

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

**Aménagement des quartiers
Châtelet – Lombardie**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
Actualisé au 31/12/2013

SOMMAIRE

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

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

1. PRESENTATION DE LA CONCESSION

Page 7

2. ELEMENTS FINANCIERS

Page 11

- 2.1 RAPPEL : MIGRATION DU BILAN INITIAL APPROUVE (CRACL 2008) PAR LA CREATION D'UNE NOUVELLE STRUCTURE BILAN
- 2.2 PARAMETRAGE DU BILAN ACTUALISE
- 2.3 ANALYSE GLOBALE DES ECARTS DU BILAN

3. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION

Page 27

- 3.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 3.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

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

Chapitre 2 / 1804 – Aménagement des espaces publics du Châtelet

1 /PRESENTATION DE L'OPERATION

Page 30

- I.1 OBJECTIFS
- I.2 CADRE JURIDIQUE
- I.3 INTERVENANTS

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

Page 35

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)

3 ELEMENTS FINANCIERS

Page 47

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

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

I PRESENTATION DE L'OPERATION

Page 53

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 INTERVENANTS

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

Page 58

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)

3 ELEMENTS FINANCIERS

Page 64

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

Chapitre 4 / 1806 – Aménagement du Sud de la Lombardie

I PRESENTATION DE L'OPERATION

Page 70

- 1.1 PROGRAMME
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 INTERVENANTS

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

Page 73

- 2.1 ACQUISITIONS
- 2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 2.3 COMMERCIALISATION
- 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)

3 ELEMENTS FINANCIERS

Page 77

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

Chapitre 5 / ANNEXES

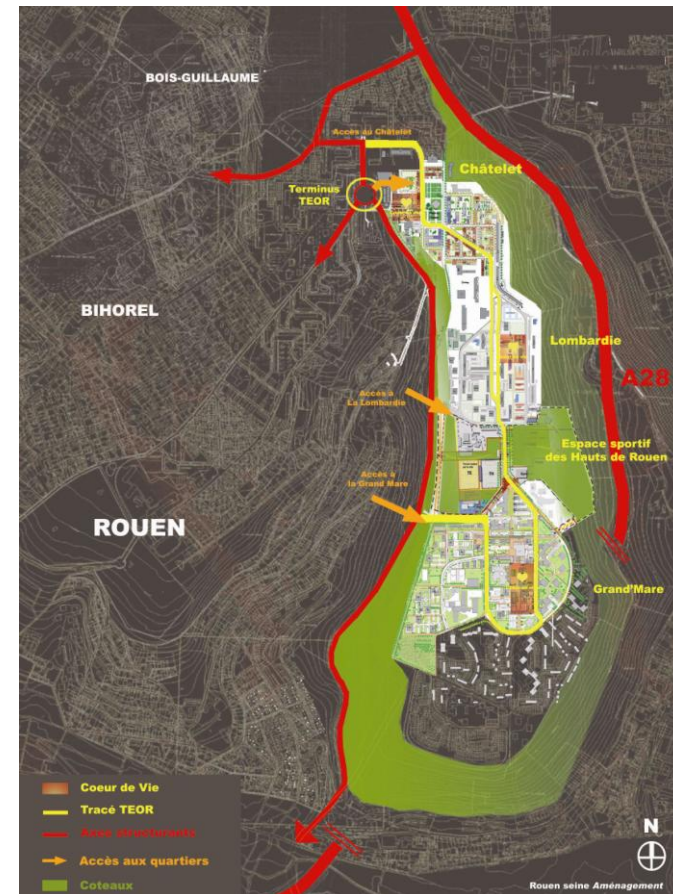
Page 81

1ère sous partie

PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DEPENSES COMMUNES AUX TROIS OPERATIONS D'AMENAGEMENT

1807

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



CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

PRESENTATION DE LA CONCESSION

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

Historique de la concession

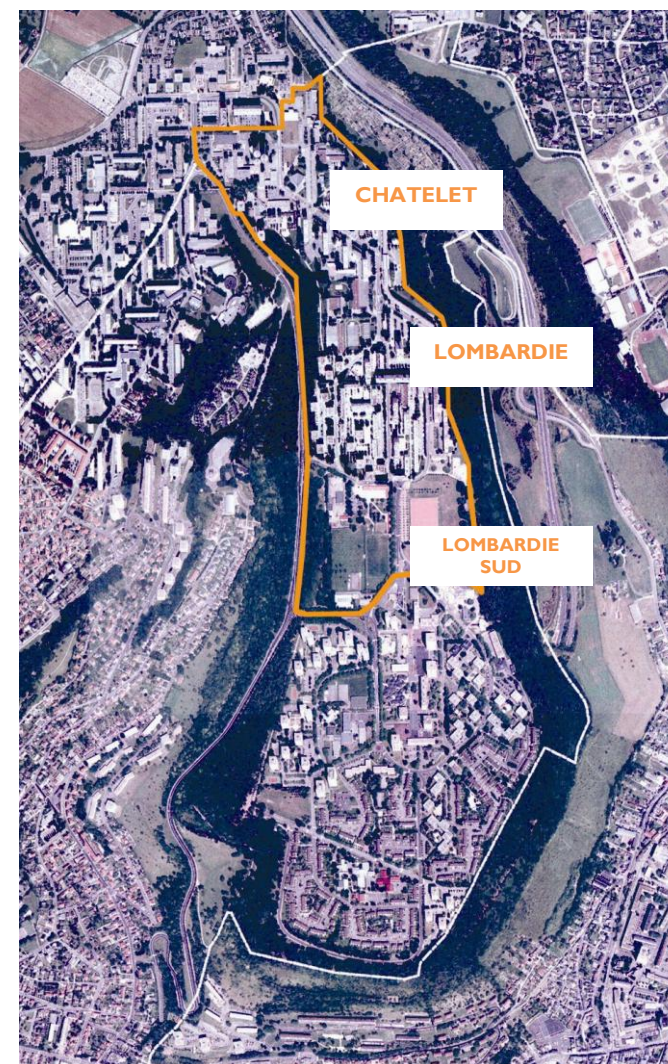
La Ville de Rouen a décidé de confier l'étude et la réalisation de la restructuration urbaine des quartiers Châtelet et Lombardie à la société Rouen Seine Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement régie par les dispositions des articles L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des collectivités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

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

Avenant n°1 à la Concession d'aménagement

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

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



Avenant n°2 à la Concession d'aménagement

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

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

Avenant n°3 à la Concession d'aménagement

Objet de l'avenant :

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

Avenant n°4 à la Concession d'aménagement

Objet de l'avenant :

- Valider le programme d'aménagement précisé et traduit dans le nouveau bilan actualisé au 31.12.2011, l'échéancier prévisionnel correspondant ainsi que le montant de la participation de la Collectivité qui en découle (soit un total de 9 361 929€), dû à l'attribution par la CREA au profit de la Ville de Rouen d'une subvention de l'ordre de 82 909€ afin de mener à bien l'aménagement de la piste cyclable sur le Châtelet.
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ date délibération concédant | 12/10/2012 |
| ▪ date notification | En attente courrier de notification |
| ▪ date échéance convention | 09/03/2016 |

La mission de l'aménageur

Dans le cadre de la concession d'aménagement, les missions confiées à l'aménageur consistent à :

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

ELEMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

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

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

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

2.2. PARAMETRAGE DU BILAN ACTUALISE

■ **Rappel du bilan initial approuvé (CRACL 2012)**

Pour mémoire, les dépenses du bilan approuvé du Compte Rendu Annuel à la Collectivité de 2012 s'élèvent à un montant de **34 799 077€ TTC** :

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

Total concession :

34 799 077 €

■ Nouveau bilan consolidé 2013

Les dépenses du bilan consolidé s'élèvent désormais à un montant de **35 014 448€ TTC** décomposé de la manière suivante :

↳ 1804 - Châtelet	19 802 098 €
↳ 1805 - Lombardie	9 844 929 €
↳ 1806 - Lombardie Sud	3 492 439 €
↳ 1807 - Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession + Frais financiers réalisés sur le court terme	1 824 238 €
↳ Calcul des frais financiers prévisionnels sur le court terme* (sur la consolidation)	50 744€

Total concession :

35 014 448 €

* Le montant de la ligne 710 du bilan consolidé est composé des :

- ↳ Frais financiers sur le court terme réalisés, imputés sur la sous opération 1807,
- ↳ Frais financiers sur le court terme prévisionnels, imputés sur la consolidation.

■ Actualisation du bilan à partir de l'avenant n°5 de la Convention ANRU

- ↳ Actualisation du bilan 1805 (Lombardie) avec les opérations intitulées « Aménagement du secteur Le Verrier / Newton 1 et 2 » et leur plan de financement défini à ce jour.

Les financements associés de ces opérations par l'ANRU et la REGION entraînent une baisse de la participation de la collectivité de l'ordre de 244 518€.

- ↳ Le planning de l'opération « Le Verrier/Newton 2 » est le suivant :
 - 2014 : Etudes de MOE + appel d'offre travaux.
 - 2015/2016 : Travaux.
 - 2017 : Versement du solde des versements correspondants.

■ Augmentation de la durée de la concession de deux ans et neuf mois

↳ Rappel :

L'échéancier initial de la concession prévoit son arrêt au 15 mars 2016. A cette date et compte tenu des interfaces chantiers (autres constructions) en cours, les travaux ne seront pas achevés et *in fine* les recettes de subventions ne seront pas perçues.

Afin de pouvoir respecter le programme des travaux déterminés par l'ANRU (avenant n°5), déterminer le reste à réaliser non défini à ce jour, et rembourser les emprunts, une prolongation au 31 décembre 2018 de la concession semble nécessaire.

↳ Rémunération de l'aménageur (1807) :

La rémunération de l'aménageur correspondante (période 2016-2018) induit une augmentation de l'ordre de 436 503€. Celle-ci est financée par une baisse de la provision de frais financiers à court termes de l'ordre de 894 306€.

A noter : Un avenant n°5 à la CPA concernant la prolongation de deux ans et neuf mois de la concession est à prévoir. Le projet d'avenant est annexé au présent rapport.

■ Mise en place d'emprunts pour :

I. Poursuivre le programme travaux en 2014 définis par l'ANRU soit :

↳ 1804 / Châtelet :

- Le solde de la place du centre commercial est réalisé à 85% au 31.12.2013
- Le solde du secteur de démolition (Giraudoux + Huysmans + Perrin) est réalisé à 90% au 31.12.2013.
- L'aménagement de l'entrée de quartier depuis le rond Guillaume Apollinaire et des abords du château d'eau n'est pas démarré à ce jour.

↳ 1805 / Lombardie : Le solde de l'opération ANRU « Le Verrier / Newton » qui est réalisée à 75% au 31.12.2013

↳ Lombardie sud : Achèvement des espaces publics qui sont réalisés à 75% au 31.12.2013

2. Compenser les difficultés de trésorerie de l'opération :

Des difficultés de trésorerie de la concession sont constatées au 31 décembre 2013 (- 3 690 090€) et plus particulièrement :

- Pour la période 2012-2014, qui a permis le report du versement de la participation de la collectivité de l'ordre de 2 022 239€ en 2015,
- D'une durée de deux ans environ (2013/2014), liée au décalage entre la réalisation des travaux et la date d'appel de fond (6 mois environ) puis entre la date d'appel de fond et son versement effectif par le financeur (6 mois environ),
- De plusieurs mois voire année liés au gel de 30% des appels de fonds pour l'ANRU et 50% pour la REGION jusqu'à la justification du solde des travaux pour les 11 opérations ANRU qui constituent la concession.
- Du report de la justification du solde de l'opération liée à des tiers extérieurs.

Par exemple l'ASD Lombardie, pour laquelle les travaux d'aménagement sont achevés depuis 2012, ne peut être soldée à cause du report de la vente de la parcelle Andromède par Rouen Habitat malgré les multiples relances de l'aménageur.

- Du report de la cession de l'îlot 7 sur l'opération du Châtelet en 2018.

Cette trésorerie déficitaire justifie la mise en place d'emprunts. Le recours à plusieurs emprunts échelonnés jusqu'au 2018 se justifie par :

- L'optimisation des frais financiers correspondants (gain de 30 000€ de frais financiers par rapport à un emprunt unique de 2.8 millions à compter de juillet 2014 avec un remboursement unique en 2018 sans tenir compte des frais de pénalités de remboursement anticipé évalué à 3% du montant remboursé).
- L'affinage des paramétrages de l'emprunt (date + montant + durée) en fonction des besoins réels de trésorerie à venir.

Le paramétrage des emprunts proposés dans le bilan 1805 / Lombardie est le suivant :

	Sous-opération 1805 / Lombardie				
	Montant	Taux	Durée	Mobilisation	Remboursement unique
Emprunt n°1	1 800 000,00 €	3,00%	4 ans	01/07/2014	01/07/2018
Emprunt n°2	1 000 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2014	01/07/2015

CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

Emprunt n°3	500 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2015	01/07/2016
Emprunt n°4	1 000 000,00 €	3,00%	2 ans	01/12/2016	01/12/2018

Calcul de l'amortissement :

Afin d'estimer les frais financiers associés (306 000€) et pour tenir compte du report de la cession de l'ilot 7 au Châtelet, le tableau d'amortissement prévoit des remboursements uniques pour l'ensemble des emprunts.

Ce paramétrage peut être revu en fonction du déblocage des paiements des subventions par les financeurs.

Modalités de financement :

Les frais financiers liés aux emprunts représentent 306 000€. Ils sont financés par la baisse des provisions de frais financiers à court terme de l'ordre de 894 306€ identifiée sur la concession dans le CRACL 2012.

Remboursement anticipé :

Dans le cadre de la mise en place de ces emprunts, il conviendra d'être attentif à la possibilité de procéder à des remboursements anticipés, notamment en ce qui concerne les emprunts n°1 et n°4 (cf. page précédente).

Un réexamen global de la situation devra être effectué au second semestre 2015, suite aux arbitrages qui auront été pris par la collectivité dans le cadre de la signature de la seconde convention ANRU. Il sera, à cette occasion, statué sur l'opportunité ou non d'un remboursement anticipé de l'emprunt de 1 800 000€ et sur les conséquences qu'il conviendra d'en tirer quant à l'échéance de clôture de la concession.

Pour rappels :

- Rouen Seine Aménagement ne bénéficiera plus de la ligne de trésorerie de la Caisse des Dépôts au 31.12.2014. A ce titre, l'ensemble des trésoreries devront être positives à compter de cette date.
- Le paramétrage des versements des subventions est le suivant : intégration d'un décalage de 6 mois entre la date d'appel de fonds et la date de règlement effective par le financeur.

3. Proposition alternative/complémentaire aux emprunts :

L'aménageur propose à la collectivité de contracter une ligne de crédit à la place ou en complément de ces emprunts, dont le montant et la durée reste à affiner. La garantie de la collectivité sur une ligne de crédit est également de 80%.

L'avantage de cette formule est d'ajuster le financement en fonction du besoin réel de la trésorerie et d'optimiser ainsi les frais financiers.

L'inconvénient principal de cette formule est de projeter ce financement sur un taux variable avec les risques qui s'en suivent au regard du contexte économique actuel.

2.3. ANALYSE GLOBALE DES ECARTS DU BILAN ACTUALISE

Le bilan consolidé présente un coût de 29 880 496€ HT, soit 35 014 448€ TTC sous réserve que le programme des cessions ne soit pas remis en cause.

Une augmentation de **+ 215 371 € TTC** est justifiée par :

- **Intégration dans les bilans du changement de T.V.A.**

Le taux de T.V.A initialement de 19,60% passe à 20,00% concernant la facturation des prestations réalisées avant le 31 décembre 2013 inclus.

Au niveau du bilan :

Taux de T.V.A. pris en compte :

- Jusqu'à 2013 : 19,60%
- De 2014 à 2018 : 20,00%

- **Actualisation du bilan à partir de l'avenant n°5 de la Convention ANRU**

- ↳ Actualisation du bilan 1805 (Lombardie) avec les opérations intitulées « Aménagement du secteur Le Verrier / Newton 1 et 2 » et de leur plan de financement défini à ce jour.
- ↳ Actualisation de l'ensemble des dépenses et recettes des bilans des 3 sous-opérations sur la base des montants indiqués dans la maquette financière de l'avenant n°5.

Les écarts sont précisés dans les tableaux de synthèse ci-après.

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

SYNTHESE DES DEPENSES (consolidation du bilan) - Total des dépenses en euros TTC

Chaque opération est déclinée ci-dessous en comparant, de manière succincte par type de poste, l'évolution du chiffrage. Les postes ont évolué à la hausse ou à la baisse par rapport au précédent bilan approuvé et se traduisent par une augmentation globale de **215 371 euros TTC**.

Nature des dépenses	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2013				Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
	De 2007 à 2016 *	2017 *	2018 **	Total bilan actualisé au 31/12/2013		
	Programme ANRU	Programme ANRU non engagé à ce jour	Hors ANRU			
ACQUISITIONS						
I804 / Châtelet	429 640,00	0,00	0,00	429 640,00	499 233,00	-69 593,00
I805 / Lombardie	106 000,00	0,00	55 000,00	161 000,00	161 000,00	0,00
I806 / Lombardie Sud	2 000,00	0,00	0,00	2 000,00	2 000,00	0,00
<i>S/total - ACQUISITIONS</i>	<i>537 640,00</i>	<i>0,00</i>	<i>55 000,00</i>	<i>592 640,00</i>	<i>662 233,00</i>	<i>-69 593,00</i>
ETUDES						
I804 / Châtelet	426 618,00	0,00	0,00	426 618,00	426 208,00	410,00
I805 / Lombardie	162 403,00	0,00	36 064,00	198 467,00	198 467,00	0,00
I806 / Lombardie Sud	54 387,00	0,00	0,00	54 387,00	54 387,00	0,00
<i>S/total - ETUDES</i>	<i>643 408,00</i>	<i>0,00</i>	<i>36 064,00</i>	<i>679 472,00</i>	<i>679 062,00</i>	<i>410,00</i>
HONOS SUR TRAVAUX						
I804 / Châtelet	2 114 170,00	111 700,00	0,00	2 225 870,00	2 287 615,00	-61 745,00
I805 / Lombardie	1 177 764,00	0,00	174 120,00	1 351 884,00	1 316 110,00	35 774,00
I806 / Lombardie Sud	372 894,00	0,00	0,00	372 894,00	372 894,00	0,00
<i>S/total - HONORAIRES SUR TRAVAUX</i>	<i>3 664 828,00</i>	<i>111 700,00</i>	<i>174 120,00</i>	<i>3 950 648,00</i>	<i>3 976 619,00</i>	<i>-25 971,00</i>
TRAVAUX						
I804 / Châtelet	13 566 882,00	2 384 347,00	0,00	15 951 229,00	15 544 100,00	407 129,00
I805 / Lombardie	6 963 581,00	0,00	496 663,00	7 460 244,00	7 479 765,00	-19 521,00
I806 / Lombardie Sud	2 979 973,00	0,00	0,00	2 979 973,00	2 976 969,00	3 004,00
<i>S/total - TRAVAUX</i>	<i>23 510 436,00</i>	<i>2 384 347,00</i>	<i>496 663,00</i>	<i>26 391 446,00</i>	<i>26 000 834,00</i>	<i>390 612,00</i>
FRAIS DIVERS DE GESTION						
I804 / Châtelet	104 820,00	9 700,00	0,00	114 520,00	113 997,00	523,00
I805 / Lombardie	30 904,00	0,00	48 000,00	78 904,00	78 904,00	0,00

CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

I806 / Lombardie Sud	14 871,00	0,00	0,00	14 871,00	14 871,00	0,00
I807 / Dépenses communes	7 461,00	0,00	0,00	7 461,00	7 327,00	134,00
<i>S/total – FRAIS DIVERS DE GESTION</i>	<i>158 056,00</i>	<i>9 700,00</i>	<i>48 000,00</i>	<i>215 756,00</i>	<i>215 099,00</i>	<i>657,00</i>
REMUNERATION SOCIETE						
I804 / Châtelet	566 783,00	87 439,00	0,00	654 222,00	642 118,00	12 104,00
I805 / Lombardie	263 688,00	0,00	24 740,00	288 428,00	315 275,00	-26 847,00
I806 / Lombardie Sud	68 315,00	0,00	0,00	68 315,00	68 255,00	60,00
I807 / Dépenses communes	1 394 756,00	150 000,00	197 000,00	1 741 756,00	1 290 312,00	451 444,00
FRAIS FINANCIERS						
I804 / Châtelet	0,00	0,00	0,00	0,00	680 671,00	-680 671,00
I805 / Lombardie	138 000,00	84 000,00	84 000,00	306 000,00	219 999,00	86 001,00
I806 / Lombardie Sud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I807 / Dépenses communes	125 765,00	0,00	0,00	125 765,00	48 601,00	77 164,00
<i>S/total – REM SOCIETE et FFI</i>	<i>2 557 307,00</i>	<i>321 439,00</i>	<i>305 740,00</i>	<i>3 184 486,00</i>	<i>3 265 231,00</i>	<i>-80 745,00</i>
TOTAL BILAN FINAL TTC	31 071 675,00	2 827 186,00	1 115 587,00	35 014 448,00	34 799 078,00	215 371,00

La comparaison entre le précédent bilan consolidé 2012 et le nouveau bilan consolidé fait apparaître un écart de **+ 215 371€** sur le poste des dépenses, généré par :

- Une diminution des dépenses (et recettes) sur l'opération I804 / Châtelet (- 391 843 €)
- Une augmentation des dépenses (et recettes) sur l'opération I805 / Lombardie (+ 75 407 €)
- Une augmentation des dépenses sur l'opération I806 / Lombardie Sud (+ 3 064 €)
- Une augmentation des dépenses sur l'opération I807 / Dépenses communes aux trois opérations (+ 477 999 €)

L'évolution globale du bilan par poste est répartie comme suit :

➤ **Acquisition : - 69 593€**

- Suppression de la valorisation de l'acquisition de l'ilot I4 de l'opération I804 - Châtelet à IBS (Echange à titre gratuit conformément à l'avenant n°5 à la convention ANRU dans la mesure où le terrain est destiné à l'AFL) : - 51 593€ TTC.
- Suppression des frais de gestion des biens acquis de l'opération I804 - Châtelet : - 18 000€ TTC.

➤ **Etudes : + 410€**

➤ **Honoraires sur travaux : - 25 971€**

- Actualisation de la ligne « autres honoraires,» au regard de l'engagé et suppression des « autres honoraires techniques » sur l'opération I804 – Châtelet (- 25 000€ TTC)

- Intégration de la révision du marché de MOE sur l'opération 1805 – Lombardie, non réclamée jusqu'à présent (+ 35 774€ TTC)

↳ **Travaux : + 390 612€**

- Actualisation des lignes travaux au regard des coûts retenus par l'ANRU suite au dépôt des DAS modificatives.

↳ **Frais divers de gestion : + 657€**

↳ **Rémunération de la société et frais Financiers : - 80 745€**

Rémunération de la société :

- Intégration sur l'opération 1807 – Dépenses communes, de la rémunération forfaitaire de l'aménageur suite à l'augmentation de 2 ans et neuf mois de la durée de la concession (148 000€ en 2016, 150 000€ en 2017, 152 000€ en 2018).
- Actualisation de la rémunération proportionnelle sur l'ensemble des 3 sous-opérations au regard des dépenses prévisionnelles.

Provision frais financiers : Suppression de la quasi-totalité de la provision de frais financiers à court terme sur l'opération 1804 – Châtelet.

Pour rappels :

- Ces frais financiers avaient été provisionnés dans l'anticipation d'un emprunt sur cette même sous-opération.
- Les 4 emprunts nécessaires et les frais financiers correspondants ont tous été imputés à la sous-opération la plus déficitaire, à savoir 1805 – Lombardie.

Frais financiers à court terme : + 77 164€

Pour rappel, ces frais sont générés par la trésorerie négative constatée au 31.12.2013.

LES RECETTES (HORS PARTICIPATION VILLE)

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

	Nature des RECETTES	Recettes du précédent Bilan approuvé	Recettes du Nouveau bilan actualisé au 31/12/2013	Ecart
	SUBVENTIONS*			
	Châtelet	12 053 644,00 €	12 053 652,00 €	8,00 €
	Lombardie	4 829 494,00 €	5 073 645,00 €	244 151,00 €
	Lombardie Sud	1 802 117,00 €	1 802 117,00 €	- €
	<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	<i>18 685 255,00 €</i>	<i>18 929 414,00 €</i>	<i>244 160,00 €</i>
	CESSIONS			
	Châtelet	1 927 647,00 €	1 764 222,00 €	- 163 425,00 €
	Lombardie	- €	- €	- €
	Lombardie Sud	- €	- €	- €
	<i>S/total - CESSIONS</i>	<i>1 927 647,00 €</i>	<i>1 764 222,00 €</i>	<i>- 163 425,00 €</i>
	PRODUITS FINANCIERS+ DIVERS	39 494,00 €	12 243,00 €	- 27 251,00 €
	TOTAL BILAN FINAL	20 652 396,00 €	20 705 879,00 €	53 485,00 €

- * Subventions/hypothèses prises en compte dans le projet d'avenant n°5 de la Convention ANRU tel qu'il est connu à la date de rédaction du présent document soit en avril 2014.

Le bilan consolidé présente au niveau des recettes (hors participation de la collectivité), une augmentation de 264 429€ répartie de la manière suivante :

↳ **Subventions : + 244 160.00€** liées à :

- L'actualisation de l'ensemble des lignes existantes sur la base de la maquette de l'avenant n°5 à la convention ANRU établie en mars 2014.
- L'intégration d'une nouvelle ligne bilan « 352 – Subvention Amt Verrier/Newton 2 » (174 518€ de financement ANRU conformément au projet d'avenant n°5 à la convention ANRU établi en mars 2014).
- L'identification du financement de l'ANRU sur la ligne « 351 – Subvention Amt Verrier/Newton » pour un montant de 70 000€ conformément au projet d'avenant n°5 à la convention ANRU établi en mars 2014.

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

↳ **Cessions : - 163 425.00€** liés à :

- L'actualisation du bilan sur le montant réel de la vente de l'îlot 3 à Habitat 76.
- La baisse du montant de cession prévisionnel de l'îlot 7, suite au retrait du promoteur Bouygues Immobilier début 2014 sur ce terrain.

Concernant les îlots restant à commercialiser sur les secteurs CHATELET et LOMBARDIE, les hypothèses prises par Rouen Seine Aménagement sont extrêmement prudentes à la demande du Concédant et nécessiteront d'être rediscutées lors du prochain CRACL 2014, lorsque toutes les parcelles foncières destinées à la cession auront été viabilisées par l'aménageur et que pourront être constatés :

1. Une transformation importante du quartier suite aux travaux de réaménagement et aux démolitions reconstructions d'immeubles très significatifs sur le secteur ces deux dernières années,
2. Une livraison en 2012, 2013 et 2014 des reconstructions et constructions d'immeubles en cours par les bailleurs sociaux (fixées de manière définitive dans le projet d'avenant n°5 à la convention ANRU et sur des îlots cédés les années précédentes),
3. La réalisation effective sur les exercices 2011 à 2014 des plus importants travaux de requalification urbaine du secteur du CHATELET et de viabilisation de la totalité des îlots constructibles, avec édition d'un nouveau plan de récolement du foncier (suite aux mutations) qui devrait évoluer à la marge avant la fin de la convention ANRU,
4. Un positionnement plus fiable de l'AFL, en cours de contractualisation avec Rouen Seine Aménagement, sur les îlots constructibles lui étant réservés, en particulier sur le secteur CHATELET,

5. Les intentions finales de l'opérateur pressenti sur l'îlot 7, ayant un impact significatif en terme urbain et de recette financière au bilan (en 2018).

En résumé, les hypothèses de cessions du présent bilan actualisé au 31/12/2013 sont les suivantes :

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

La vocation ainsi que le programme définitif de ces îlots constructibles devront être définis lors du prochain CRACL 2014, compte tenu de l'avancement de l'opération, et de la proximité de la clôture de l'opération relative aux financements ANRU. Concernant leur vocation, chacun de ces îlots devra être qualifié de « réserve foncière » ou « de terrains cessibles », avec des niveaux de valorisation financière variables suivant le statut définitivement retenu par l'Aménageur en lien avec le Concédant.

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (hors foncier)

■ Participation de la collectivité.

La participation de la collectivité est diminuée de 153 079 € par rapport au précédent bilan approuvé et se justifie de la manière suivante :

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2013				Participation bilan approuvé TTC au 31/12/2012			Ecart constaté
	De 2007 à 2016 *	2017 *	2018 **	Total bilan actualisé au 31/12/2013	De 2007 à 2015 *	2016	Total bilan approuvé au 31/12/2012	Total Ecart
	Programme ANRU	Programme ANRU non engagé à ce jour	Hors ANRU		Programme ANRU	Hors ANRU		
1804 / Châtelet	2 954 735,00	0,00	177 447,00	3 132 182,00	3 103 859,00	355 000,00	3 458 859,00	-326 677,00
1805 / Lombardie	2 227 868,00	787 598,00	270 000,00	3 285 466,00	2 108 366,00	1 353 483,00	3 461 849,00	-176 383,00
1806 / Lombardie Sud	1 129 601,00	0,00	0,00	1 129 601,00	1 129 601,00	0,00	1 129 601,00	0,00
1807 / Forfait rémunération de l'aménageur	1 341 242,00	0,00	473 438,00	1 814 680,00	1 311 620,00	0,00	1 311 620,00	503 060,00
TOTAL	7 653 446,00	787 598,00	920 885,00	9 361 929,00	7 653 446,00	1 708 483,00	9 361 929,00	0,00

Récapitulatif :

Le total de la participation de la collectivité reste constante avec un montant de **9 361 929€** conformément au dernier bilan approuvé au 31/12/2012.

Deux contributions distinctes composent la participation de la Collectivité :

- Participation de la Collectivité liée au financement d'une opération ANRU (2007-2016) : 7 653 446.00€
- Participation de la Collectivité liée aux opérations non précisées et non validées, hors ANRU (colonne « 2017 et 2018 ») 1 708 483.00€

Soit un total de : **9 361 929.00€**

Dans l'attente de financements complémentaires, une enveloppe de participation de **1 708 483€** est désormais inscrite en 2017 et 2018 (initialement en 2016 avant la prolongation de 2 ans et 9 mois de la concession), notamment sur l'opération de la Lombardie en 2017 afin de financer de nouveaux travaux sur ce secteur. Compte tenu de la situation à mi parcours de la durée de la concession d'aménagement, le prochain bilan annuel au 31/12/2014 devra préciser le contenu précis de ces dépenses, dont le programme n'a pas encore été arrêté définitivement.

TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Participations d'équilibre 2013 et 2014

La participation versée par la Collectivité au 31.12.13 s'élève à **5 278 420€**.

En 2013, une participation de la collectivité de **88 386€** a été perçue par l'aménageur afin de couvrir les besoins en financement.

Rouen Seine Aménagement sollicite une participation de **352 787€** pour l'exercice 2014 (donnée conforme au CRACL 2012).

■ Emprunts à prévoir

Au vu du programme et compte tenu des prévisions d'encaissement des recettes, le bilan prévoit la mobilisation de plusieurs emprunts par la société sur l'opération 1805 / Lombardie pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement et sont répertoriés sur le tableau ci-dessous proposé :

Sous-opération 1805 / Lombardie					
	Montant	Taux	Durée	Mobilisation	Remboursement unique
Emprunt n°1	1 800 000,00 €	3,00%	4 ans	01/07/2014	01/07/2018
Emprunt n°2	1 000 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2014	01/07/2015
Emprunt n°3	500 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2015	01/07/2016
Emprunt n°4	1 000 000,00 €	3,00%	2 ans	01/12/2016	01/12/2018

De ce fait, une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité est demandée par l'aménageur.

Les tableaux d'amortissement prévoient un unique remboursement pour l'ensemble des emprunts.

Le paramétrage des 4 emprunts peut être revu en fonction des besoins réels de la trésorerie de la concession. De plus, un réexamen global de la situation devra être effectué au second semestre 2015, suite aux arbitrages qui auront été pris par la collectivité dans le cadre de la signature de la seconde convention ANRU. Il sera, à cette occasion, statué sur l'opportunité ou non d'un remboursement anticipé de l'emprunt de 1 800 000€ et sur les conséquences qu'il conviendra d'en tirer quant à l'échéance de clôture de la concession.

■ Trésorerie

Au 31/12/2013, la trésorerie du bilan consolidé s'élevait à : - **3 690 090€** liée au report de versement de subventions par l'ANRU.

Au 31/12/2014, la trésorerie prévisionnelle du bilan consolidé s'élèverait à + **140 166€**, suivant l'estimation des dépenses et recettes de l'exercice et du versement effectif des financements par l'ANRU.

Afin d'obtenir une trésorerie qui reflète la réalité, le paramétrage des appels de fonds pour chaque subvention (ANRU + REGION) des bilans a été calé avec un différé de 6 mois entre la date d'appel et la date de règlement effective.

NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSION SUR DEPENSES COMMUNES

OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

DEPENSES

- Fiabiliser le calendrier d'aménagement des espaces publics au regard des calendriers prévisionnels des autres maîtrises d'ouvrages (bailleurs, promoteurs privés...)
- Identifier les dépenses et les recettes non engagées à ce jour inscrites dans le programme ANRU et arbitrer sur le programme à réaliser ou leur redéploiement sur l'ANRU 2.
- Lever toutes présomptions de pollutions sur terrains cessibles, et cavités souterraines, remettre les sols en état le cas échéant, avec maintien d'une provision pour réseaux enterrés abandonnés ou résidus de fondation, compte tenu de la restructuration complète du secteur Châtelet en particulier.

RECETTES

- Achever les échanges fonciers sur le secteur (Ville de Rouen / Rouen Habitat / IBS / Rouen Seine Aménagement).
- Relancer la commercialisation essentiellement sur l'ilot 7 du Châtelet.
- Poursuivre les négociations en cours avec chaque concessionnaire de réseaux afin d'optimiser le financement des opérations et plus particulièrement sur la thématique du recyclage des réseaux abandonnés qui représentent une enveloppe financière conséquente non prévue initialement dans les travaux (exemple recyclage des réseaux pré-isolés DALKIA).
- Déterminer la vocation finale des parcelles cessibles non valorisées à ce jour, dès le prochain CRACL, afin d'engager une réelle diversification de l'habitat sur le secteur, tant en terme de formes urbaines (semi-collectifs, maisons de ville) que de qualité constructive (label BBC et au delà, adaptation au milieu et à l'environnement naturel). Dès à présent, des promoteurs ont manifesté leur intérêt pour étudier une faisabilité de programme, compte tenu des transformations visibles sur site et de la qualité des constructions réalisées ou en cours d'édification par NEXITY APPOLONIA et IBS.

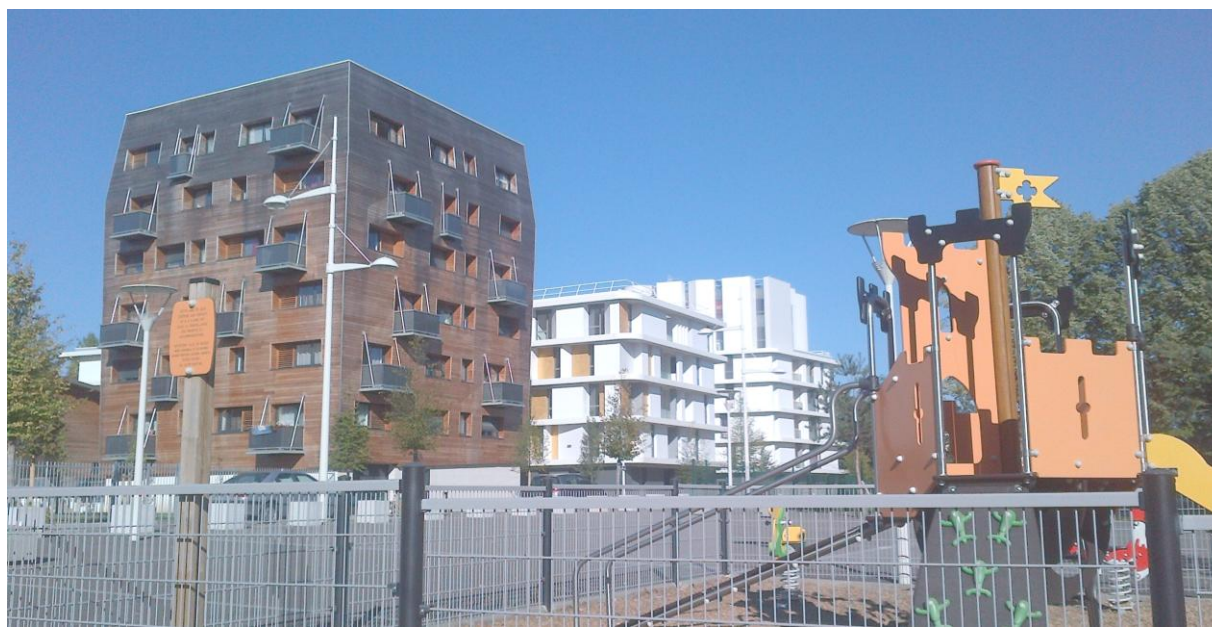
PRECONISATIONS STRATEGIQUES

- ➔ **INTERRELATIONS** : La démolition des immeubles de logements sur le Châtelet conditionne les travaux d'aménagement des espaces publics qui entraînent eux-mêmes le démarrage des travaux de construction de logements sociaux et de logements en accession à la propriété liés à la Convention ANRU. A cet effet, Rouen Seine Aménagement assure et consigne ses contacts réguliers avec les opérateurs de construction pour que les chantiers puissent fonctionner de manières autonomes et sans gêne les uns vis-à-vis des autres, l'aménageur devant garantir les dessertes chantiers et définitives en temps utiles, et veiller à la protection des avoisinants et au bon respect des limites de prestations.

- ➔ **COORDINATION GENERALE à l'ECHELLE DU QUARTIER VIS-A-VIS DES HABITANTS** : Il apparaît nécessaire, en raison de la forte co-activité des constructions et du réaménagement des secteurs Châtelet et Lombardie que la coordination des différents chantiers publics et privés soit appréhendée par un spécialiste pour assurer un confort de vie et une meilleure sécurité auprès des habitants. A ce jour, la Ville via son service « GUP » assure pour partie cette prestation lorsqu'elle dépasse le cadre des réunions techniques inter-chantiers animés par Rouen Seine Aménagement, sur le secteur Lombardie et sur le secteur Chatelet. Ce dernier secteur devra faire l'objet d'une coordination accrue en 2014 vu le nombre de chantiers en cours, en particulier vis-à-vis des habitants et des acteurs sociaux et des forces de l'ordre.

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

1804 Aménagement des espaces publics du quartier du Châtelet



CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

■ Objectifs du projet

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

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

- Accessible à tous (transports publics performants, mixité sociale, générationnelle) en renouvelant l'ensemble du patrimoine existant et en diversifiant la population,
- Attractif pour tous en offrant une meilleure accessibilité et desserte du quartier (TEOR) tout en favorisant, à court terme, une logique d'aménagement d'ensemble à partir du cœur de vie : La place Alfred de Musset,

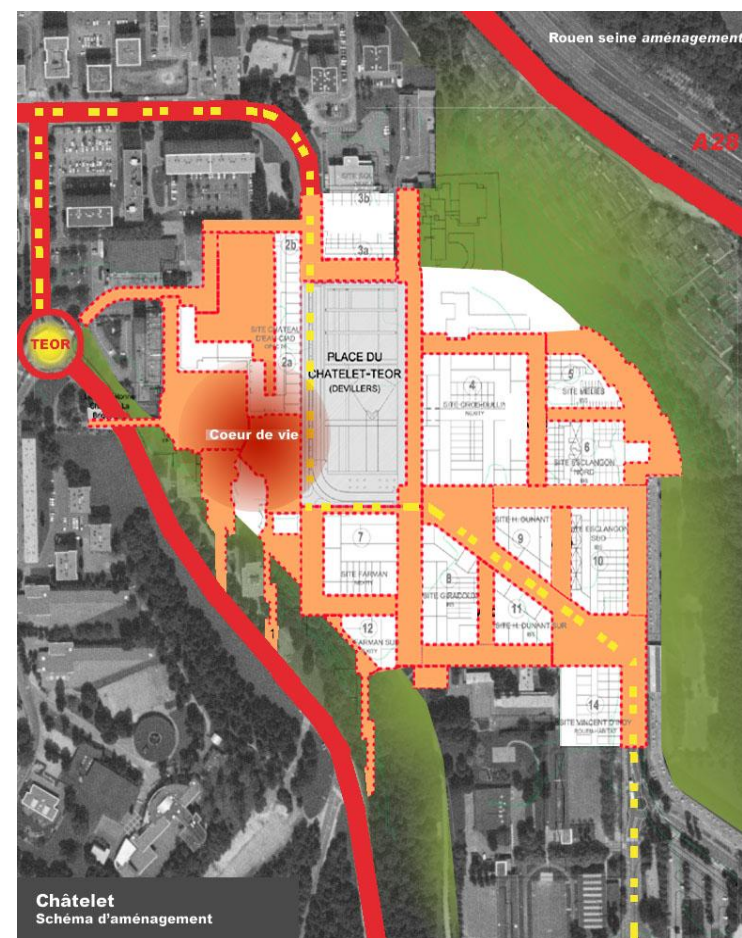
2. La mixité programmatique (diversité de fonctions)

- Vers un service public renforcé (démolition et reconstruction du CMS du Châtelet, création d'un pôle de vie (le Village du Bellay))
- L'introduction de nouvelles fonctions (la Cuisine Centrale, la construction d'une halle de marché, l'implantation d'activités autour du jardin St François d'Assise).

3. La valorisation du patrimoine paysagé par le biais de l'aménagement des espaces publics selon deux axes de travail :

- Le Châtelet dans le paysage des Hauts de Rouen.
- Une cohérence urbaine assurée par les espaces publics. Leur aménagement se traduit par :
 - ✓ La restructuration et création de places, des voies structurantes accompagnant la nouvelle forme urbaine projetée,
 - ✓ La restructuration de la place du centre commercial,
 - ✓ La création d'un belvédère à la lisière des coteaux,
 - ✓ La reprise ou création des réseaux divers.

■ Surface de l'opération : 12 hectares



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

Conformément à la maquette financière du projet d'avenant n°5 de la Convention ANRU, le programme d'aménagement est déterminé par les opérations ANRU suivantes :

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

Programme

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

Création de nouvelles voies (réseaux et traitement de surface)

Restructuration de voies existantes (réseaux et traitement de surface)

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

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

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

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

Programme

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

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

Localisation : V0 – V4 – V14

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

Programme

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

Localisation : V9A – V9B – V9C

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

Programme

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

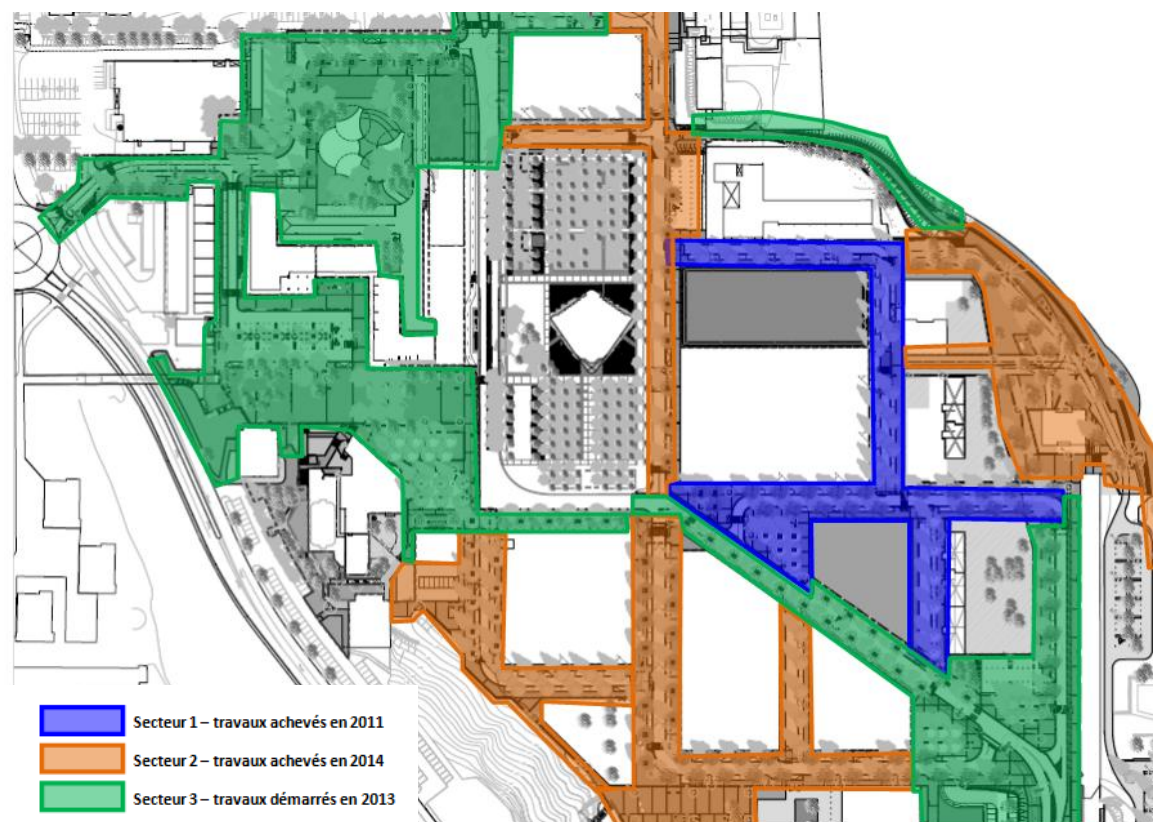
Création d'un lieu de dessertes et d'échanges dans le prolongement de la banane qui permet d'offrir aux habitants un espace de convivialité : le belvédère

Aménagement piétonnier des coteaux, permettant de conforter et valoriser l'accès à l'espace boisé du Châtelet, parcours sportif.

Localisation : V8 – V10 – V11bis



■ Découpage par secteur opérationnel



I.2 CADRE JURIDIQUE

L'étude et la réalisation de la restructuration urbaine du quartier du Châtelet est régie par les dispositions des articles L.1523-2 et L.1523-3 du Code Général des collectivités territoriales et des articles L 300-1 et L 300-4 du code de l'urbanisme.

L'intervention sur le quartier du Châtelet ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement. Cependant et dans le cadre de l'opération d'aménagement, les procédures suivantes ont été menées par l'aménageur :

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

I.3 INTERVENANTS

- Urbaniste Projet urbain : Professeur Joan BUSQUETS
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Architecte urbaniste : BAU BUSQUETS
 - Paysagiste : Michel DESVIGNE Paysagiste, sarl
 - BET VRD : EGIS France
 - Concepteur lumière : CONCEPT PROJECT ECLAIRAGE
- Géomètre : Actual Foncier Topographie (AFT)
- Notaire : Maître ASSAUD
- Commercialisation : Rouen Seine Aménagement en liaison avec la Ville de Rouen – opération faisant partie intégrante de la Zone Franche Urbaine.
- Responsable d'opération : Lucie LOYAU - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.28)
- Assistante opérationnelle : Isabelle PATRELLE - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.70)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

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

■ Rappel : Démarches et principes d'intervention.

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

■ Rappel : Règlement financier de l'ANRU

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

- Définition du coût d'acquisition pour un organisme public (Ville de Rouen ou SEM)
 - ↳ Le coût d'acquisition des terrains nus non aménagés, cédés par un tiers.
La valorisation foncière permet de financer en partie, la libération de toute construction du terrain cédé. L'ANRU définit alors le montant de la vente :
 - Pour les parcelles faisant l'objet d'un aménagement futur public : le coût d'acquisition fixé est à zéro.
 - Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions (publiques ou privées), le prix de vente est fixé par les Domaines sur la base d'un coût au m² SHON.
 - ↳ Le coût d'acquisition des terrains nus et aménagés, cédés par un tiers. L'ANRU définit alors le montant de la vente :
 - Pour les parcelles faisant l'objet d'un aménagement futur public : le coût d'acquisition fixé est à zéro.
 - Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions (publiques ou privées), le prix de vente est fixé au prix du marché.
 - Pour les parcelles faisant l'objet de futures constructions réalisées par l'AFL, le coût d'acquisition fixé est à zéro.

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

➡ **Dans le cadre de l'ANRU**

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

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

N° îlot	M. Ouvrage de l'opération	Numéros + surfaces parcelles	TOTAL Surface parcelle à acheter	Superficie terrain de l'îlot	Prorata m2 à ceder/ensemble	SHON réalisée en m2**	SHON m2 / Terrain à céder	Dépense RSA en € / HT*
7**	Non déterminé		931	3688	25,24%	12 400,00		37 240 €
4a (sud)	Apollonia		3538	5265	67,20%	9 680,00	5041,45	267 578 €
4b (nord)	Apollonia		588	601	97,84%	3 054,00	2998,01	99 316 €
4c	Appollonia pour IBS	Pas de valorisation	1108	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
9	AFL	Pas de valorisation	1611	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
14	non déterminé	Pas de valorisation	1408	Reste à réaliser	Reste à réaliser		Reste à réaliser	Reste à réaliser
13	non déterminé	non déterminé	non déterminé	657	non déterminé	non déterminé	non déterminé	Reste à réaliser
2b	non déterminé	non déterminé	non déterminé	659	non déterminé	non déterminé	non déterminé	Reste à réaliser
12	non déterminé	non déterminé	non déterminé	1260	non déterminé	non déterminé	non déterminé	Reste à réaliser
TOTAL			8076	12130			8039	404 134 €

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

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

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

Il convient de noter un reste à réaliser sur les îlots 2b, 12, 13 et 14. Le statut de ces terrains est une réserve foncière. Le propriétaire des terrains des îlots 2b, 12, 13 et 14 (pour partie), est la Ville de Rouen.

La nature du programme de construction de ces quatre parcelles n'est pas déterminée à ce jour. Une réactualisation des fiches de lots (programmes et règles architecturales) s'avère nécessaire en 2014, en lien avec le Concédant, compte tenu des modifications du PLU de la Ville de Rouen. Cette réactualisation partielle des fiches de lots permettra également d'intégrer les prescriptions actuelles (RT 2012, BBC...) d'une part et d'autre part, les réalisations effectives sur les terrains Apollonia et IBS, les programmes de construction ayant connu des évolutions depuis l'origine de l'opération, avec nécessité d'en tirer des enseignements en termes de commercialisation de logements en accession à la propriété sur le secteur.

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

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

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

La troisième phase de remembrement foncier composant pour partie les îlots 5, 6a, 6b, 10 et 13 sera réalisée en 2014. Ces îlots ont été aménagés dans le cadre des résidentialisations par le bailleur IBS. Les échanges fonciers correspondants s'effectueront sur la base des travaux réalisés par ce dernier dans le but que les limites foncières correspondent aux limites d'entretien Ville et bailleurs.

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

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

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

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

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

Date de l'acte	Identité de l'acquéreur	Références cadastrales	Surface en m2	Montant en euros TTC
18.11.2010	Rouen Seine Aménagement	DP 284/ îlot 7 DP 292/ îlot 4a DP 291 partie/ îlot 4b	931 m2 1426 m2 589 m2	338 213,00€
TOTAL			2 946 m2	338 213,00€

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

Date de l'acte	Identité de l'acquéreur	Références cadastrales	Surface en m2	Montant en euros TTC
14.11.2012	Rouen Seine Aménagement	DP 250/ îlot 7 DP 259/ îlot 7	1025 m2 1713 m2	0,00€
17.12.2012	Rouen Seine Aménagement	DP 450/ îlot 5 DP 449/ îlot 5 DP 274/ îlot 9	101 m2 54 m2 840 m2	0,00€
18.04.2013	Rouen Seine Aménagement	DP 399 /îlot 3	2 376 m2	0.00€
TOTAL			3733 m2	0,00€

■ Calendrier prévisionnel des acquisitions foncières en 2014

La programmation de l'achat de la parcelle IBS formant pour partie l'îlot 14 est projetée en 2014, suite à la démolition de l'immeuble d'INDY par le bailleur. Il est également prévu, dans ce même temps, l'acquisition de plusieurs parcelles au droit des ilots 5, 6a, 6b, 10 et 13 suite aux travaux de résidentialisation par ce bailleur.

De plus, il est prévu l'acquisition à Rouen Habitat de la parcelle DP34 formant pour partie l'îlot 7.

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

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

Poursuivre la levée d'incertitude de cavités souterraines, sur les ilots 4b et 12 sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et d'éventuelles investigations complémentaires en matière de pollution, le cas échéant afin de fiabiliser la commercialisation auprès de l'AFL.

Pour rappel, il restera à réaliser la levée d'incertitude des ilots 2b et 13 afin de lever définitivement l'incertitude sur le secteur. Ces études seront réalisées par RSA préalablement à leur commercialisation.

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 ETUDES

2.2.1.1 Etudes réalisées et honoraires réglés en 2013

■ Etudes pré-opérationnelles,

- *Etudes thématiques*
Néant.

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

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

- *Maîtrise d'œuvre des espaces publics :*
 - Poursuite du suivi des travaux du secteur 2 d'aménagement
 - Analyse des offres, attribution des lots, suivi des travaux pour le secteur 3 d'aménagement
 - Poursuite et achèvement des missions complémentaires (fiches de lot, coordination des acteurs et des projets...).

2.2.1.2 Etudes à réaliser en 2014

■ Etudes pré-opérationnelles,

- *Procédures*
Néant.
- *Etudes de sol et de dépollution*
Investigations complémentaires possibles sur l'îlot 4b pour évacuer tout risque de contentieux ultérieur avec l'AFL.
- *Etudes techniques*
Réalisation d'un diagnostic de l'état existant des vides sanitaires devant la bibliothèque et le bar ainsi que de la pièce servant de réserve à la bibliothèque dans le but de déterminer les aménagements à prévoir en surface au niveau de ces zones.
- *Géomètre*
Réalisation de documents d'arpentage en vue des réunifications et de divisions de parcellaire, mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers correspondants, plans de récolement des ouvrages réalisés dans le cadre des travaux du secteur 1 et du secteur 2 et des permis de construire en cours de réalisation sur le terrain, pour disposer d'un plan à jour de toutes les réalisations publiques ou privées sur le secteur.

■ Honoraires de maîtrise d'œuvre,

- *Maîtrise d'œuvre des espaces publics :*
 - Au niveau de la phase réalisation :
 - Suivi des travaux du secteur 2 jusqu'à son achèvement au printemps 2014 (Phase ACT jusqu'aux DOE + OPC) correspondant à la seconde phase de travaux
 - Suivi des travaux du secteur 3 correspondant à la troisième et dernière phase de travaux
 - Poursuite des missions complémentaires suivantes :
 - Cohérence urbaine
 - Fiches par lot, à réactualiser
 - Plans de synthèse, à mettre à jour au fur et à mesure
 - Mission de suivi opérationnel des fiches de lot.

2.2.1.3 Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux en 2013

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
<i>Etudes</i>	3 157,00	274 055,00	83 370,00
<i>Honoraires sur travaux</i>	141 698,00	1 665 905,00	156 793,00

2.2.2 TRAVAUX

■ Travaux réalisés en 2013

Rappel :

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

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

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

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

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

En 2013, les travaux de Rouen Seine Aménagement sur l'espace public ont permis de :

- Acheter le mur de soutènement en gabions au pied de l'immeuble Perrin
- Procéder à l'aménagement de la rue et de la place Alfred de Musset
- Procéder à l'aménagement de la place du Châtelet (hors proches abords de la bibliothèque)

■ Tableau récapitulatif des travaux 2013

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
Travaux	1 351 483,00	7 093 737,00	1 763 392,00

■ Travaux à réaliser en 2014

Les objectifs des travaux à réaliser en 2014 sont de :

- Poursuivre et achever l'aménagement du secteur sud de démolition (de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard en passant par l'immeuble Perrin) avec la réalisation de l'enrobé définitif.
- Rénover le secteur des « lisières de coteaux », situées entre la place Alfred de Musset et l'avenue de la Grand'Mare, incluant la rénovation de l'escalier desservant la Place Elsa Triolet.
- Procéder à une campagne d'investigations complémentaires sur les réseaux, dans le cadre de la nouvelle réglementation applicable au 01/07/2012 sur les secteurs restant à aménager dans le DCE3 (abords du château d'eau, rue Henri Dunant, rue Niepce devant la Banane).
- Procéder à l'aménagement des proches abords du Château d'eau et de la rue Guillaume Apollinaire.

La poursuite des travaux et donc prévue en 2014 jusqu'à fin-2015 pour une enveloppe prévisionnelle de travaux de :

- ↳ 1 763 392€ TTC pour l'année 2014,
- ↳ 3 391 569€ TTC pour l'année 2015,

Pour l'année 2014, ces travaux seront financés majoritairement par l'encaissement de subventions prévisionnelles (subventions ANRU et Région), inscrites au bilan, pour un montant de 847 404€.

Le montant prévisionnel des travaux 2014 est assez ambitieux pour respecter l'échéancier ANRU (achèvement des travaux avant fin 2015) et ne pourra être réalisé qu'à condition qu'il n'y ait pas d'incident majeur de chantier.

2.2 COMMERCIALISATION

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

■ Démarches et principes d'intervention.

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

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

■ Règlement financier de l'ANRU

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

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

2.2.2 Cessions de terrains en 2013

■ Etat des cessions réalisées au titre de l'activité 2013

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

Conformément au tableau détaillé ci- après, l'aménageur a cédé l'îlot 3, soit 2 353 m2 de terrain, à Habitat 76, au titre de l'activité 2013 pour un montant de 347 741€ TTC.

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

■ Tableau récapitulatif des cessions foncières réalisées sur le secteur.

Appellation du terrain à céder	Bénéficiaires	Surface en m2	Montant recette perçue au 31/12/2013
<i>Ilot 4a (ilot témoin)</i>	<i>Nexity Apollonia</i>	<i>568 m2</i>	<i>776 928€ TTC</i>
<i>Ilot 8</i>	<i>Immobilière Basse Seine</i>	<i>694 m2</i>	<i>62 327€ TTC</i>
<i>Ilot 11</i>	<i>Immobilière Basse Seine</i>	<i>584 m2</i>	<i>101 473€ TTC</i>
<i>Ilot 3</i>	<i>Habitat 76</i>	<i>2 353 m2</i>	<i>347 741€ TTC</i>
TOTAL		4 199 m2	4 288 394€ TTC

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

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

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

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

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

Aucune modification n'est apportée à ce sujet sur le bilan au 31.12.2013.

Dès la signature de l'avenant n°5 à la Convention ANRU, il s'agira de recenser avec l'AFL, les sites et les surface de plancher à construire. La surface de plancher à réaliser permettra le calcul de la « participation de complément de prix » (Foncière Logement) qui doit être identifiée (en TTC) dans le bilan d'aménagement (participation d'équilibre de la ville). Les conditions d'intervention de l'AFL sur les îlots 4NORD, 9 et 14 seront précisées de manière contractuelle avec l'Aménageur en 2014.

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

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

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

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

Une légère modification de la valorisation foncière du secteur a eu lieu en 2013, avec la vente de l'ilot 3 à Habitat 76, pour une SHON supérieure à celle prévue initialement, entraînant une augmentation de 20 269€TTC.

La valorisation foncière du secteur, est désormais de **1 679 694€ HT (1 947 916€ TTC)**.

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

CHATELET / Valorisation foncière (vente terrains ville aux bailleurs + opérateurs)
RSA/31/12/2013

N° îlot	M. Ouvrage de l'opération	Numéros + surfaces parcelles à céder en m2	TOTAL Surface parcelle à céder en m2	Superficie terrain de l'îlot	Prorata m2 à céder/ensemble terrain	SHON ou SP réalisée en m2**	SHON ou SP m2 / Terrain à céder	Recette RSA en € / HT
2a	Habitat 76	Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen		Cessions réalisées par Ville de Rouen	Cessions réalisées par Ville de Rouen
3	Habitat 76		2353	2353	100,0%	4 850,00	4850,00	324 992 €
4SUD	Apollonia		5265	5265	100,0%	9 680,00	9680,00	649 840 €
7	non déterminé		3688	3688	100,0%	6 893,00	6893,00	396 523 €
4NORD	AFL	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
9	AFL	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Pas de valorisation
14	non valorisé	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation	Pas de valorisation		Pas de valorisation	Valorisation non comptabilisée
5	IBS			1295			Pas de valorisation	Pas de valorisation
6a	IBS			2244			Pas de valorisation	Pas de valorisation
8	IBS	DP 26 / 494m2	494	3712	13,3%	6 936,24	923,09	59 078 €
10	IBS			2466			0,00	Pas de valorisation
11	IBS	DP 26 / 590m2	590	1976	29,9%	5 704,00	1703,12	96 183 €
12 *	non valorisé		1260	1260				Valorisation non comptabilisée
13 *	non valorisé		657	657				Valorisation non comptabilisée
2b*	non valorisé			659				Valorisation non comptabilisée
TOTAL			12390	16994		34063,24	24049,21	1 526 615 €

Suite à l'abandon par Bouygues Immobilier du projet sur l'îlot 7 en février 2014, la cession de cet îlot est reportée en 2018 et la valorisation revue à la baisse.

ELEMENTS FINANCIERS

3.1 COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses en euros TTC

Nature des dépenses	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2013				Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
	De 2007 à 2016 * Programme ANRU	2017 * Programme ANRU non engagé à ce jour	2018 ** Hors ANRU	Total bilan actualisé au 31/12/2013		
Acquisitions	429 640,00	0,00	0,00	429 640,00	499 233,00	-69 593,00
Etudes	426 618,00	0,00	0,00	426 618,00	426 208,00	410,00
Honos sur travaux	2 114 170,00	1 11 700,00	0,00	2 225 870,00	2 287 615,00	-61 745,00
Travaux	13 566 882,00	2 384 347,00	0,00	15 951 229,00	15 544 100,00	407 129,00
Frais divers de gestion	104 820,00	9 700,00	0,00	114 520,00	113 997,00	523,00
Rémunération de la société	566 783,00	87 439,00	0,00	654 222,00	642 118,00	12 104,00
Frais financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	680 671,00	-680 671,00
TOTAL BILAN FINAL TTC	17 208 913,00	2 593 186,00	0,00	19 802 099,00	20 193 942,00	-391 843,00

■ Analyse des écarts

Le nouveau bilan actualisé fait apparaître une diminution de 393 064€ de dépenses qui se répartit globalement sur les postes suivants :

↳ **Acquisition : - 69 593€**

- Suppression de la valorisation de l'acquisition de l'ilot 14 à IBS (Echange à titre gratuit conformément à l'avenant n°5 à la convention ANRU dans la mesure où le terrain est destiné à l'AFL) : - 51 593€ TTC.
- Suppression des frais de gestion des biens acquis : - 18 000€ TTC.

↳ **Etudes et Honoraires sur travaux : - 61 335€**

- Actualisation de la ligne « autres honoraires » au regard de l'engagé
- Suppression des « autres honoraires techniques »

↳ **Travaux : + 407 129€**

- Actualisation des lignes travaux au regard des coûts retenus par l'ANRU suite au dépôt des DAS modificatives.
- Prévisionnel des dépenses travaux :
 - Achèvement des travaux du secteur 2 d'aménagement en mai 2014 (reste 470 000€ TTC à facturer).
 - Réalisation du secteur 3 d'aménagement et achèvement en 2015 pour tous les secteurs ANRU hormis le secteur Limite Bihorel dont l'achèvement est prévu en 2016 (dépendance en termes de planning vis-à-vis du chantier de construction Habitat 76 de l'ilot 3).
- Identification des marges financières potentielles sur 2 secteurs ANRU inscrites en 2017 (en attente de directives de la collectivité):
 - Secteur des Démolitions : 2 134 347€ TTC
 - Espaces Paysagers : 250 000€ TTC
- Identification d'une enveloppe financée majoritairement par l'ANRU sur le secteur des Démolitions en 2015 (1 942 192€ TTC) permettant d'anticiper d'éventuels coûts liés:
 - A l'actualisation/révision des marchés travaux
 - Aux travaux supplémentaires découlant de la reprise des vides sanitaires de la place du centre commercial

↳ **Rémunération de la société : + 12 104€**

→ **Frais Financiers : - 680 671€**

Suppression de la quasi-totalité de la provision de frais financiers à court terme sur l'opération 1804 – Châtelet.

Ces frais financiers avaient été provisionnés dans l'anticipation d'un emprunt sur cette même sous-opération. Les 4 emprunts nécessaires et les frais financiers correspondants ont tous été cependant imputés sur la sous-opération la plus déficitaire, à savoir 1805 – Lombardie.

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

Les recettes prévisionnelles se répartissent comme suit :

Nature des recettes	Recettes du nouveau bilan actualisé au 31/12/2013	Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
CESSIONS *	1 764 222,00	1 927 647,00	-163 425,00
<i>S/total - CESSIONS</i>	<i>1 764 222,00</i>	<i>1 927 647,00</i>	<i>-163 425,00</i>
SUBVENTIONS **			
Europe	0,00	0,00	0,00
Conseil Général	0,00	0,00	0,00
Conseil Régional	3 558 609,00	3 558 610,00	-1,00
ANRU	8 489 788,00	8 489 778,00	10,00
CREA	2 628,00	2 628,00	0,00
ADEME	2 628,00	2 628,00	0,00
<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	<i>12 053 653,00</i>	<i>12 053 644,00</i>	<i>9,00</i>
TOTAL BILAN TTC	13 817 875,00	13 981 291,00	-163 416,00

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

** Subventions : Montants des subventions conformes au projet d'avenant n°5 de la Convention ANRU tel qu'il est connu en avril 2014.

■ Analyse des écarts

L'écart est constaté principalement sur le poste des cessions : - 1 63 425.00 € TTC

Cela est dû à :

- L'actualisation du bilan sur le montant réel de la vente de l'ilot 3 à Habitat 76,
- La baisse du montant prévisionnel de vente de l'ilot 7, suite à l'abandon du promoteur Bouygues Immobilier sur cet ilot.

■ Fiabilisation des recettes de subvention

RAPPELS

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

Afin d'obtenir une trésorerie qui reflète la réalité, le paramétrage des appels de fonds pour chaque subvention (ANRU + REGION) des bilans a été calé avec un différé de 6 mois entre la date d'appel et la date de règlement effective.

3.2. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (HORS FONCIER)

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

- De la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, le montant étant déterminé annuellement dans le cadre du CRACL,
- d'avances forfaitaires,
- de cessions d'ouvrage en vue d'une intégration dans le patrimoine de la collectivité.

■ Evolution de la participation de la Collectivité

Initialement à 3 458 859€, la participation de la collectivité a été ajustée à 3 132 182€, soit une diminution de 326 677€. Celle-ci est justifiée par la suppression de la quasi-totalité des frais financiers sur cette même sous-opération.

Pour rappel : Ces frais financiers avaient été provisionnés dans l'anticipation d'un emprunt sur cette même sous-opération. Les emprunts effectués sur la concession sont imputés sur la sous-opération la plus déficitaire au 31/12/2013, à savoir 1805 – Lombardie.

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

■ Participation d'équilibre de l'opération Châtelet (1804) en 2013.

Une participation de la Collectivité de **33 304 €** a été perçue par l'aménageur en 2013.
Aucune participation de la Collectivité n'est demandée au titre de l'exercice 2014.

■ Emprunts à prévoir

Au vu du programme et compte tenu des prévisions d'encaissement des recettes, le bilan prévoit la mobilisation de plusieurs emprunts par la société sur l'opération 1805 / Lombardie pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement et sont répertoriés sur le tableau ci-dessous proposé :

	Sous-opération 1805 / Lombardie				
	Montant	Taux	Durée	Mobilisation	Remboursement unique
Emprunt n°1	1 800 000,00 €	3,00%	4 ans	01/07/2014	01/07/2018
Emprunt n°2	1 000 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2014	01/07/2015
Emprunt n°3	500 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2015	01/07/2016
Emprunt n°4	1 000 000,00 €	3,00%	2 ans	01/12/2016	01/12/2018

De ce fait, une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité est demandée par l'aménageur.

Les tableaux d'amortissement prévoient un unique remboursement pour l'ensemble des emprunts.

Le paramétrage des 4 emprunts peut être revu en fonction des besoins réels de la trésorerie de la concession. De plus, un réexamen global de la situation devra être effectué au second semestre 2015, suite aux arbitrages qui auront été pris par la collectivité dans le cadre de la signature de la seconde convention ANRU. Il sera, à cette occasion, statué sur l'opportunité ou non d'un remboursement anticipé de l'emprunt de 1 800 000€ et sur les conséquences qu'il conviendra d'en tirer quant à l'échéance de clôture de la concession.

■ Trésorerie

La trésorerie de l'opération au 31/12/2013 est de **+ 345 392 €**.

Au 31/12/2014, la trésorerie prévisionnelle est estimée à **- 803 717 €** sous réserve de l'encaissement des recettes prévisionnelles et du règlement des dépenses prévues.

Afin d'obtenir une trésorerie qui reflète la réalité, le paramétrage des appels de fonds pour chaque subvention (ANRU + REGION) des bilans a été calé avec un différé de 6 mois entre la date d'appel et la date de règlement effective.

1805

Aménagement des espaces publics du quartier de la Lombardie



CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 OBJECTIFS

■ Objectifs du projet

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

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

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

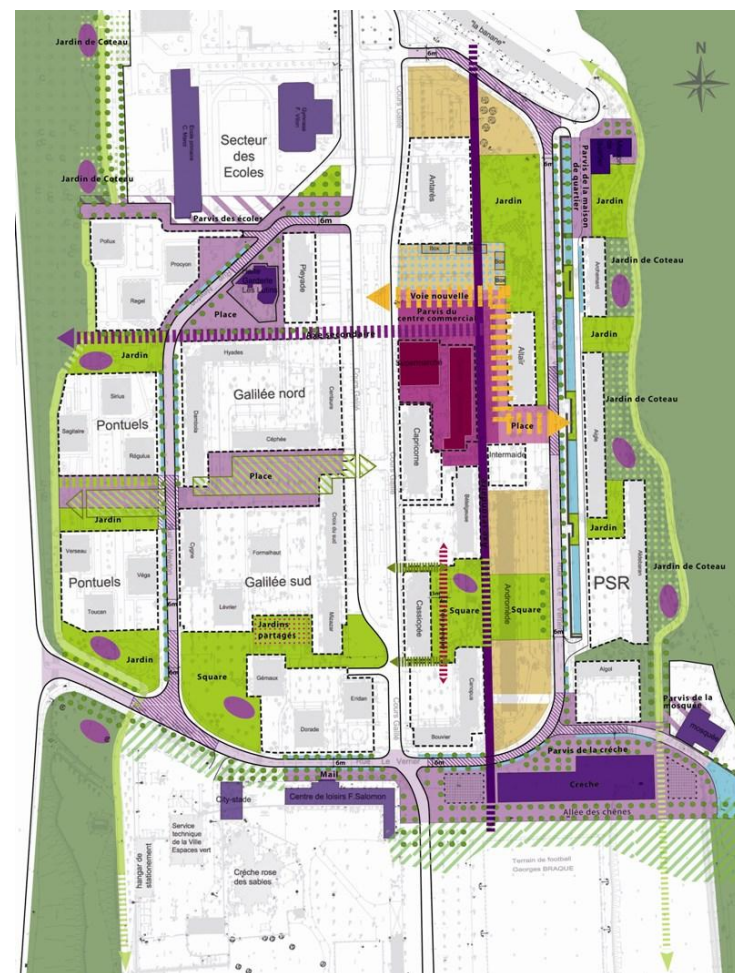
2. Mixité programmatique (diversité de fonction)

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

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

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

■ Surface de l'opération : 10 hectares



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

Conformément à la maquette financière de l'avenant n°4 de la Convention ANRU, le programme d'aménagement est déterminé par les opérations ANRU suivantes :

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

Descriptif de l'opération

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

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

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

Descriptif de l'opération

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

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

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

Descriptif de l'opération

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

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

Descriptif de l'opération

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

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

Descriptif de l'opération



Répondre aux pratiques des habitants en améliorant la desserte piétonne avec celle du centre de loisirs et le complexe sportif Salomon.

↳ **Aménagement du secteur Le Verrier / Newton phase 2 (violet)**

Descriptif de l'opération

Répondre aux pratiques des habitants par la sécurisation de l'entrée de quartier de la Lombardie.

I.2 CADRE JURIDIQUE

L'étude et la réalisation de la restructuration urbaine du quartier de la Lombardie est une des opérations de la Concession d'aménagement confiée à Rouen seine aménagement, régie par les dispositions des articles L.1523-2 et L.1523-3 du Code Général des collectivités territoriales et des articles L 300-I et L 300-4 du code de l'urbanisme.

L'intervention sur le quartier de la Lombardie ne fait pas, à ce jour, l'objet de procédure administrative opérationnelle de type ZAC ou lotissement. Cependant et dans le cadre de l'opération d'aménagement, les procédures suivantes ont été menées par l'aménageur :

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

I.3 INTERVENANTS

- Co-contractants : Ville de Rouen – Rouen Seine Aménagement,
- Urbaniste Projet urbain : Sans objet
- Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
 - Paysagiste : Florence MERCIER paysagiste,
 - BET VRD : EGIS aménagement
 - Concepteur lumière : COSIL
- Géomètre : Olivier JUMENTIER – Géomètre Expert / AFT
- Notaire : Maître ASSAUD
- Commercialisateur : Rouen Seine Aménagement en liaison avec la Ville de Rouen – opération faisant partie intégrante de la Zone Franche Urbaine.
- Responsable d'opération : Lucie LOYAU - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.28)
- Assistante opérationnelle : Isabelle PATRELLE - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.70)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2013

Au 31/12/2013, Rouen Seine Aménagement n'a acquis aucun terrain en vue de l'aménagement des espaces publics ou de la cession à des promoteurs sur le périmètre de l'opération.

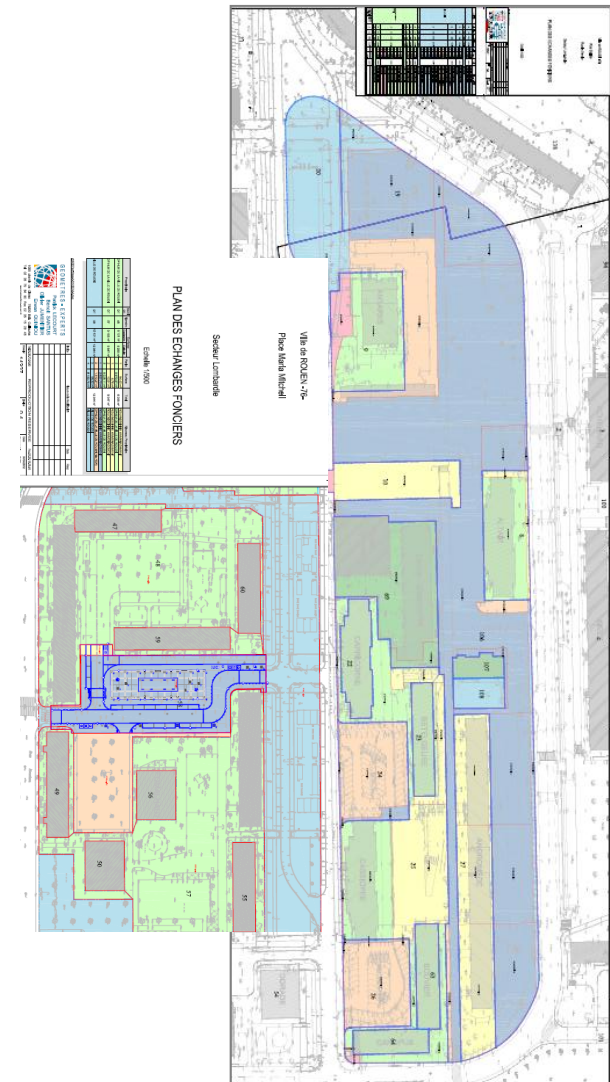
2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

■ Démarche et principe d'intervention

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

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

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



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

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

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

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

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

Dans l'attente d'orientations urbaines plus précises, une enveloppe prévisionnelle de **106 000.00€** a été identifiée en 2014 en vue de l'acquisition des terrains correspondant au site de démolition de l'immeuble Andromède. Ce site est considéré à ce jour comme une réserve foncière.

■ **Calendrier prévisionnel des acquisitions foncières.**

Année 2011 - RAPPEL

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

A partir de 2014

- ↳ Organisation puis réalisation des échanges fonciers entre la Ville de Rouen et l'aménageur et entre Rouen Habitat et l'aménageur, réalisés à titre gratuit sur le périmètre d'intervention confié à l'aménageur dans le cadre de l'ANRU.
- ↳ L'acquisition des terrains du site de démolition de l'immeuble Andromède a été inscrite en dépense dès 2014 pour un montant de 106 000€.

Risques éventuels

↳ Cavités

Une partie du projet d'aménagement de la Lombardie et l'ensemble du secteur du Châtelet dépendent d'une parcelle cadastrale napoléonienne sur laquelle une demande d'exploitation des matériaux a été recensée dans les Registres Départementaux de Déclaration de Carrière.

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

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

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

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

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes et honoraires

■ Etudes réalisées et honoraires réglés en 2013

↳ Etudes pré-opérationnelles

Procédures : Sans objet

Etudes thématiques : Sans objet

Géomètre

Implantation du périmètre d'intervention du secteur Le Verrier/Newton voie pompier.

↳ **Honoraires de maîtrise d'œuvre**

Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Suivi travaux et coordination inter-chantiers du secteur 2 d'aménagement (Place Maria Mitchell, Jardin Andromède, rue Le Verrier Nord) et de la première phase du secteur 3 (Voie pompier / Collecte OM entre la rue Newton et le Cours Galilée).

CSPS

Poursuite de la phase opérationnelle de sa mission (Secteur 2 et première phase du secteur 3)

■ **Etudes à réaliser en 2014**

↳ **Etudes pré-opérationnelles**

Procédures : Sans objet

Etudes thématiques : Sans objet

Géomètre

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

Actualisation du plan des échanges fonciers sur cette base + découpage cadastral correspondant.

↳ **Honoraires de maîtrise d'œuvre**

Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Secteur 3- seconde phase : Mission de suivi de la seconde phase de travaux du secteur 3 (Voie piétonne / Aire de jeux – Secteur Le Verrier/ Newton)
Poursuite et finalisation des missions complémentaires (fiches de lot, insertion paysagère).

CSPS

Extension de la phase opérationnelle de la mission (secteur 3) (Voie piétonne / Aire de jeux - secteur Le Verrier/Newton)

■ **Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2013/2014**

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
<i>Etudes</i>	538,00	1 52 549,00	2 321,00
<i>Honoraires sur travaux</i>	50 818,00	1 024 031,00	86 275,00

2.3.2 Travaux

■ **Travaux réalisés en 2013**

Lancement du troisième secteur d'aménagement – première phase, constitué de l'aménagement de la voie pompier / collecte OM entre la rue Newton et le Cours Galilée

Achèvement du second secteur d'aménagement constitué de:

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

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

- Lot 1 / Voirie Réseaux Divers (VRD) : COLAS (Anciennement SCREG)
- Lot 2 / Réseaux secs : INEO
- Lot 3 / Espaces verts : ISS

■ **Travaux à réaliser en 2014**

Réalisation du troisième secteur d'aménagement – seconde phase dans le cadre de marchés complémentaires passés avec les entreprises titulaires des marchés de travaux d'aménagement des espaces publics de Lombardie Sud, à savoir :

- Lot 1 / Voirie Réseaux Divers (VRD) : VIAFRANCE Normandie
- Lot 2 / Réseaux secs : INEO
- Lot 3 / Espaces verts : ISS

■ Tableau récapitulatif des travaux 2013/2014

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
Travaux	764 543,00	6 048 080,00	128 783,00

2.3 COMMERCIALISATION

2.3.1 Commercialisations réalisées

- [Compromis et autres protocoles](#)
Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération,
- [Actes de cession](#)
Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération,

2.3.1 Commercialisations à réaliser

- [Commercialisation à réaliser en 2012](#)
Sans objet, compte-tenu de l'avancement de l'opération.
- [Terrains cédés à l'Association Foncière Logement.](#)
La cession de terrain à destination de l'Association Foncière Logement doit être réalisée à titre gratuit, conformément au règlement de l'ANRU. Dès la signature de l'avenant n° 5 à la Convention ANRU, il s'agira de recenser avec l'AFL, les sites et les Surface de Plancher à construire. La Surface de Plancher à réaliser permettra le calcul de la « participation de complément de prix (Foncière Logement) qui doit être identifiée (en TTC) dans le bilan d'aménagement (participation d'équilibre de la ville).
- [Sites de construction liés à la démolition de l'immeuble Andromède.](#)
Les sites de construction liés à la démolition de l'immeuble Andromède sont identifiés comme étant des réserves foncières. Aucune recette liée à la cession de ces terrains n'a été comptabilisée dans le bilan au 31/12/2013. Cette situation n'est pas figée suivant le positionnement définitif de l'AFL, sur son programme logement, qui devrait être connu en 2014.

ELEMENTS FINANCIERS

COMPARATIF BILAN INITIAL / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses TTC en euros

Le nouveau bilan consolidé comporte :

- Une enveloppe prévisionnelle de dépenses d'aménagement des espaces publics de la Lombardie de 1 028 934 euros inscrite en 2015/2016 correspondant à la phase 2 de l'aménagement du secteur Le Verrier Newton, conformément à l'avenant n°5 à la Convention ANRU tel qu'il a été soumis à l'aménageur à ce jour.
- Une enveloppe prévisionnelle de dépenses d'aménagement des espaces publics de la Lombardie de 918 587 euros pour lesquelles les décisions d'attribution ne sont pas encore prises par le Concédant, inscrite en 2018.

Nature des dépenses	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2013				Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
	De 2007 à 2016 * Programme ANRU	2017 * Programme ANRU non engagé à ce jour	2018 ** Hors ANRU	Total bilan actualisé au 31/12/2013		
Acquisitions	106 000,00	0,00	55 000,00	161 000,00	161 000,00	0,00
Etudes	162 403,00	0,00	36 064,00	198 467,00	198 467,00	0,00
Honos sur travaux	1 177 764,00	0,00	174 120,00	1 351 884,00	1 316 110,00	35 774,00
Travaux	6 963 581,00	0,00	496 663,00	7 460 244,00	7 479 765,00	-19 521,00
Frais divers de gestion	30 904,00	0,00	48 000,00	78 904,00	78 904,00	0,00
Rémunération de la société	263 688,00	0,00	24 740,00	288 428,00	315 275,00	-26 847,00
Frais financiers	138 000,00	84 000,00	84 000,00	306 000,00	219 999,00	86 001,00
TOTAL BILAN FINAL TTC	8 842 340,00	84 000,00	918 587,00	9 844 927,00	9 769 520,00	75 407,00

CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

■ Analyse des écarts

↳ **Honoraires sur travaux : + 35 774€**

- Intégration d'une nouvelle ligne bilan « 3211 – MOE – Amt Verrier/Newton 2 » (35 880 €TTC alloués)
- Prolongation des missions de CSPS dans le but de suivre les travaux du secteur Le Verrier Newton phase 2 (4 000 €TTC alloués).
- Intégration dans la ligne « autres honoraires » de l'actualisation/révision des marchés MOE, non réclamées jusqu'à présent.

↳ **Travaux : - 19 521€**

- Intégration d'une nouvelle ligne bilan « 41011 – MOE – Tx Verrier/Newton 2 » conformément au projet d'avenant n°5 à la convention ANRU présenté en avril 2014 à RSA
- Actualisation des lignes 41005 et 41007 au regard de la fongibilité opérée sur les opérations ANRU correspondantes.
- Actualisation des différentes lignes travaux au regard du réalisé.

↳ **Rémunération de la société : - 26 848€**

Actualisation de la rémunération proportionnelle au regard des dépenses prévisionnelles.

↳ **Frais financiers : + 86 001€**

- Prise en compte des frais financiers nécessaires aux 4 emprunts de l'ordre de 306 000€.
- Suppression de la provision de frais financiers à court terme (- 219 999€)

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

	Nature des recettes	Recettes du nouveau bilan actualisé au 31/12/2013	Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
	CESSIONS *	0,00	0,00	0,00
	<i>S/total - CESSIONS</i>	0,00	0,00	0,00
	SUBVENTIONS **			
	Europe	0,00	0,00	0,00
	Conseil Général	0,00	0,00	0,00
	Conseil Régional	1 271 177,00	1 269 571,00	1 606,00
	ANRU	3 797 212,00	3 554 667,00	242 545,00
	CREA	2 628,00	2 628,00	0,00
	ADEME	2 628,00	2 628,00	0,00
	<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	5 073 645,00	4 829 494,00	244 151,00
	TOTAL BILAN TTC	5 073 645,00	4 829 494,00	244 151,00

* La cession du site de construction de l'opération menée par Interm'Aide Emploi n'a pas été réalisée par l'aménageur mais par la Ville de Rouen. Les autres sites voués à la construction étant considérés comme étant des réserves foncières, aucune hypothèse de cession n'a été comptabilisée dans le présent bilan.

****Subventions**

Montants des subventions prévisionnels conformes au projet d'avenant n°5 de la convention ANRU tel qu'il est connu en avril 2014, hormis pour la ligne de subvention de l'opération ANRU « Voie Est/Ouest Lombardie » où une diminution de 62 623 € de la subvention Région a été prise en compte lors du CRACL 2012 suite à un courrier de la Région nous indiquant cette perte. Il est cependant à noter que le projet d'avenant n°5 ne tient à ce jour pas compte de cette baisse de recette.

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

■ Analyse des écarts

↳ Conseil Régional

Actualisation de l'ensemble des lignes sur la base de la maquette de l'avenant n°5 à la convention ANRU établie en avril 2014.

↳ ANRU

- Actualisation de l'ensemble des lignes sur la base de la maquette de l'avenant n°5 à la convention ANRU présentée en avril 2014 à RSA et sur la base des fonds réellement perçus à ce mois-ci.
- Actualisation des lignes 3460 et 3480 au regard de la fongibilité opérée sur les opérations ANRU correspondantes.
- Intégration d'une nouvelle ligne bilan « 352 – Subvention Amt Verrier/Newton 2 » (174 518€ de financement ANRU conformément au projet d'avenant n°5 à la convention ANRU présenté en avril 2014 à RSA).
- Identification du financement de l'ANRU sur la ligne « 351 – Subvention Amt Verrier/Newton » pour un montant de 70 000€ conformément au projet d'avenant n°5 à la convention ANRU présenté en avril 2014 à RSA.

■ Fiabilisation des recettes de subvention

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

L'avenant n°5 fait apparaître depuis le dernier trimestre 2013 une recette de subvention par l'ANRU sur la ligne intitulée « Aménagement Le Verrier / Newton », à hauteur de 70 000€.

Il fait également apparaître une nouvelle ligne de subvention intitulée « Aménagement Le Verrier / Newton – phase 2 » intégrant une subvention unique par l'ANRU à hauteur de 174 518€.

Afin d'obtenir une trésorerie qui reflète la réalité, le paramétrage des appels de fonds pour chaque subvention (ANRU + REGION) des bilans a été calé avec un différé de 6 mois entre la date d'appel et la date de règlement effective.

3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE (Hors foncier)

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

- De la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, le montant étant déterminé annuellement dans le cadre du CRACL,
- d'avances forfaitaires,
- de cessions d'ouvrage en vue d'une intégration dans le patrimoine de la collectivité.

La participation de la Ville se distingue sous trois formes :

- Une participation dite « complément de prix » lorsque la somme versée vient compléter le prix d'une opération imposable. C'est le cas lors de la vente de terrains en dessous du prix du marché. La participation correspond à la différence entre le prix du marché et le prix de vente.
- Une participation, dite pour l'équilibre de l'opération, correspondant à un soutien financier global à l'opération sans contrepartie précise. Elle est non taxable.
- Une participation pour financer les ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine de la Ville. Elle est non taxable également.

Le total de la participation de la collectivité entre 2008 et 2014 est de **656 884€** et correspond aux opérations projetées dans le cadre de l'ANRU.
Le versement de la participation qui a été reporté en 2015 de l'ordre de **1 570 984€**, est impératif pour financer les travaux prévus dans le cadre de l'ANRU.
Une enveloppe de participation de **787 598€** est prévue en 2017.
Dans l'attente de financements complémentaires, l'enveloppe de participation prévue « en 2018 et au-delà », de **270 000€** sur l'opération de la Lombardie reste prévisionnelle.

Deux contributions distinctes composent la participation de la Collectivité :

▪ Participation de la Collectivité liée au financement d'une opération ANRU (2010-2017)	3 015 466 €
▪ Participation de la Collectivité hors ANRU (colonne « 2018 »)	270 000 €
	Soit un TOTAL de 3 285 466 €

Le bilan actualisé au 31/12/2013 fait apparaître une baisse du montant de la participation de la collectivité sur l'opération Lombardie de 176 383€.

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT (hors foncier)

■ Participation équilibre de l'opération Lombardie (1805)

Une participation d'équilibre provenant de la collectivité à hauteur de 238 097€ a été versée à l'aménageur en 2012.

En revanche aucune participation provenant de la collectivité n'a été versée en 2013.

Une participation d'équilibre provenant de la collectivité à hauteur de 352 787€ sera versée en 2014 au titre de l'activité 2013.

■ Emprunts à prévoir

Au vu du programme et compte tenu des prévisions d'encaissement des recettes, le bilan prévoit la mobilisation de plusieurs emprunts par la société sur l'opération 1805 / Lombardie pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement et sont répertoriés sur le tableau ci-dessous proposé :

	Sous-opération 1805 / Lombardie				
	Montant	Taux	Durée	Mobilisation	Remboursement unique
Emprunt n°1	1 800 000,00 €	3,00%	4 ans	01/07/2014	01/07/2018
Emprunt n°2	1 000 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2014	01/07/2015
Emprunt n°3	500 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2015	01/07/2016
Emprunt n°4	1 000 000,00 €	3,00%	2 ans	01/12/2016	01/12/2018

De ce fait, une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité est demandée par l'aménageur.

Les tableaux d'amortissement prévoient un unique remboursement pour l'ensemble des emprunts.

Le paramétrage des 4 emprunts peut être revu en fonction des besoins réels de la trésorerie de la concession. De plus, un réexamen global de la situation devra être effectué au second semestre 2015, suite aux arbitrages qui auront été pris par la collectivité dans le cadre de la signature de la seconde convention ANRU. Il sera, à cette occasion, statué sur l'opportunité ou non d'un remboursement anticipé de l'emprunt de 1 800 000€ et sur les conséquences qu'il conviendra d'en tirer quant à l'échéance de clôture de la concession.

■ Trésorerie

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

Au 31/12/2013, la trésorerie de l'opération LOMBARDIE est de : - 3 411 041 €

Au 31/12/2014, la trésorerie prévisionnelle de l'opération LOMBARDIE est de : + 361 110 €

Afin d'obtenir une trésorerie qui reflète la réalité, le paramétrage des appels de fonds pour chaque subvention (ANRU + REGION) des bilans a été calé avec un différé de 6 mois entre la date d'appel et la date de règlement effective.

1806 Aménagement du Sud de la Lombardie



CRACL 2013 - Châtelet / Lombardie

PRESENTATION DE L'OPERATION

I.1 PROGRAMME

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

Cela nécessite de :

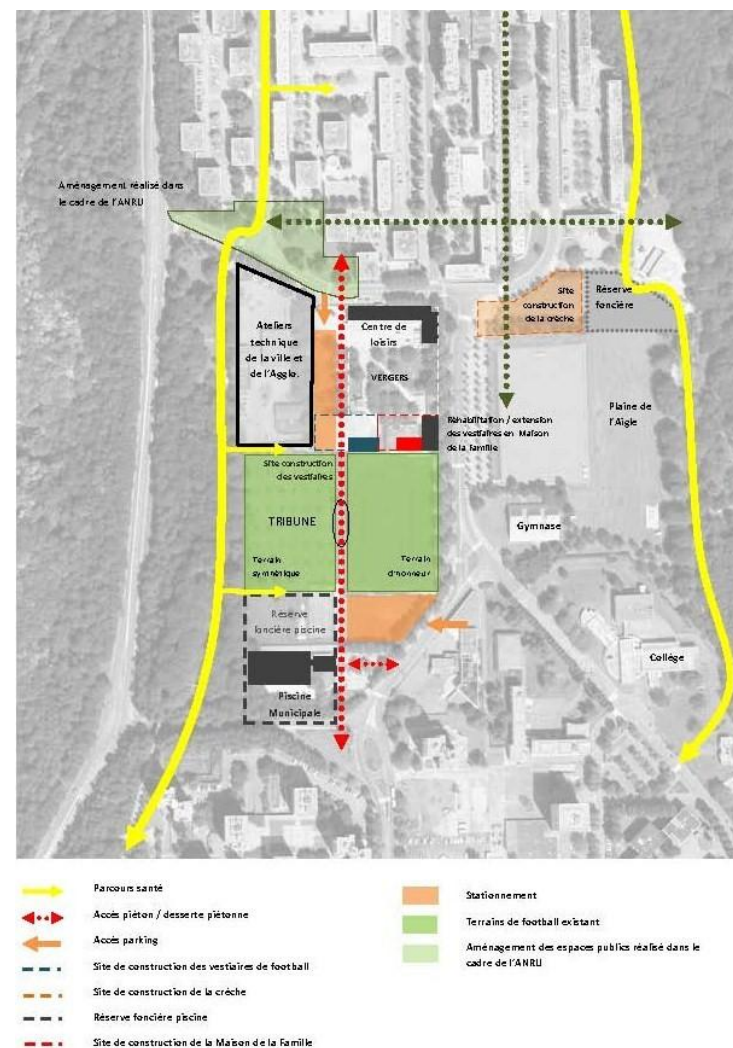
- Construire des tribunes et vestiaires de football,
- Réorganiser les accès et des espaces de stationnement.

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

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

I.2 CADRE JURIDIQUE

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



I.3 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen Seine Aménagement,
- Equipe de maîtrise d'œuvre VRD :
 - Paysagiste : Florence MERCIER
 - BET VRD : EGIS France
 - BET DLE : Ingetech
- Equipe de maîtrise d'œuvre BATIMENT :
 - Architecte : ARCHICITE
 - Bureau d'étude fluide : CEDEX
 - Bureau d'étude structure : SICRE
 - Economiste : REBER
- Géomètre : AFT
- Contrôleur technique : DEKRA
- CSPS : DEKRA
- Géotechnicien : Fondasol
- Notaire : Maître ASSAUD
- Commercialisateur : sans objet
- Responsable d'opération : Lucie LOYAU – Rouen Seine Aménagement (02.32.81.69.28)
- Assistante opérationnelle : Nadège BRUNET - Rouen Seine Aménagement (02.32.81.86.76)

ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

2.1.1 Acquisitions réalisées

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

2.1.2 Acquisitions restant à réaliser

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

A ce jour, Rouen Seine Aménagement a fait parvenir les Documents d'Arpentage à la Ville de Rouen pour la division parcellaire permettant d'obtenir une parcelle cadastrale par bâtiment créé (billetterie, tribunes, vestiaires).

- Surface de l'opération : environ 1500m² de terrain.
- Surface acquise : 0 m²
- Reste à acquérir : 0 m²

2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

2.2.1 Etudes et honoraires sur travaux.

■ Evolution programmatique du projet.

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

- 22 Septembre 2006 : Délibération du Conseil Municipal autorisant Monsieur Le Maire à lancer la procédure de concours restreint afin de désigner un maître d'œuvre.
- septembre 2007 : Avis du jury de concours désignant l'équipe Latz'n Partner, lauréat du concours.
- 30 novembre 2007 : Délibération du Conseil Municipal autorisant M. Le Maire à signer le marché de maîtrise d'œuvre et son avenant n°1 afin de permettre le transfert de ce dernier à Rouen seine *aménagement*.
- 21 décembre 2007 : Signature du marché de maîtrise d'œuvre.

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

L'intervention a été recentrée au cours de l'année 2008 sur la réalisation des vestiaires et des tribunes de football et sur le réaménagement du parking de stationnement existant, entraînant la signature d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre JOURDA correspondant au programme qui sera réalisé dans le cadre de l'ANRU.

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

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

Afin de poursuivre le projet :

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

■ Etudes réalisées et honoraires réglés en 2013

- **Etudes pré-opérationnelles**
Géomètre : relevé topographique complémentaires, diagnostic foncier.
Diagnostic amiante de la chaufferie à démolir dans le cadre de l'aménagement des espaces publics.
- **Honoraires de maîtrise d'œuvre**
Honoraires des équipes sur la phase de suivi travaux des deux projets (vestiaires et tribunes / espaces publics).

■ Etudes et honoraires sur travaux à réaliser en 2014

Le montant prévisionnel des études et honoraires sur travaux à réaliser en 2014 est de **45 752 €**, réparti de la manière suivante :

↳ **Etudes pré-opérationnelles** (3 283 € TTC)

Relevé topographique

↳ **Honoraires de maîtrise d'œuvre** (42 469 € TTC)

Poursuite des études de construction et aménagement (suivi chantier jusqu'à la réception des travaux)

Honoraires du CSPS et du contrôleur techniques sur le suivi opérationnel des deux chantiers concomitants.

■ Tableau récapitulatif des études et honoraires sur travaux 2013/2014

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
<i>Etudes</i>	4 007,00	51 103,00	3 283,00
<i>Honoraires sur travaux</i>	149 073,00	330 425,00	42 469,00

■ Coût des travaux :

Concernant l'opération de construction :

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

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

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

A propos de l'aménagement des espaces publics :

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

2.2.1 Travaux

■ Travaux réalisés en 2013

Poursuite du chantier de construction des vestiaires.
Démarrage du chantier d'aménagement des espaces publics.

■ Travaux à réaliser en 2014

Achèvement des travaux de construction et d'aménagement.

■ Tableau récapitulatif des travaux en 2013/2014

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
Travaux	2 007 653,00	2 078 038,00	901 935,00

2.3 COMMERCIALISATION

Sans objet.

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

ELEMENTS FINANCIERS

3.1 COMPARATIF BILAN PRECEDENT / NOUVEAU BILAN

■ Sur les dépenses TTC (en euros)

Nature des dépenses	Dépenses du Nouveau bilan TTC actualisé au 31/12/2013				Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
	De 2007 à 2016 Programme ANRU	2017 Programme ANRU non engagé à ce jour	2018 Hors ANRU	Total bilan actualisé au 31/12/2013		
Acquisitions	2 000,00	0,00	0,00	2 000,00	2 000,00	0,00
Etudes	54 387,00	0,00	0,00	54 387,00	54 387,00	0,00
Honos sur travaux	372 894,00	0,00	0,00	372 894,00	372 894,00	0,00
Travaux	2 979 973,00	0,00	0,00	2 979 973,00	2 976 969,00	3 004,00
Frais divers de gestion	14 871,00	0,00	0,00	14 871,00	14 871,00	0,00
Rémunération de la société	68 315,00	0,00	0,00	68 315,00	68 255,00	60,00
Frais financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL BILAN FINAL TTC	3 492 440,00	0,00	0,00	3 492 440,00	3 489 376,00	3 064,00

■ Analyse des écarts

Il est constaté une augmentation du montant des travaux de + 3 064 €TTC.

■ **Sur les recettes TTC (en euros)**

	Nature des recettes	Recettes du nouveau bilan actualisé au 31/12/2013	Total bilan approuvé au 31/12/2012	Ecart constaté
	CESSIONS *	0,00	0,00	0,00
	<i>S/total - CESSIONS</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	SUBVENTIONS **			
	Europe	0,00	0,00	0,00
	Conseil Général	0,00	0,00	0,00
	Conseil Régional	1 266 278,00	1 266 278,00	0,00
	ANRU	535 839,00	535 839,00	0,00
	CREA	0,00	0,00	0,00
	ADEME	0,00	0,00	0,00
	<i>S/total - SUBVENTIONS</i>	<i>1 802 117,00</i>	<i>1 802 117,00</i>	<i>0,00</i>
	TOTAL BILAN TTC	1 802 117,00	1 802 117,00	0,00

* Subventions : Montants conformes à la maquette financière de l'avenant n°5 de la convention ANRU telle qu'elle est connue en avril 2014.

■ **Analyse des écarts**

Il n'est constaté aucun écart au niveau des recettes entre les CRACL 2012 et 2013.

3.2 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

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

- De la participation d'équilibre qui sera versée au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, le montant étant déterminé annuellement dans le cadre du CRACL,
- d'avances forfaitaires,
- de cessions d'ouvrage en vue d'une intégration dans le patrimoine de la collectivité.

■ Evolution de la participation de la Collectivité au regard du CRACL 2012

La participation de la Collectivité indiquée au CRACL 2013 reste conforme au CRACL 2012.

■ Participation de la collectivité

Aucune participation d'équilibre provenant de la Collectivité n'a été sollicitée par l'aménageur pour l'année 2013.
En 2015, une participation d'équilibre de 360 000 € sera sollicitée au titre de l'exercice 2014.

3.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

- Avance : sans objet.

■ Emprunts à prévoir :

Au vu du programme et compte tenu des prévisions d'encaissement des recettes, le bilan prévoit la mobilisation de plusieurs emprunts par la société sur l'opération 1805 / Lombardie pour financer la réalisation des opérations d'aménagement inscrites dans la concession d'aménagement et sont répertoriés sur le tableau ci-dessous proposé :

Sous-opération 1805 / Lombardie					
	Montant	Taux	Durée	Mobilisation	Remboursement unique
Emprunt n°1	1 800 000,00 €	3,00%	4 ans	01/07/2014	01/07/2018
Emprunt n°2	1 000 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2014	01/07/2015
Emprunt n°3	500 000,00 €	2,00%	1 an	01/07/2015	01/07/2016
Emprunt n°4	1 000 000,00 €	3,00%	2 ans	01/12/2016	01/12/2018

De ce fait, une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de la collectivité est demandée par l'aménageur.

Les tableaux d'amortissement prévoient un unique remboursement pour l'ensemble des emprunts.

Le paramétrage des 4 emprunts peut être revu en fonction des besoins réels de la trésorerie de la concession. De plus, un réexamen global de la situation devra être effectué au second semestre 2015, suite aux arbitrages qui auront été pris par la collectivité dans le cadre de la signature de la seconde convention ANRU. Il sera, à cette occasion, statué sur l'opportunité ou non d'un remboursement anticipé de l'emprunt de 1 800 000€ et sur les conséquences qu'il conviendra d'en tirer quant à l'échéance de clôture de la concession.

■ Trésorerie :

Au 31/12/2013, la trésorerie de l'opération LOMBARDIE SUD était de : **- 909 819€**
 Au 31/12/2014, la trésorerie prévisionnelle de l'opération LOMBARDIE SUD est estimée à : **- 1 165 237€**

Afin d'obtenir une trésorerie qui reflète la réalité, le paramétrage des appels de fonds pour chaque subvention (ANRU + REGION) des bilans a été calé avec un différé de 6 mois entre la date d'appel et la date de règlement effective.

BILANS DES OPERATIONS

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

ACQUISITIONS ET CESSIONS

- ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR CHATELET
- TABLEAU DES ACQUISITIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR CHATELET
- TABLEAU DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR CHATELET
- ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR LOMBARDIE
- TABLEAU DES ACQUISITIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR LOMBARDIE
- TABLEAU DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR LOMBARDIE
- ETAT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR LOMBARDIE SUD
- TABLEAU DES ACQUISITIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR LOMBARDIE SUD
- TABLEAU DES CESSIONS REGLE/CONSTATE TTC AU 31/12/2013 – SECTEUR LOMBARDIE SUD

AVENANT N°5 A LA CONCESSION