 2004 ;

On notera pour information en 2004 pour les autres maîtrises d'ouvrages :

- les cessions de patrimoine de Rouen Habitat et Rouen Développement vers la Plaine Normande, Logiseine et Immobilière Basse Seine,
- le démarrage des aires de jeux en maîtrise d'ouvrage Ville de Rouen,
- le concours organisé par la Ville pour les études de maîtrise d'œuvre de TEOR,
- l'engagement des études de maîtrise d'œuvre pour le Centre d'Information et d'Accueil du Département,
- la décision de réaliser la Cyber base,

### **3.1.3. L'année 2005**

L'année 2005 a permis de définir beaucoup plus précisément les contours des différentes sous opérations de la CPA Grand Mare :

- Aménagement : mise en cohérence du projet avec le plan guide et préparation des consultations pour l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de la zone centrale (rue nouvelle entre les rues Couperin et César Franck – liaison piétonne Nord Sud – parking)
- Immeuble d'entreprise : préparation du dossier de consultation d'entreprises,
- Plot 4 : acquisition de l'immeuble,
- Plots 5 et 6 : Mise au point du programme (avenant à la CPA au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005)
- Centre commercial : étude de faisabilité et recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- Trois plots : réalisation du DCE, permis de construire,
- Parking : suspension des travaux dans l'attente de la réalisation de l'étanchéité de la dalle

L'année 2005 a été marquée par la mise en place de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui a radicalement modifié les prévisions établies dans le Cracl 2004 :

- Tous les versements prévus au titre des financements mutualisés du GIP ont été annulés,
- Les financements GIP actés ont été annulés,
- Les nouveaux financements ont été pris au nom de la Ville de Rouen ce qui a créé une situation de blocage ; en effet la Ville de Rouen attributaire des financements d'opérations immobilières destinées à des tiers (comme le centre commercial destiné à l'Epareca) ne pouvait justifier d'aucune dépense réelle et donc ne pouvait pas mobiliser les financements ; Rouen Seine Aménagement qui réalisait les travaux ne pouvait pas non plus mobiliser les financements car la société n'en était pas la bénéficiaire,
- De nouveaux dossiers de financement ont dû être produits (parking)

Pour faire face aux blocages, un avenant à la convention Anru a été préparé et signé le 3 novembre 2005, attribuant les financements des opérations immobilières à Rouen Seine Aménagement.

De plus il a également été décidé de transférer l'attribution des financements de l'aménagement à Rouen Seine Aménagement, la détaxation des subventions ne justifiant plus de leur attribution à la Ville.

#### **3.1.4. L'année 2006**

L'année 2006 est l'année constatant le démarrage important des travaux sur le quartier en raison des appels d'offres lancés et des chantiers réellement engagés :

- Aménagement : deux chantiers engagés celui de l'étanchéité de la dalle et du secteur Nord de l'espace central (rue nouvelle, liaison piétonne, zone de stationnement)
- Réflexion sur le stationnement en particulier sur le secteur des Lods,
- Immeuble d'entreprise : chantier engagé en juin 2006 et consultation pour identifier un investisseur,
- Plot 4 : reprise des études pour dépôt PC et réalisation APD
- Plots 5 et 6 : Acquisition des plots et réalisation des études jusqu'à l'APD
- Centre commercial : Acquisitions (80%) et réalisation des études jusqu'à l'APD,
- Trois plots : réalisation de deux appels d'offres,
- Parking : reprise des travaux du parking Sud,

### **3.1.5. L'année 2007**

L'année 2007 est une année d'activité intense pour la Grand Mare qui a vu :

- La préparation de la consultation d'entreprises pour l'aménagement du secteur central de la Grand Mare
- La préparation de la consultation pour le plot 4
- La consultation d'entreprises pour les plots 5 et 6
- La consultation d'entreprises pour le centre commercial
- Le démarrage en janvier 2007 des aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud, de la lisière de la Hêtraie
- Le démarrage en mars 2007 du chantier des Plots Malraux
- L'achèvement du chantier de la nouvelle rue Georges Braque, de la zone de stationnement associé et de l'allée piétonne le long du service des eaux
- L'achèvement du chantier de l'étanchéité de la dalle du parking
- L'achèvement des travaux des parkings Nord et Sud hors le comblement de la rampe d'accès Sud Est
- La remise des parkings Nord et Sud à la Ville
- La livraison des cases commerciales du primeur et de la Poste
- La livraison de l'immeuble d'entreprises et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'ouverture d'un nouveau restaurant
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- La poursuite de la procédure d'expropriation pour le centre commercial
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la CPA
- Le suivi de la commercialisation de l'immeuble d'entreprises
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- La proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise
- La poursuite des contacts et accompagnement de l'Udaf en lien avec les services de la Ville pour une implantation dans le plot 18
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville pour une implantation dans le plot 16
- Engagement d'une opération d'accession sociale à la propriété (opération expérimentale Agglo – Investir Immobilier)
- Remise d'ouvrage parkings Nord et Sud

### **3.1.6. L'année 2008**

L'année 2008 a été une année d'activité importante avec plus de 9 600 K€ TTC de dépenses ; année charnière pour l'opération de la Grand Mare, au-delà de laquelle l'activité diminue ensuite progressivement.

L'évènement majeur de l'année 2008 a été l'élection municipale et le changement de majorité conduisant à des réorientations sur 3 dossiers importants :

- L'aménagement du cœur de quartier et du secteur des Lods
- La restructuration du centre commercial de la Grand Mare (adaptation du DCE suite au déplacement du cabinet médical dans l'un des plots Malraux
- Le devenir des plots 4, 5 et 6.

ce fut aussi l'année de réécriture de l'avenant financier Anru et de la refonte des plans de financement des opérations avec le calage du montant des participations de la Région, du Département et du Feder.

L'activité 2008 s'est caractérisée aussi par :

- La commercialisation des bureaux de l'immeuble d'entreprises (Alpha) et l'arrivée des nouveaux locataires
- L'achèvement des travaux d'aménagements des secteurs de Verdi Opéra Nord et Sud (dec 2008)
- L'achèvement des travaux des Plots Malraux (4<sup>ème</sup> trimestre 2008) et la livraison de la Cyber base
- La réalisation du programme, des études, de la consultation d'entreprises et le démarrage du chantier de la maison médicale
- La poursuite de la restructuration foncière du quartier
- L'achèvement de la procédure d'expropriation pour le centre commercial avec la signature du traité d'adhésion de l'ancien propriétaire de la pharmacie
- Le démarrage des travaux de division en volume de tout l'espace de la dalle du parking, division nécessaire pour la cession du CMS, du centre commercial etc ...
- La poursuite des réunions de coordination opérationnelle (1<sup>er</sup> semestre)
- La poursuite des négociations sur le financement des opérations et en particulier les divers échanges avec l'Anru et ses représentants locaux concernant les opérations immobilières de la CPA
- L'achèvement de la mise au point du projet d'aménagement du secteur des Lods
- Le suivi de la proposition d'une Aful pour gérer le secteur des Lods
- L'animation du comité de pilotage de la restructuration du centre commercial
- L'animation du comité d'agrément de l'immeuble d'entreprise puis la participation au nouveau comité de pilotage de la ZFU
- La poursuite des contacts et accompagnement du RHE en lien avec les services de la Ville
- L'arrêt des contacts avec l'Udaf qui a décidé de ne pas donner suite à son implantation à la Grand Mare
- La poursuite des contacts avec l'Epareca
- Remise d'ouvrage de la rue G Braque et de l'allée Nord-Sud

### **3.1.7. L'année 2009**

L'année 2009 a permis de réaliser les actions ci-dessous :

- Aménagement :
  - Démarrage de tous les derniers chantiers : solde du secteur central et secteur des Lods,
  - Travail avec Logiseine sur les deux projets sur le lot K
  - Travail avec la Plaine Normande et Investir Immobilier sur le projet sur les lots I1 I2
  - Mobilisation des financements ANRU restants : secteur de démolition, Lisière de la hêtraie, secteur Lods, Talus de la Grand Mare, Verdi Opéra Sud, Missions d'urbanisme
  - Contractualisation des financements restants pour le Conseil Régional et le Conseil général
  
- Parking :
  - Finalisation de l'Etat Descriptif Division en Volume (EDDV) du parking Nord
  
- Centre commercial :
  - Livraison et commercialisation des premières cases commerciales
  - Poursuite des négociations avec l'Epareca
  - Signature des protocoles d'accord et de revalorisation des loyers avec les commerçants transférés conformément aux objectifs donnés par l'Epareca
  - Mobilisation du financement ANRU
  
- Immeuble d'entreprises :
  - Commercialisation de 75% des bureaux
  - Etudes de maîtrise d'œuvre pour le cloisonnement de la grande salle, l'aménagement du bureau de poste et la mise aux normes handicapés
  
- Plots Malraux :
  - Commercialisation du plot Sud et mise en attente de décision de la ville sur l'opportunité de le conserver en bien de retour
  - Aménagement de la maison médicale et du plot nord pour accueillir les nouveaux locataires – Signature de 4 baux, commercialisation de 100% de la surface du plot Nord
  - Réalisation de la division en volume entre les plots, les sous-sols ...
  - Mobilisation des financements ANRU
  - Remise d'ouvrage



- Plots 4, 5 et 6 :
  - attente d'une décision sur le classement au titre des monuments historiques
  - retour d'expérience sur la commercialisation par la Ville des Plots 16 et 18, peu concluante
  - Contacts avec l'ATMP, un investisseur et le CEFEDM (Centre de Formation à l'Enseignement de la Danse Et de la Musique)

### **3.1.8. L'année 2010**

- Aménagement :
  - Commercialisation du lot D destiné à une opération d'immobilier d'entreprises artisanales.
  - Préparation de la cession du lot K à Logiseine
  - Appels de fonds – subventions - au fur et à mesure de l'avancement des opérations
  - Actualisation du dossier Loi sur l'eau, afin de mettre en conformité le dossier avec les études de maîtrise d'œuvre et les études hydrogéotechniques menées sur le secteur des Lods : une partie de la gestion des eaux pluviales se fait désormais par infiltration.
  - Préparation des régularisations foncières (rue G Braque, abords tour Couperin, secteur des lods, Verdi Opéra Sud et Nord, lot D)
  - Travaux :
    - Démolition cases Mozart
    - Réhabilitation des sous stations su secteur des Lods
    - Chantier d'aménagement (place Sainte Claire, place des Lods, parkings aux abords du centre commercial, rue verdi, secteur des Lods)
- Parking :
  - Démarrage des études pour régulariser l'EDDV du parking Sud
- Centre commercial :
  - Livraison de toutes les cases commerciales,
  - Commercialisation de 85 % des cases commerciales
  - Signature des baux définitifs avec tous les commerçants transférés et les nouveaux commerçants
  - Travail sur l'individualisation des charges d'eau et de chauffage, l'extraction des copropriétés, sortie de l'ASL
- Plots Malraux :
  - Cession du plot Nord
  - Travaux de climatisation
- Immeuble d'entreprises :
  - Commercialisation de 90% des bureaux
  - Travaux pour le cloisonnement de la grande salle, l'aménagement du bureau de poste et la mise aux normes handicapés et ascenseur
  - Travail sur la réduction des charges (puissance souscrite du chauffage, ajustement taxe foncière, remise en concurrence du marché de ménage)

- Plots 4, 5 et 6 :
  - Poursuite de la commercialisation des Plots 4, 5 et 6, en l'état.

### **3.1.9. L'année 2011**

- Aménagement :
  - Viabilisation du lot D destiné à une opération d'immobilier d'entreprises artisanales.
  - Appels de fonds – subventions - au fur et à mesure de l'avancement des opérations
  - Préparation des régularisations foncières (rue G Braque, abords tour Couperin, les musiciens, secteur des lods, Verdi Opéra Sud et Nord, lot D)
  - Travaux :
    - Réhabilitation des sous stations du secteur des Lods
    - Poursuite du chantier d'aménagement (place Sainte Claire, place des Lods, parkings aux abords du centre commercial, rue verdi, secteur des Lods)
- Parking :
  - Poursuite des études pour régulariser l'EDDV du parking Sud
- Centre commercial :
  - Commercialisation de 85 % des cases commerciales
  - Poursuite du travail sur l'individualisation des charges d'eau et de chauffage, l'extraction des copropriétés, sortie de l'ASL, liquidation SCI de l'Orme
  - Début des études en vue de la création d'un outil de portage immobilier
- Plots Malraux :
  - Travaux de climatisation et étude thermique approfondie
- Immeuble d'entreprises :
  - Commercialisation de 75% des bureaux
  - Travaux pour le cloisonnement de la grande salle, l'aménagement du bureau de poste et la mise aux normes handicapés et ascenseur
  - Travail sur la réduction des charges (puissance souscrite du chauffage, ajustement taxe foncière, remise en concurrence du marché de ménage)
- Plots 4, 5 et 6 :
  - Démarrage de la démolition des plots 4,5 et 6

➤ **3.1.10. L'année 2012**

- Aménagement :
  - Appels de fonds – subventions - au fur et à mesure de l'avancement des opérations
  - Préparation des régularisations foncières (rue G Braque, abords Tour Couperin, secteur des Lods, Verdi Opéra Sud et Nord, lot D)
  - Déclaration de sinistre au titre de la protection juridique suite à l'effondrement rue F.Couperin
  - Travaux :
    - Poursuite du chantier d'aménagement (place St Claire, place des Lods, parking aux abords du centre commercial, rue Verdi, secteur des Lods)
    - Construction sur le lot D du pôle Delta (immobilier d'entreprises artisanales)
    - Travaux supplémentaires sur l'espace public (secteur ASD2-ASD5, secteur des Lods, rue Verdi Sud)
    - Réception administrative des marchés travaux
- Parking :
  - Poursuite des études pour régulariser l'EDDV du parking Sud
  - Déclaration de sinistre au titre de la protection juridique concernant les infiltrations dans le parking appartenant à la Sci.
- Centre commercial :
  - Commercialisation de 81 % des cases commerciales
  - Poursuite du travail sur l'individualisation des charges d'eau et de chauffage, l'extraction des copropriétés, la sortie de l'ASL, la liquidation de la SCI de l'Orme
  - Début des études en vue de la création d'un outil de portage immobilier
  - Travaux :
    - Début de l'aménagement intérieur des cases commerciales 8A, 8B et 13
- Plots Malraux :
  - Déclaration de sinistre
    - Problèmes thermiques : Saisine de la protection juridique + assignation en référé auprès du tribunal administratif
    - Infiltrations : Saisine de la Dommage Ouvrage
- Immeuble d'entreprises :
  - Commercialisation de 90% des bureaux
  - Début des travaux de rénovation du 4<sup>ème</sup> étage de l'alpha suite au départ de la poste qui conserve uniquement le 3<sup>ème</sup> étage.
  - Travail sur la réduction des charges (puissance souscrite du chauffage, ajustement taxe foncière, remise en concurrence du marché de ménage)
- Plots 4, 5 et 6 :
  - Achèvement de la démolition des plots 4, 5 et 6 et désamiantage des conduits enterrés associés

### 3.2. ACTIVITE 2013

- Aménagement :
  - Appels de fonds – subventions - au fur et à mesure de l'avancement des opérations
- Parking :
  - Intervention de la SMAC pour résoudre les problèmes d'infiltrations (décollement de l'étanchéité de la dalle notamment)
- Centre commercial :
  - Commercialisation de 75% des bureaux
  - Poursuite des études en vue de la création d'un outil de portage immobilier – la SEMRI
  - Travaux :
    - Poursuite de l'aménagement intérieur des cases commerciales 8A, 8B et 13
- Plots Malraux :
  - Déclaration de sinistre
    - Problèmes thermiques : nomination d'un expert suite à l'assignation en référé
    - Infiltrations : Saisine de la Dommage Ouvrage – réparations effectuées
- Immeuble d'entreprises :
  - Commercialisation de 85% des bureaux
  - Achèvement des travaux de rénovation du 4<sup>ème</sup> étage de l'alpha suite au départ de la poste qui conserve uniquement le 3<sup>ème</sup> étage.
  - Désamiantage et travaux de rénovation du RDC de l'alpha
  - Travail sur la réduction des charges (puissance souscrite du chauffage, ajustement taxe foncière, remise en concurrence du marché de ménage)
- Plots 4, 5 et 6 :
  - Engazonnement des terrains d'assiette suite à la démolition des plots
  - Vente des terrains d'assiette des anciens plots à la ville de Rouen (acte de vente du 18.12.2013)

### 3.3. Synthèse sur les dates des remises d'ouvrages réalisées

- Le parking Nord le 19 décembre 2007 et Sud le 29 novembre 2007
- Le plot Malraux Nord et le patio : 20 Février 2009
- Les secteurs Verdi Nord et Sud : 31 mars 2010
- Abords de la Halte Garderie en 2011
- Rue Georges Braque et Allée Nord Sud : 24 juin 2008

- Remise de l'éclairage public de l'ensemble de l'opération le 28 mars 2013
- Remise des espaces verts de l'ensemble de l'opération le 11 janvier 2014

### 3.4. OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2014)

- Aménagement :
  - Poursuite du travail de restructuration foncière avec le géomètre et le notaire
  - Poursuite des régularisations foncières avec les bailleurs
  - Appels de fonds correspondants au solde des subventions ANRU (secteur A-L/ASD2-5) et Régions
  - Remise au propre du parking du Leader Price
  - Rétrocession des espaces verts et de la voirie à la ville
  - Etudes géotechniques sur l'effondrement rue F. Couperin
- Parking :
  - EDDV du parking sud – signature de l'acte
  - Suivi du contentieux – intervention de la SMAC pour résoudre les problèmes d'infiltration
- Centre commercial :
  - Déclaration de sinistre au titre de la Multirisque Patrimoine suite à la chute des plaques de plexi à l'arrière de la pharmacie et du Cocci Market
  - Déclaration de sinistre au titre de la Multirisque Patrimoine suite à l'incendie dans l'arrière boutique de la Boulangerie
  - Lancement de la consultation et remise en état de la Boulangerie
  - Poursuite de la commercialisation
  - Préparation de la cession à la SEMRI
  - Diagnostic immobilier relatif à la vente
  - Achèvement de la remise au propre du local n°4 (découpage du carrelage pour remettre en service la porte électrique)
  - Appel de fond solde de la subvention ANRU dès que le prix de cessions sera arrêté
- Plots Malraux :
  - Poursuite de l'expertise judiciaire relative aux problèmes thermiques
  - Travaux de remise en état de la CTA et pose de sous compteurs dans le cadre de l'expertise judiciaire
  - Lancement de l'étude juridique et fiscale Francis Lefebvre afin de connaître le prix de cession de la Maison Médicale afin de ne pas risquer la non récupération de la TVA
  - Appel du solde de subvention

- Immeuble d'entreprises :
  - Poursuite de la commercialisation
  - Préparation de la cession à la SEMRI
  - Lancement de l'étude CEDEN (AMO relative à la consommation énergétique du bâtiment)
  - Mise à jour de la signalétique dans le cadre de la vente
  - Renforcement de la sécurité et de l'interphonie de l'immeuble
  - Appel de fond solde de la subvention ANRU
  
- Plots 4, 5 et 6 : terrains vendus en décembre 2013



**Sous opération (01033A)**

**AMENAGEMENT**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS

La restructuration et reprise des espaces publics fait intervenir plusieurs maîtres d'ouvrage

Bien que Rouen Seine Aménagement soit titulaire d'une convention publique d'aménagement sur 23 ha, l'ensemble des aménagements des espaces publics ne lui a pas été confié en totalité.

D'une part la Ville de Rouen et la Communauté d'Agglomération sont intervenus au titre du projet des aires de jeux (ville seule) ou de Teor (Ville et Agglo).

D'autre part de nombreuses opérations de résidentialisation ont été engagées suite à la cession des patrimoines de Rouen Développement et de Rouen Habitat. Ces opérations ont considérablement réduit les emprises privées pour les transférer vers du domaine public. La liaison entre ces nouveaux périmètres est à organiser (accès, nivellement, ...)

Les maîtres d'ouvrage sont nombreux et la bonne coordination des projets est un enjeu majeur.

## PROGRAMME

Le programme d'aménagement des espaces publics par secteur est le suivant :

### Secteur Central

- Rue G. Braque : voie nouvelle Est/ouest et secteur de stationnement associé
- voie piétonne Nord/Sud
- espaces publics délimité au Nord par la pergola des aires de jeux, les rues César Franck et Couperin à l'Est et à l'Ouest, et la station Sainte Claire au Sud
- Reprise de l'étanchéité de la dalle Nord et Sud
- Démolition de l'immeuble d'hébergement du Centre de Formation de la Poste
- Démolition des 3 cases commerciales situées sur le pignon Est de l'immeuble Mozart
- Réseau de chaleur voie nouvelle
- Réseau de chaleur voie piétonne
- Réseau de chaleur zone centrale
- traitement des rampes Ouest des parkings Nord et Sud,
- traitement du lot N
- reprise des emprises du cabinet médical et du plot Malraux non réalisé



### **Ilot Verre et Acier**

- Liaison Est Ouest
- Liaison Nord Sud
- traitement des espaces extérieurs des Lods 16 -17 -18 sur la rue César Franck pour assurer une homogénéité de projet
- Traitement de la rive Ouest de la rue Rameau pour la réalisation de places de stationnement
- Mise aux normes accessibilité et éclairage de la galerie technique (linéaire compris dans le périmètre de la CPA)
- Réhabilitation légère des sous-stations de chauffage (peinture, grille d'accès, éclairage )

### **Ilot Verdi Opéra Nord hors rue Verdi**

- voie nouvelle
- Allée du Gymnase Giraudoux,
- Réseaux de chaleur
- Rue Verdi : enrobés, bordure, trottoir et plantation,
- espaces verts y compris terrasse des Pins
- Plate forme lot F
- Place Couperin haute et basse jusqu'en limite des tours Othello et Nabucco,
- Sentes Est Ouest diverses

Rappel :

La déviation des réseaux de transport de France Telecom sur l'emprise du lot F2 est prise en charge par la Ville de Rouen.

Rappel historique : le réseau de France Telecom bénéficie d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Or la voirie qui accueillait ce réseau a été restructurée pour la rendre plus urbaine (diminution du rayon de courbure, aménagement de passage piétons) ; ces travaux ont été réalisés dans le cadre du projet Teor sous maîtrise d'ouvrage Ville. Le dévoiement n'a jamais été inscrit dans le programme d'intervention de la CPA.

### **Ilot Verdi Opéra Sud hors rue Wagner et Verdi**

- espaces publics
- Rue Verdi : pose enrobés, bordure, trottoir et plantations
- Rive Ouest rue Wagner (Nord Sud)
- Dévoiements réseaux rue Verdi
- Dévoiements réseaux rue Wagner
- Sentes Est Ouest diverses

## **CADRE JURIDIQUE**

### **Lotissement**

En fonction des décisions sur le programme des lots F1 et F2 (réserve foncière ou pas) un lotissement (déclaration préalable) pourrait être à envisager sur Verdi Opéra Nord ou un permis de construire valant division si le terrain est vendu à un propriétaire unique

### **Etudes d'impact et Enquête publique type Loi Bouchardeau**

Enquête publique du 28 août 2007 au 29 septembre 2007

DCM du 9 février 2007 déclarant le projet d'intérêt général (Déclaration de Projet)

### **Loi sur l'eau**

Le dossier d'autorisation de Loi sur l'Eau a été déposé en Préfecture le 24 février 2006 avec accusé de réception le 10 mars 2006 – dossier n°06 ZC 008

Enquête publique du 16 octobre 2006 au 22 novembre 2006

Arrêté d'autorisation du 12 avril 2007 notifié le 13 avril 2007

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Seuls sont présentés les tableaux fonciers dans ce paragraphe. On se réfèrera au bilan détaillé en annexe pour avoir un état poste par poste de l'état d'avancement.

L'année 2008 a vu la fin des grandes acquisitions foncières prévues au programme de la convention publique de la Grand Mare ; les années suivantes sont consacrées à la régularisation des emprises foncières en accompagnement des opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

Il est prévu sur 2013 : la régularisation foncière aux abords de la Tour Couperin, des Musiciens et de l'emprise des conteneurs entre les Tours Lully et Wagner avec IBS.

- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2013**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL                   |                     |  |   |   |                         |
|--|---------------------|--|---|---|-------------------------|
| Opération : UT033 Grand Mare - AMENAGEMENT - CPA |                     |  |   |   |                         |
| Date de l'acte                                   | Identité du CEDANT  | Références<br>Cadastrales  | Localisation  | Surface<br>en m <sup>2</sup>  | Montant TTC<br>en Euros |
| 24/08/2005                                       | LA POSTE            | Batiment B   | destiné à être démoli   | 2 407<br>2 407  | 386 000,00              |
| 20/06/2006                                       | ROUEN DEVELOPPEMENT | DX20<br>DV195<br>DX20<br>DV183   | à bâtir 1 rue G. Verdi<br>25 rue César Franck<br>Esp. publics 1 rue G. Verdi<br>Rue François Couperin   | 4 930<br>926<br>20 405<br>856   | 246 800,00              |
| 08/07/2009                                       | SCI DES PARKINGS    | DV 270<br>DV 271   | Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin  | 247<br>241<br>6   | 7 260,00                |
| 28/11/2008                                       | VILLE DE ROUEN      | DX30<br>DX27<br>DX29<br>DX21<br>DX22<br>DT71<br>DT72<br>DT68<br>DX25<br>DV179<br>DV275<br>DV276<br>DV277<br>DV280<br>DV282<br>DV284<br>DV285 | 1 rue G. Verdi<br>1 rue G. Verdi<br>1 rue G. Verdi<br>2Bis rue G. Verdi<br>2Bis rue G. Verdi<br>Ferme de la Grand Mare<br>Ferme de la Grand Mare<br>Ferme de la Grand Mare<br>Cote de la Grand Mare<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin<br>Rue F. Couperin | 49 865<br>74<br>2 026<br>1 329<br>3 071<br>2 261<br>552<br>504<br>540<br>936<br>1 042<br>3 095<br>692<br>2 102<br>3 771<br>19 815<br>3 589<br>737 | 0,00                    |

**TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL**

Opération : UT033 Grand Mare - AMENAGEMENT - CPA

| Date de l'acte | Identité du CEDANT | Références<br>Cadastrales | Localisation    | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Montant TTC<br>en Euros |
|----------------|--------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------|
|                |                    | DV286                     | Rue F. Couperin | 686                          |                         |
|                |                    | DV190                     | Rue F. Couperin | 93                           |                         |
|                |                    | DV192                     | Rue F. Couperin | 1                            |                         |
|                |                    | DV111                     | Rue J.P. Rameau | 167                          |                         |
|                |                    | DX31                      | rue F. Couperin | 2 782                        |                         |
| <b>TOTAUX</b>  |                    |                           |                 | <b>79 636</b>                | <b>640 060,00</b>       |

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

**Le bilan évolue de 22 617K€ TTC actualisé au 31 12 2012 à 22 541 K€ TTC actualisé au 31 12 2013 soit une différence de - 77 K€ TTC ;**

Cet écart est principalement dû à la diminution des frais financiers

## NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### L'année 2005 a été caractérisée par :

- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- la refonte complète du bilan financier de l'opération pour permettre d'isoler chaque sous opération : aménagement, immeuble d'entreprises, plot 4, Centre commercial, 3 Plots et parking,
- La réalisation de l'avant projet des espaces publics remis et présenté en coordination opérationnelle en avril 2005 et présenté et validé au CA du GIP en décembre 2005 ;
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant ; ces taches ont été accomplies suite au non renouvellement par le GIP du contrat de Rouen Développement qui assurait cette mission,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunions de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- La réalisation d'une étude sur la gestion des eaux pluviales sur la Grand Mare, étude approuvée le 14 décembre 2005 par la Communauté d'Agglomération,
- La réalisation partielle sur 2005 d'une étude d'impact et du dossier loi sur l'eau,
- L'obtention du financement de la démolition de l'immeuble d'hébergement de la Poste,

### L'année 2006 a été caractérisée par :

- L'acquisition des espaces extérieurs de Rouen Développement le 16 juin 2006,
- le suivi de l'actualisation du Plan Guide et des fiches de lots,
- Le transfert du bilan financier sur un nouvel outil informatique (Progisem)
- la poursuite de l'accompagnement fiscal de l'opération,
- L'engagement de deux chantiers :
  - L'étanchéité de la dalle des Parking Nord et Sud,
  - L'espace Nord du secteur Central (création d'une rue entre les rues César Franck et Couperin, création d'une allée piétonne et d'un parking de 40 places)
- L'organisation des réunions de coordination opérationnelle et l'établissement des comptes rendus correspondant,
- La présence à des réunions du Conseil de Quartier,
- L'organisation de réunions de concertation avec les différents constructeurs, principalement les différents bailleurs sociaux,
- Le suivi des enquêtes publiques pour l'étude d'impact et la loi sur l'eau,



#### L'année 2007 a été caractérisée par :

- La réception des travaux d'étanchéité et de l'espace central secteur Nord,
- Le Lancement et la réalisation des travaux de Verdi Opéra : Verdi opéra Nord et Verdi opéra Sud,
- La consultation d'entreprise pour le solde des travaux de l'espace central et le secteur des Lods,
- La préparation du DCE pour le secteur des Lods et les derniers aménagements du quartier
- La mobilisation des financements pour les travaux engagés et en consultation,
- La réflexion sur les modalités de gestion du secteur des Lods et la mise en œuvre d'une Aful
- L'accompagnement du RHE et de l'Udaf en lien avec les services de la Ville pour leur faciliter leur implantation sur Grand Mare
- La poursuite de l'animation des coordinations opérationnelles (convocation, compte rendu, suivi)
- La participation au Conseil de quartier (à la demande du Conseil)
- La mise en œuvre d'une opération expérimentale d'accession à la propriété sociale avec l'Agglomération de Rouen et Investir Immobilier
- La commercialisation de charges foncières restantes après définition d'un programme par la Ville
- La commercialisation du parking Nord par Rouen Park

#### L'année 2008 a été caractérisée par :

- La remise des ouvrages suivants à la Ville :
  - Rue Georges Braques, secteur de stationnement, allée piétonne le long du service des eaux
- La refonte des DCE du secteur central, du secteur des Lods et du solde des aménagements du quartier
- La poursuite de la commercialisation des terrains constructibles en particulier avec le groupe Préault
- L'acquisition foncière des propriétés de la ville
- La poursuite de la réflexion sur la division en volume de tout le secteur du parking
- La poursuite de la réflexion sur la mise en œuvre d'une Aful de gestion sur le secteur des Lods
- L'établissement des cahiers des charges urbanistiques des lots K, D et G
- La participation aux mises au point de la maquette financière de l'Anru
- Le suivi de chantier des aménagements de Verdi Opéra Nord et Sud
- L'animation de la coordination opérationnelle
- La participation aux réunions OPCU
- Le partenariat avec le RHE

#### L'année 2009 a été caractérisée par :

- L'obtention de tous les financements Anru, CG et CR
- La préparation de la remise d'ouvrage Verdi Opéra Nord et Sud

- Le relogement de l'église évangélique
- Le lancement de la consultation d'entreprises et l'engagement du chantier des aménagements de cœur de quartier et des Lods
- La préparation de la constitution de l'AFUL des Lods
- La poursuite de l'animation des coordinations opérationnelles

L'année 2010 a été caractérisée par :

- L'avancement des études topographiques en vue de préparer les régularisations foncières sur les secteurs Nord et Verdi Opéra.
- La préparation de la vente à la ville en propriété pour classement dans le domaine public de la rue G Braque et de l'allée Nord-Sud
- La démolition des cases Mozart
- La Réhabilitation des sous-stations de chauffage du secteur des Lods
- L'actualisation du dossier Loi sur l'Eau
- La Prolongation et renégociation de la mission de N MICHELIN urbaniste coordonnateur
- La préparation de la régularisation Foncière aux abords de la Tour Couperin avec IBS
- La préparation de la cession du Lot K à Logiseine
- Travaux sur le Sud du secteur Central, et sur le secteur des Lods
- La préparation de la vente du lot D
- La remise d'ouvrage à la ville de Rouen des secteurs Verdi Opéra Nord et Verdi Opéra Sud
- Les appels de fond pour le versement des subventions
- La mise en service des éclairages définitifs sur les secteurs Verdi Opéra et Dalle du centre

L'année 2011 a été caractérisée par :

- Finaliser la remise d'ouvrage Verdi Opéra Nord et Sud
- Vente à la ville en propriété pour classement dans le domaine public de la rue G Braque et de l'allée Nord-Sud
- Préparation de la constitution de l'AFUL des Lods
- Préparation de la régularisation foncière sur le secteur des Lods et sur Verdi Opéra Nord et Sud en vue d'une régularisation en 2012 lorsque les chantiers de Plaine Normande et Logiseine seront assez avancés.
- Cession du Lot K à Logiseine

L'année 2012 a été caractérisée par :

- Achèvement des travaux sur le secteur Central et les Lods
- Début des travaux d'aménagement supplémentaires sur l'espace public
- Clôture administrative des marchés de travaux
- Effondrement rue F.Couperin
- Poursuite de la régularisation foncière sur le secteur des Lods et sur Verdi Opéra Nord et Sud en vue d'une régularisation en 2013
- Réception du lot Espace Vert

### L'année 2013 a été caractérisée par :

- La poursuite des procédures de régularisation foncière aux abords des immeubles IBS relatifs à des ajustements fonciers
- Remise de l'éclairage public dans le patrimoine Ville/Citéos (PPP)
- Achèvement des travaux d'aménagement supplémentaires sur l'espace public
- Suivi de l'effondrement rue F. Couperin. Rouen Seine aménagement a procédé à une sécurisation du site plus pérenne que celle qui était en place (mise en place de barrière héras).
- Subventions : Appels de fonds correspondants au versement du solde de la subvention Région sur les plusieurs secteurs

### **LES OBJECTIFS DE COURT TERME 2014**

- Aménagement :
  - Poursuite du travail de restructuration foncière avec le géomètre et le notaire
  - Poursuite des régularisations foncières avec les bailleurs
  - Appels de fonds correspondants au solde des subventions ANRU (secteur A-L/ASD2-5)
  - Remise au propre du parking du Leader Price
  - Rétrocession des espaces verts et de la voirie à la ville
  - Lancement des études géotechniques suite à l'effondrement rue F. Couperin afin d'identifier les causes du sinistre

**Sous opération (01033B)**

**PARKING**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS : La première opération structurante sur la Grand Mare

Ce parking, d'une superficie totale de 14037 m<sup>2</sup> pour un total de 474 places, était séparé en 2 parties séparées par une grille :

- La partie nord, gérée précédemment par Rouen Développement, d'une surface totale de 8921 m<sup>2</sup> et de 308 places.
- La partie sud, gérée par la SCI du parking, d'une surface totale de 5116 m<sup>2</sup> et de 167 places.

Le parking, fait de béton armé, comptait de nombreuses surfaces recouvertes d'un flochage en amiante.

L'amiante rendant les opérations de maintenance délicate, le parking était de moins en moins fréquenté.

Les espaces publics ne pouvant accueillir les 574 voitures qu'il peut abriter, la réhabilitation du parking doit permettre un bon fonctionnement du quartier à moyen terme.

Son désamiantage et sa restructuration pour sa mise en conformité anti-incendie étaient donc à réaliser pour préserver le bon fonctionnement du quartier.

## PROGRAMME

Les travaux de restructuration du parking se sont déclinés en 2 phases de travaux :

- Dans une première phase, la partie Nord,
- Dans une seconde phase, la partie sud.

A terme le parking est séparé en deux entités juridiques, physiques et fonctionnelles bien distinctes, le parking nord et sud.

## CADRE JURIDIQUE

La nature des travaux à réaliser dans le parking a fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire. Le dossier a été déposé à la Direction de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat de la Ville de Rouen, le 21 juillet 2004, sous le numéro suivant 76540 04 4 5752 P 0. Le projet a été accepté sous réserve du respect des prescriptions émises par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours, du Service Etude et Travaux et de la D.R.I.R.E.

Le parking Nord, comptant entre 250 et 1000 places, a fait l'objet d'une déclaration aux installations classées, déposée le 13 octobre 2004 à la préfecture de Seine Maritime.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ouvrage dans sa totalité (parkings Nord et Sud) a été livré à la Ville fin 2007 et l'exploitation du parking Nord par Rouen Park a débuté en 2008.

Le parking Sud a été remis par la Ville à la SCI les Parkings.

L'année 2009 a permis de mettre à jour l'Etat de Division en Volumes pour le parking Nord par le géomètre afin de rendre cohérent la répartition foncière, les volumes définis et les ouvrages terminés.

L'EDDV pour le parking Sud a été finalisé en 2012, en vue d'une signature en 2013, après délibération du Conseil Municipal.

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

**Le bilan reste à identique à la situation au 31.12.2012 soit 5 147 K€**

# NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

## ACTIVITES SUR LES ANNEES 2003-2006

Le flocage amianté, présent dans tout le parking, présentait des risques très importants, par son état avancé de dégradation, pour la santé des usagers. Des mesures conservatoires de confinement ont été nécessaires dans la partie Nord du parking en attendant d'engager les travaux de désamiantage. Ces travaux de confinement, exécutés pendant les mois de juin et juillet 2003, ont condamné totalement la partie nord.

Le marché du maître d'œuvre, le cabinet ARGENIUM, a été notifié le 29 septembre 2003. Son projet a été validé à la fin de l'année 2003.

Face à la dégradation accrue de l'amiante dans le parking Nord, l'entreprise CMS en charge du désamiantage a démarré au mois décembre 2003 ces travaux sur la première phase. Les bureaux de contrôle et SPS ont été choisis et ont démarré leurs prestations en même temps.

Pour permettre la restructuration du local «coccinelle» du centre commercial, une partie du parking sud a dû être désamiantée en avance sur le phasage. La masse de travaux, le marché et le délai d'intervention de l'entreprise CMS ont été augmentés. Les travaux de désamiantage de la première phase se sont terminés au début du mois de juillet 2004.

Les travaux de restructuration ont été réalisés par un groupement d'entreprises, l'entreprise de gros œuvre DORIVAL étant la mandataire. Leurs travaux de restructuration ont démarré dans le parking Nord au mois de juillet 2004.

Lors de ces travaux, les entreprises ont constaté que des poutres étaient fissurées et la stabilité de l'ossature porteuse était fragilisée. Des travaux de soutènement et de renforcement ont permis de consolider l'ossature et d'éviter tous risques d'effondrement. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a décidé, afin d'améliorer la sécurité, d'équiper le parking Nord d'un système de contrôle par badge des entrées et sorties et d'une vidéosurveillance.

La réalisation de ces travaux supplémentaires et la mise en place de ces équipements supplémentaires ont prolongé la durée des travaux. La réception du parking nord, prévue initialement au mois de décembre 2004, a été repoussée au mois d'avril 2005.

Lors de la destruction de la barre César Franck, des blocs de béton armé ont perforé la dalle du parking en trois impacts. Ces dégâts ont empêché l'exploitation d'une partie du parking. Les assurances des entreprises responsables ont pris en charge le coût de la réparation de la dalle du parking.

La dégradation de l'étanchéité de la dalle du parking a contribué à l'apparition de fuites d'eau. Celles-ci ont dégradé le flocage mis en œuvre. Les zones de dégradation ont été localisées afin de déterminer l'ampleur du sinistre et de condamner les places de parking correspondantes.

La deuxième phase de travaux correspondant au désamiantage et à la restructuration de la partie sud du parking a commencé au mois de mai 2005.

Les travaux de désamiantage ont été réalisés dans la partie Sud mais la restructuration n'a pu être achevée dans l'attente de la négociation avec les copropriétés de la localisation des sorties de secours.

L'objectif de livraison de l'ensemble des parkings Nord et Sud n'a pas été atteint en raison des infiltrations liées au défaut de l'étanchéité de la dalle du parking.

Par ailleurs, des discussions ont été engagées avec les représentants des copropriétés qui ont demandé que les 4 accès aux immeubles depuis le parking ne soient plus considérés comme étant des sorties de secours; la recherche de solutions alternatives a été engagée.

### **2006 : Une année de négociation**

En 2006 les travaux de restructuration incendie ont pu être menés : pose des portes coupe feu et la réalisation partielle des sorties de secours.

Cette année a été consacrée aux travaux d'étanchéité de la dalle, aux négociations avec les différentes copropriétés et à la recherche d'une solution pour éviter d'utiliser les sorties d'immeuble comme sorties de secours.

Les travaux de réparation liés à la démolition de la barre César Franck ont été réalisés et l'indemnité des assurances obtenues.

### **2007 : l'achèvement de l'ouvrage**

Fin 2007 le parking dans sa totalité a été remis à la Ville de Rouen à charge pour Rouen Seine Aménagement de lever les dernières réserves. De nouvelles négociations ont dû être menées avec la SCI les Parkings en vue de la remise de l'ouvrage par la Ville. (Renforcement des dispositifs de protection etc....)

#### **La remise d'ouvrage a fait l'objet des procès verbaux suivants :**

- Parking sud : signé le 29 novembre 2007
- Parking Nord : signé le 19 décembre 2007



## **2008 : Mise en exploitation de l'ouvrage**

- Mise en exploitation du parking par Rouen Park, Rouen Seine Aménagement assurant simplement le « service après vente » et la levée des réserves

## **2009-2010 : EDDV parking Nord**

### **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2013)**

- Ajuster l'étanchéité à certains endroits. La SMAC, titulaire du marché relatif à l'étanchéité de la dalle a mené des investigations complémentaires à la demande de Rouen Seine aménagement en lien avec le Cabinet Lagadeuc afin de résoudre les problèmes d'infiltration et de fuite dans le parking.

## **CENTRE COMMERCIAL**

**Sous opération (01033C)**

**CENTRE COMMERCIAL**

# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS

**Le projet commercial : offrir aux 4 887 habitants actuels de la Grand Mare et aux 6 000 de demain un équipement commercial moderne et pérenne ;** ce projet implique une intervention tant sur les bâtiments qu'au niveau des commerçants :

- Rénovation des locaux
- Re-motivation des commerçants
- Arrivée de nouveaux commerçants compétents
- Définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale

## PROGRAMME

Le programme d'intervention a consisté à réhabiliter les bâtiments pour partie, à en démolir certains et à en reconstruire d'autres

## CADRE JURIDIQUE

Plusieurs procédures ont été nécessaires :

- Une autorisation d'urbanisme commercial compte tenu des surfaces créées
- Un ou plusieurs permis de construire
- Une Déclaration d'Utilité Publique pour permettre de maîtriser les cases commerciales et les baux commerciaux

Pour les détails d'avancement des procédures on se réfèrera aux informations de la partie générale et aux annexes (tableau des permis de construire)

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### ACQUISITION

- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2013**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL                    |                    |                           |   |                              |                         |
|---|--------------------|---------------------------|---|------------------------------|-------------------------|
| Opération : U1033C Grand Mare - Centre commercial |                    |                           |   |                              |                         |
| Date de l'acte                                    | Identité du CEDANT | Références<br>Cadastrales | Localisation  | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Montant TTC<br>en Euros |
| 22/12/2003  | SCI DE L'ORME      |                           | Coccinelle - bail à construction  | 774<br>774                   | 9 116,00                |
| 02/09/2005  | Boucherie LERIF    |                           | Droit au bail boucherie LERIF   | 133<br>133                   | 16 000,00               |
| 02/09/2005  | Mme DUVAL          |                           | Bail boucherie LERIF  | 133<br>133                   | 27 500,00               |
| 18/10/2005  | SCI Jean Rondeaux  |                           | Bar MAUPASSANT<br>Magasin GLOBE PHONE<br>Coiffeur CREAMSTYLE                    | 312<br>212<br>30<br>70       | 94 600,00               |
| 18/10/2005  | Mme LEGROS         |                           | Licence IV bar Maupassant   |                              | 1 680,00                |
| 03/05/2006  | Mr BANNOUR         |                           | Droits au bail fleuriste ROGER  | 90<br>90                     | 18 000,00               |
| 30/05/2006  | Mr LOISEL          |                           | Eglise évangélique Bail à construction  | 48<br>48                     | 6 400,00                |
| 04/08/2006  | Mr HELLOT          |                           | Poissonnier - Bail à construction   | 80<br>80                     | 15 000,00               |
| 02/08/2006  | Mr LEFEVRE         |                           | Cabinet médical SCM bail à construction<br>Epicerie CHIHANI bail à construction | 263<br>219<br>44             | 50 000,00               |
| 02/08/2006  | Mr LEFEVRE         |                           | Tabac BIOLCHINI Bail à construction   | 80<br>80                     | 16 000,00               |
| 03/08/2006  | Mr SIMON           |                           | Charcuterie HURE bail à construction  | 164<br>164                   | 30 000,00               |
| 12/12/2006  | SETIN              | DV205<br>DV205            | 9 rue C. Franck<br>9 rue C. Franck  | 240<br>104<br>136            | 75 000,00               |

| TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL                    |                        |                           |                   |                              |                         |
|---|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033C Grand Mare - Centre commercial |                        |                           |                   |                              |                         |
| Date de l'acte                                    | Identité du CEDANT     | Références<br>Cadastrales | Localisation      | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Montant TTC<br>en Euros |
| 25/02/2009  | CAISSE D'EPARGNE HAUTE |                           | Rue F. Couperin   | 90                           | 16 000,00               |
| 09/01/2009  | DARAS - PHARMACIE WOLF | DV205                     | 8 Rue F. Couperin | 197                          | 76 240,00               |
| <b>TOTAUX</b>                                     |                        |                           |                   | <b>2 604</b>                 | <b>451 536,00</b>       |

Toutes les cases commerciales sont propriété de Rouen Seine Aménagement dont l'ancienne pharmacie acquise par voie d'expropriation.

Il restait au 31 12 2011 à acquérir la rampe Est du parking Sud qui appartient à la SCI les Parkings mais qui a délibéré favorablement pour une cession à RSA et le passage sous la copropriété (volume de copropriété grevé d'une servitude de passage public) allant sur le parking de l'église Sainte Claire et les espaces extérieurs. Cette acquisition sera régularisée en 2013, suite à l'établissement de l'état descriptif de division en volume du parking et de la Dalle Sud, dont l'approbation par la ville de Rouen est intervenue en juillet 2012.

## TRAVAUX

La restructuration du centre commercial a fait l'objet de 5 phases de travaux :

- Première phase : restructuration du Coccinelle (800 m<sup>2</sup> ramenés à 400 m<sup>2</sup>) et transfert du coiffeur logé précédemment dans le rez de chaussée de la barre César Franck
- Deuxième phase : travaux pour l'accueil du primeur dans l'ancien local coccinelle
- Troisième phase : travaux pour l'accueil du bureau de Poste et la réalisation de deux nouveaux locaux (dont un pour le boulanger) dans l'ancien coccinelle
- Quatrième phase : achèvement des travaux y compris reprise de l'étanchéité, des vitrines et pose de rideaux électriques avec relocalisation des derniers commerçants et installation de nouvelles enseignes. Le cabinet médical a été installé dans le plot Malraux Sud
- Une cinquième phase concernant le réaménagement intérieur des 3 dernières cases restant à commercialiser (emplacement de l'ancienne charcuterie divisée en deux locaux de 75 m<sup>2</sup> et le rez-de-chaussée de la Tour Couperin, ex coiffeur, situé à côté de la poste). Rouen seine aménagement a lancé au quatrième semestre 2012 des travaux d'aménagement intérieur car les locaux n'étaient pas commercialisables en l'état.

Pour les autres postes, il convient de se référer directement au bilan détaillé en annexe.

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

Le bilan évolue de 8 994 K€ TTC à 8 948 K€ TTC soit une diminution de -46 K€ TTC qui s'explique par la diminution des travaux envisagés en 2013

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### ACTIVITES POUR LES ANNES 2003 - 2007 :

#### Activités 2003 – 2004

Pour les années 2003 et 2004, l'achat **et la restructuration du Coccinelle** ont permis d'accueillir le coiffeur de la **barre César Franck** permettant après le départ du pharmacien de **démolir ce premier immeuble**.

Par ailleurs, une équipe de **prestataires extérieurs a été recrutée** pour assurer les contacts avec les commerçants, les propriétaires des cases commerciales et monter le dossier de Déclaration d'Utilité Publique,

La relation a été engagée avec **l'Epareca, investisseur** potentiel sur le centre.

Des contacts ont été engagés avec des propriétaires permettant **d'envisager** les premières signatures de **promesses de vente**.

L'année 2004 a également permis d'arrêter la stratégie opérationnelle pour la restructuration du Centre.

Cette restructuration a nécessité la mise en œuvre d'opérations tiroirs pour la réalisation des travaux; une immobilisation des locaux n'est pas possible au-delà de la durée des congés annuels d'été, l'activité commerciale ne pouvant être interrompue durablement.

Il est donc nécessaire de **phaser les travaux** en tenant compte de leur ampleur et des **projets des commerçants**. On observe, en effet, que la restructuration du centre commercial fait émerger la **volonté de développer de nouvelles activités** ce qui implique de nouveaux emplacements.

## Activités 2005

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La réalisation d'une étude de programmation technique pour préciser l'enveloppe financière du projet,
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation avec les commerçants existants (localisation, loyer),
- Le recrutement d'une assistance pour la négociation foncière et la mise en œuvre d'un dossier de DUP,
- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare,
- La poursuite des relations avec l'Epareca,
- L'acquisition de 4 cases commerciales : l'ancienne boucherie, l'ancien bar, le Globe Phone et un coiffeur,
- L'arrivée d'un nouveau boucher,
- La signature d'un bail commercial avec un primeur,
- La négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- Le recrutement d'un maître d'œuvre, le cabinet Basalt,
- La présentation du projet de restructuration au CA du GIP du 16 décembre 2005,

L'année 2005 a été également consacrée aux acquisitions foncières.

## Activités 2006

L'année 2006 a été caractérisée par :

- La poursuite des discussions avec la Poste pour la relocalisation de son bureau de la Grand Mare dans le Centre Commercial,
- La poursuite des relations avec l'Epareca,
- La maîtrise de l'ensemble du foncier à l'exception de la Pharmacie et de la rampe d'accès du parking,
- Le maintien des relations avec le primeur,
- Le lancement et la réalisation des travaux pour le futur primeur,
- Le soutien de l'activité du nouveau boucher,
- La poursuite de la négociation avec le boulanger pour son transfert dans le Coccinelle et l'expertise de sa situation financière,
- La réalisation des études de maîtrise d'œuvre jusqu'au stade APD rendu fin décembre 2006,
- Le lancement de la procédure de DUP et d'enquête parcellaire (enquête publique conjointe)
- La préparation du dossier de CDEC,

## Activités 2007

L'année 2007 a été caractérisée par :

- 14 mars 2007 : l'ouverture du primeur
- 10 mai 2007 : L'obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 18 juillet 2007 : envoi de l'avis d'appel public à la concurrence
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- La consultation d'entreprises longue et difficile, avec une première consultation en juillet puis une seconde en octobre

Le comité de pilotage de cette opération a été réuni à plusieurs reprises, les commerçants ont organisé les fêtes de Noël 2007 avec le soutien de la Ville et de la chambre de commerce.

## Activités 2008

L'année 2008 a été caractérisée par :

- L'appropriation du projet par la nouvelle équipe municipale avec un ajustement de programme concernant la suppression de la construction du cabinet médical au profit de sa relocalisation dans le plot Malraux Sud.
- La négociation avec les entreprises pour intégrer cette modification du programme
- L'OS de démarrage des travaux en Novembre
- L'achèvement de la procédure d'expropriation par la signature du traité d'adhésion par Mr Daras, ancien propriétaire de la pharmacie.
- L'ajustement des coûts d'opération dans l'avenant ANRU

Parallèlement de nombreuses rencontres ont eu lieu entre l'Epareca et Rouen Seine Aménagement pour négocier les conditions de cession du centre commercial selon les modalités suivantes : montant d'acquisition de 1 800 000 euros HT ; Cession programmée après l'achèvement des travaux et moyennant la réalisation de plusieurs conditions suspensives dont la commercialisation de plus de 85% des surfaces commerciales.

Enfin Rouen Seine Aménagement a apporté à l'Anru tous les compléments d'informations sur l'historique de cette opération et notamment les éléments de coût fournis lors des précédents Cracls qui n'avaient pas été pris en compte dans les premières maquettes de l'avenant n°2 de la convention Anru.



## Activités 2009

L'année 2009 a été caractérisée par :

- La signature des protocoles d'accord avec les 5 commerçants transférés (boucherie, pharmacie, tabac presse, boulangerie, salon de coiffure)
- Les travaux de restructuration pour les cases boulangerie, les locaux sans pré-affectation (locaux disponibles), tabac presse, créastyle coiffure, pharmacie et le déménagement des commerçants concernés
- La poursuite des négociations avec l'EPARECA
- La fermeture du primeur pour des raisons personnelles

## Activités 2010

Il s'agit de :

- La Poursuite de la commercialisation (étude ADEQUATION de potentiel commercial demandée par l'EPARECA et co-financée par la CDC) des 8 cases restantes : installation du primeur, changement de propriétaire de la boulangerie, installation du globephone, installation de l'Ecole Régionale des Beaux Arts.
- L'animation d'un comité de commercialisation avec la ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement, l'EPARECA, la CDC, Adequation, la chambre des métiers, la chambre de commerces, le GPV.
- L'aboutissement des travaux de restructuration (boucherie, superette, café-snack, local disponible, division de la charcuterie)
- Le déménagement de la pharmacie et de la boucherie
- Le départ du charcutier
- La Signature des baux définitifs avec les commerçants transférés (Diagnostics Amiante, DPE, répartition des charges, intégration des conditions de l'EPARECA)
- La prise de contacts avec des investisseurs privés pour tester le marché – l'EPARECA a souhaité geler les négociations tant que les conditions émises (sortie des copropriétés, individualisation des abonnements d'eau et de chauffage, signature des baux types EPARECA) ne sont pas levées.
- La préparation de la dissociation de la gestion du centre commercial Sud de l'ASL intégrant le centre commercial Nord

## Activités 2011

- L'établissement d'un état descriptif de division en volume en lien avec la SCI des parking et la Ville de Rouen du parking Sud
- Le travail sur l'individualisation des charges d'eau et de chauffage et la mise en place de compteur individuel DALKIA
- Le travail juridique sur l'extraction des cases commerciales des copropriétés
- Le changement des toiles tendues trop soumises à dégradation
- La poursuite de la commercialisation – signature et ouverture d'une agence Numéricable
- Signature du bail commercial d'une épicerie COCCI MARKET , de 200 m<sup>2</sup> environ
- Négociation sur les conditions d'ouverture du Bistrot des Hauts
- L'éclairage et la sonorisation du centre commercial, l'adaptation des parkings Ste Claire pour pouvoir accueillir un marché

### Activités 2012

- La poursuite de la commercialisation des lots et notamment l'installation du Bistrot des Hauts, enseigne de restauration complémentaire à celle d'Otrechouse, implantée au rez de chaussée de l'immeuble Alpha
- La participation à un groupe de travail des acteurs de la Grand Mare en liaison avec la Direction Economique de la Ville de Rouen
- La poursuite de la préparation de la cession à un outil de portage immobilier au dernier trimestre 2013
- La régularisation des charges selon les nouveaux baux avec le cabinet Leroux
- La dissolution de la SCI de l'Orme
- La dissociation de la gestion du centre commercial Sud de l'ASL intégrant le centre commercial Nord

### Activités 2013

- Réception des travaux d'aménagement intérieur des cases 8A, 8B et 16/17
- Obtention des consuels pour les locaux 8A et 8B et réglage des rideaux métalliques à l'extérieur
- Remise au propre du local n°4 suite au départ de Globephone
- Poursuite de la commercialisation des lots (4, 8A, 8B et 13)
- Réalisation des diagnostics immobiliers (DTA, DPE ...) dans le cadre de la vente

### **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2014)**

- Rédaction des avenants et baux par le cabinet Farges Dujardin dans le cadre de la vente
- La cession du centre commercial à la SEMRI (août)
- La poursuite des négociations (non paiement des loyers suite aux problèmes thermiques dans leur local) avec les locataires du local n°3 en lien avec notre avocate Maître Lemaître et l'expert missionné dans le cadre de l'expertise Mr Lesage.
- Subventions : Appel du solde de subvention ANRU
- Déclaration de sinistre au titre de la Multirisque Patrimoine
  - Chute des plaques de plexi à l'arrière du Cocci Market et de la Pharmacie
  - Incendie dans l'arrière boutique de la Boulangerie
- Lancement de la consultation et des travaux de la Boulangerie suite à l'incendie (accord de la SEMRI pour que RSA suive le chantier malgré la vente du Centre Commercial)

## Annexes

### 1. LE PROJET COMMERCIAL

**Le projet commercial : offrir aux 4 887 habitants de la Grand Mare un équipement commercial moderne et pérenne** ; ce projet implique une intervention tant sur les bâtiments qu'au niveau des commerçants :

- a. Rénovation des locaux,
- b. Re-motivation des commerçants,
- c. Arrivée de nouveaux commerçants compétents,
- d. Définition et mise en œuvre d'une stratégie commerciale,

### 2. LA LOCALISATION DES COMMERCES

La localisation des commerces a été établie en tenant compte des paramètres suivants :

- Remettre à niveau l'outil de travail aujourd'hui obsolète
- Ne pas interrompre les activités existantes
- Respecter les recommandations de l'architecte urbaniste, Nicolas Michelin
- Réagir aux opportunités

### 3. LES COMMERCES A CE JOUR (31.12.2013)

Lot 1 – Boulangerie de la Grand Mare bail en date du 7 juin 2010

Lot 2 – ALTERNOO (primeur bio) -- bail en date du 06.08.12

Lot 3 – Salon de Coiffure « SUBTIL » – bail en date du 01.06.04 pour une durée de 9 ans soit jusqu'au 30.05.13 renouvelé tacitement

**Lot 4 – A commercialiser** - anciennement Globephone - sortie en janvier 2013

Lot 5 – COMPUDREAM HDR – bail en date du 15.01.13

Lot 6 – Tabac Presse - bail en date du 23.07.10 - commerce restructuré sur site

Lot 7 - Salon de coiffure dénommé Créastyle – bail en date du 05.11.10 - commerçant transféré lors de la restructuration du centre commercial – élargissement de l'activité à l'esthétique.

**Lot 8** - Ancienne Charcuterie : divisée en deux locaux de plus petite surface - **A commercialiser** - case concernée par les travaux d'aménagement intérieur (ex 8A)

Lot 9 – BDHR (café snack) - - bail en date du 13.07.12 de 23 mois – ouverture du restaurant en septembre 2012

Lot 10 : Commune de Rouen (Ecole Régionale des Beaux Arts) – bail en date du 04.10.10. Case prévue d’être cédée à la ville au second trimestre 2013

Lot 11 : Boucherie) - bail en date du 31.05.10 - commerçant transféré lors de la restructuration du centre commercial

Lot 12 : COCCI CITY (épicerie franchisée) – bail en date du 22.12.11

**Lot 13 : A commercialiser** - case concernée par les travaux d’aménagement intérieur

Lot 14-18 : LOCAPOSTE – bail en date du 23.11.07 - bureau de poste de nouveau ouvert depuis février 2008

Lot 15 : Pharmacie de la Grand Mare – bail en date du 30.08.11 - commerçant transféré lors de la restructuration du centre commercial avec agrandissement de la surface

**Lot 16-17** - Ancienne Charcuterie : divisée en deux locaux de plus petite surface – **A commercialiser** - case concernée par les travaux d’aménagement intérieur (ex 8B)

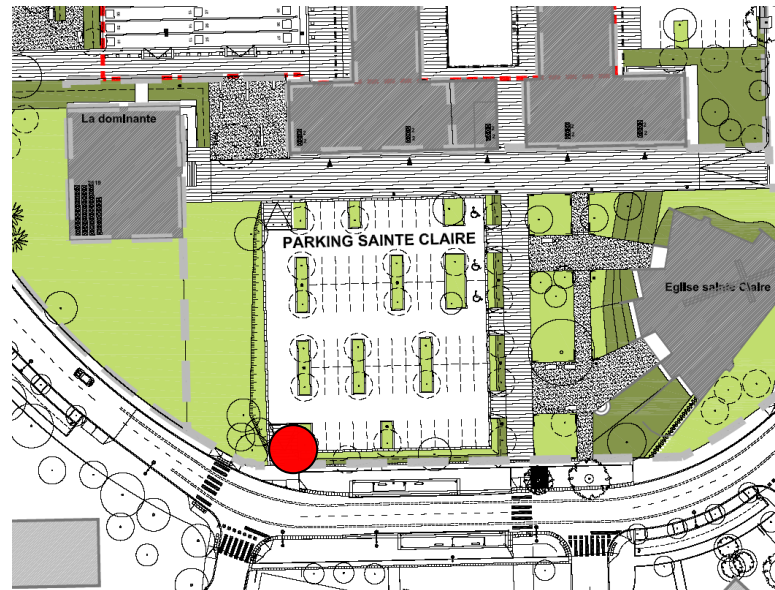
#### **4. LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE**

##### **Echéancier**

- Avant Projet Détaillé présenté à la Ville le 9 janvier 2007
- 14 mars 2007 Dépôt du Permis de construire
- 14 mars 2007 : Ouverture du primeur
- 24 avril 2007 : CDEC, dossier présenté en Préfecture
- 10 mai 2007 : obtention de la CDEC
- 6 juin 2007 : la restructuration du centre commercial est déclarée d'intérêt public
- 1 août 2007 : obtention du permis de construire
- 30 octobre 2007 : arrêté de cessibilité
- 11 février 2008 : ouverture du bureau de Poste
- 29 février 2008 : ordonnance d'expropriation à l'encontre des murs de la pharmacie
- Février – mai 2009 : négociation financement Anru
- Septembre 2009 : dossier de demande de financement
- Novembre 2009 : Démarrage administratif des travaux
- Janvier 2010 : démarrage effectif des travaux
- Livraison : par phase en fonction des contraintes techniques et des contraintes d'exploitation (de fin 2009 à fin 2010)
- 2010/2013 : commercialisation des cases commerciales disponibles et remise en état des 3 cases disponibles n'ayant pas fait l'objet de travaux de rénovation dans les précédentes phases
- 2014 : vente du centre commercial

## 5. LES POINTS PARTICULIERS

- **Toutes les cases commerciales seront remises à terme en pleine propriété** : actuellement les cases commerciales font l'objet de baux à construction ; l'opération permettra de réunir en une seule main les droits de preneur et de bailleur
- **Extraire les commerces des copropriétés** pour éviter toutes contraintes d'exploitation apportées par la copropriété (participation aux charges, autorisation pour travaux, difficulté de revente ...)
- **L'entrée du Centre Commercial**
  - L'entrée principale est située au Sud du projet vers l'église Sainte Claire
  - Elle se fait par le passage sous un immeuble de logements en copropriété
  - L'entrée du Centre est identifiée par :
    - Un remodelage des espaces extérieurs qui identifie un cheminement depuis la station Teor jusqu'au passage sous l'immeuble
    - Une signalétique extérieure organisée au niveau de la station Teor et de l'entrée du parking véhicules ;



- Des enseignes visibles en façades avant et arrière des cases commerciales

- **L'accessibilité handicapés**

Toutes les cases sont désormais accessibles aux handicapés moteurs ; les travaux de remise à niveau de la dalle centrale du centre commercial sont achevés, le revêtement final de la Dalle et des plantations en jardinières mobiles ont été réalisés.

- **Les livraisons**

Les livraisons se font par les façades arrière du Centre Commercial. La Cour Est peut accueillir des semi-remorques pour la superette. Des rampes seront aménagées pour faciliter l'accès aux réserves.

- **Les déchets**

Chaque commerce est équipé de locaux à déchets, chaque activité étant responsable de leur gestion et de leur évacuation et traitement. Des accords particuliers sont établis avec la CREA, structure gestionnaire.

- **Charges**

Avant la restructuration complète du centre commercial (2005- 2012), le facteur pénalisant des locaux était la mauvaise isolation et le coût prohibitif des abonnements de l'énergie d'où des charges de chauffage exorbitantes et une extrême diversité des régimes entre chaque case commerciale (certains ne payaient rien, d'autres ne s'acquittaient que de leur abonnement, d'autres encore de l'abonnement et des consommations) ;

Rouen seine a engagé des discussions dès 2010 avec Dalkia qui ont abouti à un accord pour l'individualisation des facturations correspondant aux consommations et à l'individualisation des abonnements, ces individualisations sont effectives depuis de la saison de chauffe 2012.

D'une manière générale les réseaux de toute nature sont repris pour normaliser leur organisation, leur gestion et les coûts d'abonnement correspondants.

- **Loyers**

Compte tenu de l'occupation actuelle, le niveau de loyers annuel moyen sur le centre commercial s'établit à 90€/le m<sup>2</sup>.

Des modalités d'évolution des loyers en fonction de différents critères, notamment le chiffre d'affaires ont été prévues avec les locataires concernés. Une attention particulière est apportée aux commerces en démarrage ou aux commerces revêtant une importance stratégique pour le développement du Centre Commercial et la vie du quartier.

## **IMMEUBLE D'ENTREPRISES**

**Sous opération (01033D)**

**IMMEUBLE D'ENTREPRISES – L'ALPHA**



# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIFS : UNE OPERATION A VOCATION ECONOMIQUE

**L'objectif de cette opération est d'offrir des surfaces locatives de bureaux aux entreprises éligibles à la ZFU.**

Le bâtiment de la Poste était un ensemble immobilier de 5 946 m<sup>2</sup> de shon composé :

- d'un centre de formation qui accueillait 80 stagiaires par jour dans un bâtiment R+4 composé de salles de cours, d'un auditorium et d'un restaurant (3 400 m<sup>2</sup> de shon)
- d'un bâtiment R+2 composé d'un bureau de poste et de deux logements de fonction (277 m<sup>2</sup> de SHON)
- d'un immeuble d'hébergement (bâtiment R+4 de 2 770 m<sup>2</sup> de shon)

Rouen Seine Aménagement dans le cadre de la CPA a acquis l'ensemble du bien immobilier afin de démolir la partie hébergement, de réhabiliter les autres parties du bâtiment et de rendre constructible le foncier restant disponible.

## PROGRAMME

La Poste a souhaité vendre son ensemble immobilier.

Concrètement le rôle de Rouen Seine Aménagement était :

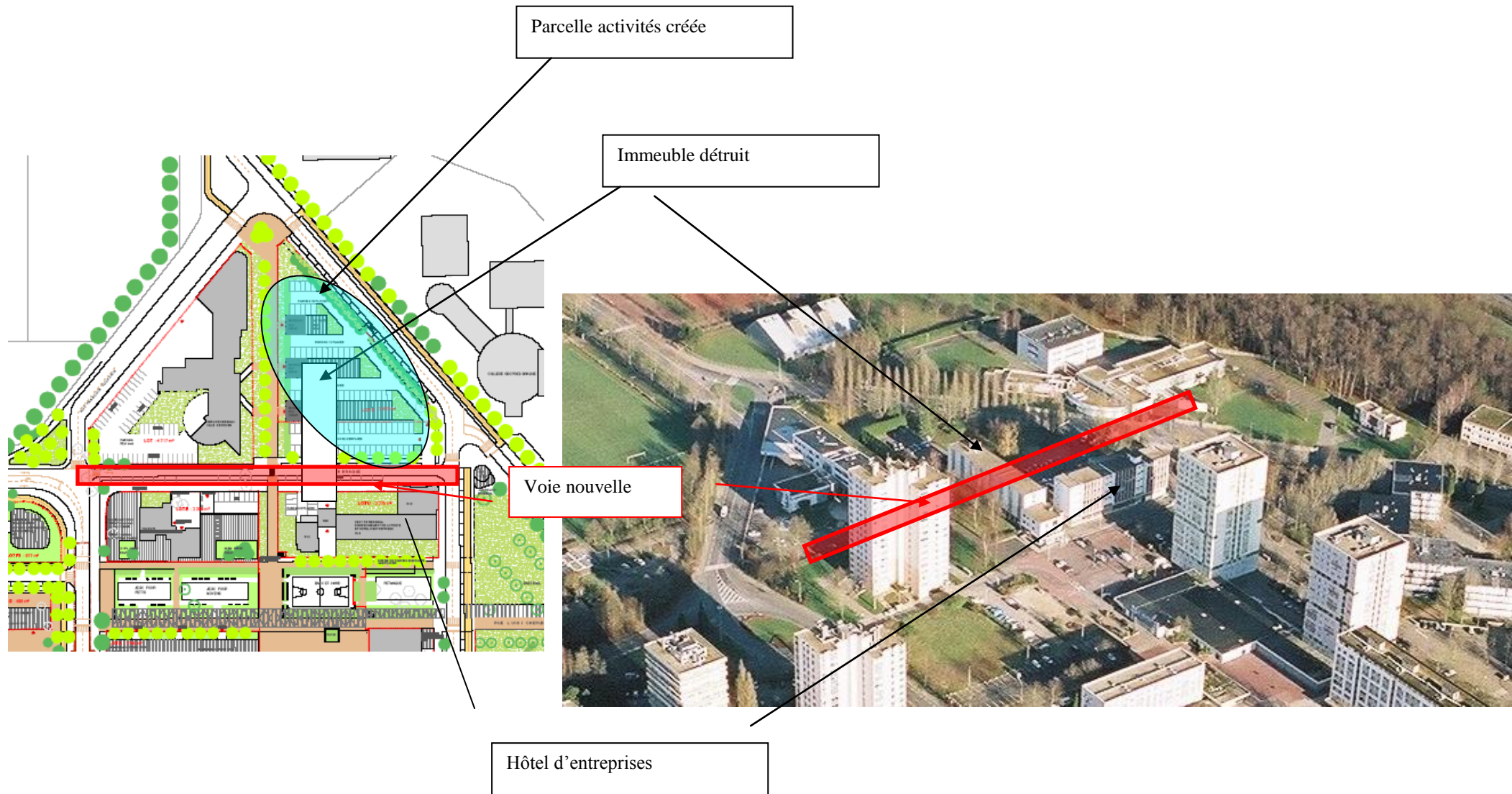
- d'acquérir les 3 immeubles du Centre de Formation,
- de démolir le bâtiment d'hébergement,
- de réhabiliter légèrement les bâtiments restants pour y accueillir des entreprises intéressées par une implantation en ZFU,
- de revendre l'ensemble à un investisseur après y avoir accueilli de petites entreprises (non réalisé à ce jour),

La Poste reste locataire d'un niveau (troisième étage) Compte tenu des nombreux espaces communs de l'immeuble (couloirs, restaurant ...), Il se répartit principalement en locaux de 45 et 93m<sup>2</sup> complétés par des petites surfaces, à partir de 10 m<sup>2</sup>, aménagés dans l'ex bureau de Poste, suite au transfert de ce dernier dans le centre commercial en février 2008

**Au final la restructuration de cet ensemble immobilier permet:**

- **d'offrir 2 320 m<sup>2</sup> de surface louable**
- de **créer une parcelle constructible** pour accueillir des locaux d'activités
- de **créer une voie de liaison Est Ouest** rendant accessible la tour Couperin et le futur Hôtel d'entreprises.

## Le plan d'ensemble



## CADRE JURIDIQUE

Dans le cadre de la démolition de la partie hébergement, un permis de démolir a été déposé le 17 mai 2005 et obtenu le 19 juillet 2005.

L'intervention sur la partie Centre de Formation et Bureau de Poste a nécessité un permis de construire déposé le 23 juin 2005 et obtenu le 10 octobre 2005.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'ensemble immobilier du Centre de Formation de la Poste a été acquis en 2006 pour un montant de 714 000 euros (part imputée sur l'opération de l'immeuble d'entreprises, l'autre part de 396 000 euros étant affectée à la sous opération aménagement).

On se référera au bilan détaillé en annexe pour avoir un état poste par poste de l'état d'avancement.

- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2013**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS                                    |                        |                           |                                  |                              |                         |
|---|------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033D CPA La Grand Mare - IMMEUBLES ENTREPRISE |                        |                           |                                  |                              |                         |
| Date de l'acte  | Identité du CEDANT     | Références<br>Cadastrales | Localisation                     | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Montant TTC<br>en Euros |
| 25/08/2005  | LA POSTE / Rouen seine | Batiment A                | destiné aux activités tertiaires | 2 704<br>2 704               | 714 000.00              |
| <b>TOTAUX</b>   |                        |                           |                                  | <b>2 704</b>                 | <b>714 000.00</b>       |

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 4 721 K€ à 4 921 K€ soit une évolution de + 200 K€ qui est liée au portage de l'immeuble Alpha (+18 mois)

## NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### Rappel des années antérieures

---

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été retenue au premier semestre 2004. Les études ont été engagées rapidement sur la base des objectifs suivants :

- inscrire le bâtiment dans le schéma général d'aménagement
- traiter l'entrée, les abords, le stationnement qualitativement,
- optimiser le rendement locatif et la modularité des bureaux,
- trouver des surfaces d'environ 20m<sup>2</sup> afin de répondre à la demande.

Les études ont abouti à un Avant Projet Détaillé au mois de novembre 2004 offrant 1 960 m<sup>2</sup> utile pour un coût travaux de 1 865 K€ HT.

A la demande de la Ville de Rouen, le projet a été réétudié afin d'utiliser les bâtiments dans leur configuration actuelle, la modularité des locaux ayant été estimée trop coûteuse.

L'année 2005 a été caractérisée par :

- L'acquisition de l'ensemble immobilier
- La réalisation du Dossier de Consultation d'Entreprises pour la Démolition de l'immeuble d'hébergement
- Le dépôt et l'obtention du permis de démolir de l'immeuble d'hébergement
- Le dépôt et l'obtention du permis de construire de l'immeuble restructuré
- Le lancement de l'appel d'offres et une ouverture fructueuse des plis
- La préparation du DCE de la restructuration de l'immeuble d'hébergement

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Le lancement et la réalisation des travaux (démarrage retardé jusqu'en juin 2006 pour des raisons de financement)
- La consultation pour la recherche d'un investisseur gestionnaire à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre

L'année 2007 a été caractérisée par :

- La réception des travaux,
- La poursuite de la négociation avec l'acquéreur potentiel de l'immeuble, la société GMA,
- La commercialisation des bureaux à louer
- La mise en œuvre du comité d'agrément qui réunit en 2007 la Ville de Rouen, l'investisseur, le commercialisateur et Rouen Seine Aménagement

L'année 2008 a été caractérisée par :

- La première année complète de location avec l'arrivée de 6 nouveaux locataires
- Le maintien d'un niveau de location satisfaisant de 100 euros HT / m<sup>2</sup>
- La participation au comité de pilotage de la Zone Franche Urbaine
- Le retrait de l'acquéreur potentiel, la société GMA pour des raisons de capacités d'investissement limitées

L'année 2009 a été caractérisée par :

- La poursuite de la commercialisation locative de l'immeuble (fin 2009 : 76% de commercialisé)
- L'amélioration du confort thermique du restaurant
- La première année complète de fonctionnement avec le calcul des charges locatives.

Année 2010 :

- La poursuite de la commercialisation locative de l'immeuble (fin 2010 : 90% de commercialisé)
- Le lancement des études liées à la réglementation handicapée, au cloisonnement de la salle de conférence située au 1<sup>er</sup> étage pour la transformer en bureaux, à la restructuration de l'ex bureau de poste pour le transformer en bureaux.

- A noter :

La provision pour charges versées par les locataires de l'immeuble s'élève à 30 euros/m<sup>2</sup>/an.

L'appel des charges réelles amènerait les locataires à verser annuellement un montant de 150 euros/m<sup>2</sup> charges + loyer, ce qui est en dehors du marché local.

De ce fait, nous choisissons de présenter le CRACL avec une prise en charge dans le bilan d'opération de la différence entre la provision de 30 € le m<sup>2</sup> et les charges réelles. Il sera demandé lors de l'approbation de ce bilan de bien vouloir valider ce plafonnement des charges.

Ces charges élevées, diminuant la rentabilité de l'immeuble, impliqueront des négociations au moment de la revente à investisseur

L'année 2011 a permis de :

- Réaliser les travaux de mises aux normes handicapés et de mise aux normes ascenseurs
- Aménager et mettre en location la grande salle
- Aménager l'ancien bureau de Poste et étudier des modalités de gestion
- Diminuer légèrement les charges et clarifier la gestion locative
- Mettre en place une gestion de la salle de réunion, commune située au 1<sup>er</sup> étage et accessible à tous les locataires
- Poursuivre la commercialisation : à noter que la Poste a libéré un des 2 étages qu'elle louait à partir d'août 2011, ce départ ayant un impact sur les taux d'occupation qui s'élevait à fin 2011 à 70%. La fin annoncée du dispositif ZFU au 31/12/2011, puis l'annonce de sa prolongation, a relancé la commercialisation, de même que la mise à disposition des locaux situés dans l'ex bureau de poste, l'espace l'Alpha bis , constitué de petits bureaux de 8 à 10 m<sup>2</sup>.

L'année 2012 a permis de :

- Louer l'immeuble d'entreprises et poursuivre le partenariat au titre de la ZFU
- Mettre en œuvre des travaux de cloisonnement dans les bureaux rendus disponibles par le départ de la Poste sur le 4<sup>ème</sup> niveau afin de s'adapter à la demande de locaux inférieurs à 30 m<sup>2</sup>
- Récréer une signalétique intérieure et extérieure pour faciliter le repérage pour les visiteurs et dynamiser la notoriété du Pôle « Rouen Eco Active »
- Réaliser des expertises sur les dépenses énergétiques

L'année 2013 a permis de :

- Achèvement des travaux d'aménagement intérieur du 4<sup>ème</sup> étage.
- Réalisation du désamiantage des locaux n°2 et 3 au RDC associés à des travaux d'aménagement intérieur (peinture, cloisonnement, interphonie etc.)
- Poursuite de la commercialisation des bureaux
- Réalisation des diagnostics immobiliers (DTA, DPE...)
- Mise à jour de la signalétique

Point particulier : Loyers :

Compte tenu de l'occupation actuelle, le niveau de loyer annuel moyen sur l'immeuble l'Alpha s'établit à 69€/m<sup>2</sup>. Ce niveau de loyer moyen s'explique par la situation de 2 locataires dont les modalités de loyer ont été établies en tenant compte de leur situation spécifique :

La Poste bénéficie d'un loyer annuel de 55€/m<sup>2</sup> de surface, ce niveau de loyer faisant partie de l'accord global intervenu lors de l'acquisition du centre de formation, en 2005, le bail en cours avec la Poste s'achevant le 24 août 2017 (reconduction tacite triennale)

## **PRECONISATIONS STRATEGIQUES (2014)**

- Mise à jour de la signalétique suite aux départs/arrivées
- Mesure de renforcement de la sécurité de l'immeuble et changement des codes alarmes par locataire
- Mission d'assistance AMO du cabinet CEDEN relative à la consommation énergétique
- Travail sur la réduction des charges (puissance souscrite du chauffage, ajustement taxe foncière, remise en concurrence du marché de ménage)

**Sous opération (01033E)**

**Plots Malraux**



# PRESENTATION DE L'OPERATION

## OBJECTIF

L'opération des plots Malraux s'inscrit sur le foncier de l'ancienne barre César Franck démolie.

L'opération des trois plots (devenus deux plots) était avant tout une opération qui devait répondre jusqu'en mars 2008 aux objectifs urbains du plan guide et aux ambitions architecturales développées dans le cadre du Grand Projet de Ville.

Elle a maintenant pour vocation de participer activement au développement économique de la Grand Mare.

Elle fait face d'une part au secteur des Lods et d'autre part au Centre Malraux. Desservi par un arrêt du TEOR, ce projet contribue à structurer la place Lods et la place Malraux

## PROGRAMME

Le programme de l'opération est le suivant :

- Plot Nord : la cyber base en rez-de-chaussée Ouest, un local de stockage en sous sol ; les surfaces à l'Est sont à louer (144 m<sup>2</sup>) soit à des activités associatives soit à de l'activité économique
- Plot Sud : Réalisation de la Maison médicale pour accueillir les médecins du centre commercial
- Plot intermédiaire : ce plot n'a pas été réalisé eu égard à son coût

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Le plot Sud est un bâtiment à vocation économique qui reçoit la maison médicale du quartier (transfert du cabinet médical)

Les deux plots, dont la réception de travaux a eu lieu le 11 décembre 2008, devaient faire l'objet :

- D'une cession à la Ville pour le plot Nord qui accueille la Cyber base (réalisé au dernier trimestre 2010)
- D'une cession à la Ville pour le plot Sud prévu au second trimestre 2014

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

**Le bilan évolue de 5 406 K€ TTC à 5 704 K€ TTC soit une augmentation de 299 K€ qui s'explique par la prolongation du portage du bien (+12 mois par rapport au bilan précédent) et les travaux relatifs à l'expertise judiciaire**

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### ACTIVITES 2004 - 2009

L'année 2004 a été caractérisée par :

- Le concours de maîtrise d'œuvre permettant la désignation du lauréat, l'Agence Beckmann N'Thépé,

L'année 2005 a été caractérisée par :

- La poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un DCE

L'année 2006 a été caractérisée par :

- Deux appels d'offre lancés pour la désignation d'une entreprise générale au 3<sup>ème</sup> trimestre. Compte tenu de son plan de charge, les travaux n'ont été engagés qu'en avril 2007.

L'année 2007 a été caractérisée par :

- Le démarrage des travaux et l'avancement du chantier

L'année 2008 a été caractérisée par :

- La finalisation et réception des travaux
- La labellisation de la Cyber base,
- La commercialisation du plot Sud,
- Le démarrage des travaux de la maison médicale

L'année 2009 a été caractérisée par :

- La remise d'ouvrage à la Ville pour le Plot Nord
- La livraison de la maison médicale et la mise en location de la totalité du plot Sud (Médecins, infirmières, infirmier, orthophoniste)
- L'obtention et mobilisation des financements
- La mise en œuvre d'un système de vidéo surveillance
- La mise en location du plot Nord à 42 Stores (qui a déménagé début 2010 dans l'immeuble Alpha)

L'année 2010 a été caractérisée par :

- La mise en œuvre d'une climatisation suite à un diagnostic thermique mettant en évidence un problème important de surchauffe durant la période estivale et de mi saison ensoleillée
- La cession du plot Nord à la ville
- La préparation de la cession du Plot Sud à une SEM patrimoniale
- La clarification de la gestion locative
- La finalisation des enseignes
- La mise en place des contrats de maintenance

L'année 2011 a été caractérisée par :

- L'analyse détaillée des dépenses de chauffage et d'électricité et la recherche de solutions visant à améliorer les performances thermiques de ce bâtiment tout en verre, à fort pouvoir calorifique
- Il reste un local de disponible à l'étage de la maison médicale entièrement équipé pour une activité libérale mais dont la commercialisation est compromise par l'absence d'accessibilité handicapés. Il est envisagé de louer ce local pour une activité tertiaire ne nécessitant pas un accueil visiteurs ou clients.

L'année 2012 a été caractérisée par :

- Le lancement d'une procédure contentieuse et auprès des assurances visant à obtenir réparation des erreurs de conception de la maîtrise d'œuvre rendant l'immeuble impropre à sa destination du fait des mauvaises conditions thermiques et des problèmes d'infiltrations.

L'année 2013 a été caractérisée par :

- Suivi et gestion du contentieux (problème thermique)
- Subventions : Dans la mesure où le plot Nord Cyberbase a été vendu à la ville de Rouen, RSA a remboursé l'avance de 30% perçue dans le cadre de la subvention ANRU sur le secteur E2. A ce titre, la ville de Rouen percevra directement la subvention allouée à ce secteur dans le cadre de l'avenant 5 de la convention ANRU (200 k€).

#### **OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME (2014)**

- Suivi de l'expertise judiciaire relative aux problèmes thermiques et travaux associés (remise en état de la CTA, installation de sous compteurs pour élucider le problème des factures élevées)
- Etude fiscale et juridique menée par Francis Lefebvre afin de connaître le prix de vente du bien pour ne pas risquer une non récupération de la TVA
- Subvention : établissement de la FAT de clôture en vu d'obtenir le solde

**Sous opération (01033F)**

**PLOT 4**

## PRESENTATION DE L'OPERATION

### OBJECTIFS

Une opération pour la sauvegarde des Immeubles Lods

Le plot n°4 fait partie d'un ensemble d'immeubles « Verre et Acier » de Marcel Lods construit en 1968 et qui marque une étape importante de la construction et de l'architecture : immeuble industrialisé et monté sur place.

Suite aux élections municipales, la nouvelle municipalité a décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200 m<sup>2</sup> SHON, au regard des coûts élevés de réhabilitation.

Un courrier du 3 février 2009 de la DAPA informant du prochain classement au titre des monuments historiques des plots 4 – 5 et 6 a annulé la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été alors retirée par Rouen Seine Aménagement.

### PROGRAMME

Faute de programme précis pour l'avenir de cet immeuble, le cracl 2009 prévoyait une cession des immeubles en l'état en 2011. Des contacts ont été pris en ce sens au cours de l'année 2010 mais l'état de délabrement des immeubles a compromis leur valorisation sans travaux de mise aux normes.

En 2011, suite à 3 incendies mortels, la Ville de Rouen a immédiatement fait part à Rouen Seine Aménagement de son souhait d'engager la procédure de libération des squats et la démolition des immeubles. Un permis de démolir a été accordé en juillet 2011 par la Préfecture.

Rouen seine aménagement a notifié un OS de démarrage des travaux de désamiantage dès septembre 2011, les travaux de démolition se sont déroulés de novembre 2011 à mars 2012.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### ACQUISITIONS

- Tableau acquisitions réalisées au **31/12/2013**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS                      |                    |                           |  |                              |                         |
|---|--------------------|---------------------------|--|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033F CPA La Grand Mare - PLOT 4 |                    |                           |  |                              |                         |
| Date de l'acte                                | Identité du CEDANT | Références<br>Cadastrales | Localisation                                       | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Montant TTC<br>en Euros |
| 30/06/2005                                    | OPAC / Rouen Seine | DV254                     | Bâtiment de 20 logements et sa parcelle de terrain | 1 632<br>1 632               | 348 960.00              |
| <b>TOTAUX</b>                                 |                    |                           |  | <b>1 632</b>                 | <b>348 960.00</b>       |

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de 1 097 K€ TTC à 1 069 K€ TTC à soit une diminution de -28K€

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

### Activité 2004 - 2011

#### L'année 2004 :

La reconversion de cet immeuble de logements en bureaux était en attente de la confirmation de la résistance réelle des planchers qui en l'état des connaissances début 2004, ne pouvaient accueillir que des locaux d'habitation.

Les **études** menées par le CEPTP, le CITCM et l'Agence Michelin **ont démontré** que l'on pouvait compter sur une **portance suffisante** pour accueillir des **bureaux cloisonnés**. Cette conclusion a permis de confirmer la reconversion et la commercialisation des immeubles et d'aboutir à un APS.

#### L'année 2005 :

- Acquisition du plot 4 à Rouen Habitat le 30 juin 2005
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre suite à la décision de la Ville de ne pas réaliser les extensions en rez de chaussée proposées par l'Agence Michelin,
- Décision de ne pas centrer la reconversion de cet immeuble sur l'accueil du GIP et du REP,
- Présentation d'un dossier d'intention au CA du GIP du 19 mai 2005

L'opération du Plot 4 est une opération de reconversion difficile car c'est une opération test qui est ambitieuse dans son principe : respecter à la lettre l'architecture de Marcel Lods c'est-à-dire rénover ou refaire à l'identique tous les aménagements et équipements de ces immeubles. Nous constatons qu'Immobilière Basse Seine qui réhabilite 380 logements de même type n'a pas réussi à mettre en place en 2005 une filière permettant d'obtenir ce résultat.

l'APD a du être stoppé suite à un dégât des eaux important qui a fait l'objet d'une expertise. Pour préserver l'immeuble, le chauffage a été remis.

#### L'année 2006 :

- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre prenant en compte le dégât des eaux,



- Dépôt du permis de construire et discussions avec l'Inspection du Travail sur les protections collectives en toiture et l'accessibilité des travailleurs handicapés,

En 2006 les études de Maîtrise d'œuvre ont redémarré et les reprises pour dégât des eaux ont été estimées à 200 000 euros HT.

Des remarques de l'Inspection du travail au titre de la sécurité pour les interventions ultérieures et de l'accessibilité des handicapés, des évolutions de programme sur les aménagements du rez de chaussée ont prolongé les études au-delà de 2006 sur la base d'un projet qui exclut la construction d'une extension en rez-de-chaussée.

#### L'année 2007 :

- Obtention du permis de construire
- Lancement de deux consultations d'entreprises, la première a été infructueuse, la seconde a permis de désigner une entreprise générale en décembre 2007.

#### L'année 2008

- Arrêt du chantier
- Changement d'orientations, choix de la Municipalité de procéder à la démolition des Verres et Acier démolition et non restructuration et non à la « restructuration et conservation »

#### L'année 2009

- Situation d'attente

#### L'année 2010

- Prise de contacts en vue d'une cession de l'immeuble en l'état
- Remise en place des études de maîtrise d'œuvre, recrutement d'un SPS
- Déconventionnement des logements avec la DDEA76
- Mise en place d'une procédure d'expulsion (lods squattés par une famille de Roumain)

#### L'année 2011

- Au cours de l'année 2011, il a été décidé et mis en œuvre la démolition de ces trois plots, suite à une série tragique d'incendies mortels

#### L'année 2012

- Fin de la démolition des immeubles et travaux de remise en état des sols
- Désamiantage des conduits uniquement sous l'emprise des bâtiments

### L'année 2013

- Engazonnement du site dans l'attente de la construction du futur CFA
- Cession du terrain d'assiette à la ville de Rouen (acte de vente en date du 18.12.2013)

**Sous opération (01033G)**

**PLOTS 5 & 6**

## PRESENTATION DE L'OPERATION

### OBJECTIFS

L'opération des Plots 5 et 6 avait pour objectif d'accueillir en septembre – octobre 2008, le Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen à la Grand Mare dans deux immeubles Verres et Acier après leur reconversion de bâtiments de logements en bâtiments de bureaux.

Environ 70 à 75 agents municipaux devaient être transférés ainsi que le Réseau d'Education Prioritaire de l'Education Nationale.

En 2008, suite aux élections municipales, la nouvelle municipalité a décidé de démolir cet immeuble de logements de 2200m<sup>2</sup> SHON, au regard des coûts élevés de réhabilitation

Un courrier du 6 février 2009 de la DAPA informant du prochain classement au titre des monuments historiques des plots 4 – 5 et 6 a annulé la décision de démolition. La demande de permis de démolir a été alors retirée par Rouen Seine Aménagement.

### PROGRAMME

Faute de programme précis pour l'avenir de cet immeuble, le cracl 2009 prévoyait une cession des immeubles en l'état en 2011. Des contacts ont été pris en ce sens au cours de l'année 2010 mais l'état de délabrement des immeubles n'a pas permis d'aboutir.

En 2011, suite à 3 incendies récents, un permis de démolir a été accordé en juillet 2011, et les immeubles 4, 5 et 6 ont été démolis de novembre 2011 à mars 2012.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

Les plots 5 et 6 ont été acquis en 2006 pour un coût de 600 000 euros.

## ACQUISITIONS

- Tableau acquisitions réalisées en **31/12/2013**

| TABLEAU DES ACQUISITIONS PAR EXERCICE            |                    |                           |              |                              |                         |
|--|--------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|-------------------------|
| Opération : 01033G CPA La Grand Mare - PLOTS 5-6 |                    |                           |              |                              | 2006                    |
| Date de l'acte                                   | Identité du CEDANT | Références<br>Cadastrales | Localisation | Surface<br>en m <sup>2</sup> | Montant TTC<br>en Euros |
| 22/12/2006                                       | OPAC               | DV24<br>DV25<br>DV255     |              | 1 361<br>497<br>468<br>396   | 600 000.00              |
| <b>TOTAUX</b>                                    |                    |                           |              | <b>1 361</b>                 | <b>600 000.00</b>       |

## ELEMENTS FINANCIERS

### ANALYSE DES ECARTS

Le bilan évolue de **1 903 K€ TTC** à **1 906 K€ TTC** soit une augmentation de **3 K€**

## CONJONCTURE ORIENTATION CONCLUSION

Rappel des années antérieures

### **L'année 2005 :**

- Mise à jour du programme du transfert du Département Famille et Politique de la Ville et de la Maison de l'Emploi et de la Formation,
- lancement du recrutement de la maîtrise d'œuvre de cette opération de reconversion.
- Signature d'un avenant à la convention publique d'aménagement pour la reconversion des plots 5 et 6 en vue de l'accueil du Département Famille et Politique de la Ville de la Ville de Rouen,

### **L'année 2006**

- Acquisition des plots 5 et 6,
- Mise au point finale du programme,
- Recrutement du maître d'œuvre,
- Investigations techniques complémentaires : solidité de la structure, diagnostic panneaux, toiture ...
- Etudes de maîtrise d'œuvre de l'esquisse à l'avant projet détaillé,
- Revalorisation de l'enveloppe financière,
- Dépôt d'un dossier de financement à la demande du GIP pour un passage en CA du GIP en fin d'année,
- Validation du plan de financement du projet par le Conseil d'Administration du GIP en fin d'année,
- Prise en compte de la nouvelle enveloppe financière du projet

### **L'année 2007**

- Obtention du permis de construire,
- Réalisation du DCE et lancement de la consultation négociée (dialogue entreprises, maîtrise d'œuvre, maître d'ouvrage),
- Arrêt de la négociation en août 2007 suite au surcoût constaté et à l'impossibilité de trouver une issue satisfaisante à la négociation,

### **L'année 2008 à 2012**

En début d'année 2008, au regard du coût de l'opération, Rouen Seine Aménagement avait saisi la Ville pour connaître la suite à donner à cette opération, son coût étant très élevé au regard des surfaces construites.

Après mars 2008, il a été décidé de suspendre cette opération dans l'attente d'une décision définitive.

L'année 2009 a été une année d'attente.

Au cours de l'année 2010, des contacts avec des investisseurs ont été pris sans suite.

Au cours de l'année 2011, il a été décidé et mise en œuvre la démolition de ces deux plots

Au cours de l'année 2012,

- Achèvement des travaux de désamiantage et de démolition de l'immeuble
- Association aux études de création d'un Centre de Formation des Apprentis sur l'ancienne emprise des 3 Lods

Au cours de l'année 2013,

- Engazonnement du site dans l'attente de la construction du futur CFA
- Cession des terrains d'assiette des 2 plots 5 et 6 à la ville de Rouen (acte de vente 18.12.2013)

### Bilans

- Opération consolidée : synthèse
- Aménagement : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Immeuble d'entreprises : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Parking : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Centre commercial : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Trois plots : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plot 4 : Bilan de synthèse et bilan détaillé
- Plots 5 et 6 : Bilan de synthèse et bilan détaillé

Projet d'avenant n° 11 à la convention publique d'aménagement



VILLE DE  
ROUEN

*Convention publique  
d'aménagement de :*

GRAND MARE

**AVENANT N° II**

**Rouen Seine Aménagement**

**Entre :**

La Commune de ROUEN, représentée par Monsieur Yvon ROBERT, agissant au nom et pour le compte de la commune de Rouen en vertu et exécution de la délibération du Conseil Municipal du ..... transmise en Préfecture le ..... et devenue exécutoire le ..... conformément aux articles 2131-1 et 2131-2 du Code des Collectivités Territoriales

et désignée dans ce qui suit par les mots «la Ville»,

d'une part,

**Et :**

Rouen Seine Aménagement, Société d'Economie Mixte au capital de 320 000 Euros, ayant son siège social à ROUEN – 65, avenue de Bretagne, BP 1137 - 76175 ROUEN Cedex 1, inscrite au registre du commerce et des sociétés de ROUEN, sous le N° 775 665 326,

Représentée par Monsieur Laurent DAUPLEY, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration en date 30 juin 2014.

et désignée dans ce qui suit par les mots « Rouen Seine Aménagement» ou « la Société » ou « l'Aménageur»

d'autre part.

## PREAMBULE

Depuis la signature de la convention publique d'aménagement du quartier de la Grand Mare, le 20 février 2003 et notifiée à Rouen seine aménagement le 21 février 2003, un premier avenant a été signé le 8 juin 2004 afin de prendre en compte :

- l'acquisition et la réaffectation en bâtiment d'activités de l'immeuble abritant le centre de formation de La Poste,
- la construction de bâtiments de commerces et services (Trois plots)
- l'acquisition et la réaffectation en bâtiment d'activités de l'immeuble Verre et Acier n° 4
- la restructuration du centre commercial par acquisition, réhabilitation et construction de bâtiments neufs et vente à l'EPARECA en l'état futur d'achèvement de l'ensemble des cases commerciales,
- le prolongement de la durée de la convention publique d'aménagement,
- l'augmentation de la participation financière de la Ville,
- l'augmentation de la rémunération de Rouen Seine aménagement pour lui permettre la mise en place de moyens suffisants pour faire face à l'évolution du programme,

Un deuxième avenant a été signé le 27 juillet 2005 pour prendre en compte :

- l'installation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui est venu modifier le financement de l'opération de la Grand Mare :
  - démutualisation des financements,
  - modification des assiettes,
  - modification des pourcentages,
- la réalisation des avant projets qui ont permis de mieux cerner les programmes et les enveloppes financières :
  - de l'immeuble d'entreprise (immeuble de la Poste),
  - du plot 4 (Lods)
  - des trois plots (Beckman)
- la réalisation d'une étude de programmation financière pour la restructuration du Centre commercial qui a mieux cerné l'enveloppe nécessaire à cette opération,
- la réalisation de l'avant projet des espaces publics avec une nouvelle estimation des coûts d'aménagements,
- la cession des ouvrages à titre onéreux de l'Aménageur à la Ville au fur et à mesure de leur réalisation et non à leur achèvement comme le mentionnait l'article 15 – I de la Convention Publique d'Aménagement,

Un 3<sup>ème</sup> avenant a été signé le 10 novembre 2005 pour :

- La réhabilitation des immeubles verres et aciers, identifiés sous le nom « Plots 5 et 6 ». Cette réhabilitation permettra l'accueil du service « Département Famille et Politique de la Ville ».

Un 4<sup>ème</sup> avenant a été signé le 21 novembre 2006 pour modifier les modalités de versement de la rémunération des cinq opérations immobilières à vocation économique qui ont été confiées à Rouen Seine Aménagement au titre de la Convention Publique d'Aménagement de la Grand Mare :

- Immeuble d'entreprises,
- les 3 plots (Cyber base et immeuble d'activités et commerces),
- le plot 4, (immeuble de bureaux)
- les plots 5 et 6 (pôle de services publics),
- le centre commercial)

Un 5<sup>ème</sup> avenant a été signé le 21 septembre 2007 modifiant le programme de l'opération des sous opération aménagement et des plots 5 et 6 et approuvant le nouveau montant de la participation communale à la convention publique d'aménagement.

Un 6<sup>ème</sup> avenant été signé le 17 décembre 2008 réévaluant le montant de la participation de la Ville et précisant les modalités de versement de la rémunération de l'aménageur.

Depuis le précédent avenant Rouen Seine aménagement a proposé à la ville de modifier les modalités de versement de sa participation à l'opération en abandonnant les cessions d'ouvrage au profit du versement d'une participation d'équilibre. Cette modification permet :

- d'éviter la perte générée par le différentiel existant entre le FCTVA et le montant de la TVA de l'ancienne cession d'ouvrage (le montant du FCTVA est inférieur au montant de la TVA acquittée pour la cession d'ouvrage)
- de verser les participations en fonction des capacités financières de la Ville et des besoins en trésorerie de l'opération,

Un 7<sup>ème</sup> avenant a été signé le 27 Novembre 2008 réévaluant le montant de la participation de la Ville.

Un 8<sup>ème</sup> avenant a été signé le 20 octobre 2011 réévaluant le montant de la participation de la Ville et introduisant de la taxe sur les salaires liée aux participations non taxables.

Un 9<sup>ème</sup> avenant a été signé le 3 octobre 2012 réévaluant le montant de la participation de la Ville et introduisant de la taxe sur les salaires liée aux participations non taxables.

Un 10<sup>ème</sup> avenant a été signé le 29 novembre 2013 réévaluant l'élément forfaitaire annuel de la rémunération de l'aménageur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 et de modifier la participation financière de la ville

Au vu :

- De l'avancement de l'opération d'aménagement et de l'actualisation du bilan prévisionnel

Il est envisagé, par le présent avenant, de :

De modifier la participation financière de la Ville

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article Unique : Nouvelle rédaction de l'alinéa VI de l'article 17 du cahier des charges de la CPA « Financement de l'opération objet du présent contrat »**

**L'alinéa VI de l'article 17 est modifié comme suit :**

*« En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel maximum de la participation de la Ville est fixé à 24 143 169,07 euros TTC, dont 2 609 624,08 euros TTC Cession au concédant, 1 821 054,96 euros TTC Remboursement collectivité et 19 712 850 euros TTC participation collectivité. »*

Les autres articles de la convention du 21 février 2003 et des avenants 1, 2 ,3 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 non modifiés par le présent contrat demeurent inchangés.

Fait en 7 exemplaires originaux à Rouen  
Le

Pour Rouen Seine Aménagement

Pour la Ville de Rouen

Directeur Général  
Laurent DAUPLEY

Monsieur le Maire

Pièces annexes : bilan consolidé et arrêté au 31 décembre 2013