



Concession d'aménagement

ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N° 1035

Donneur d'ordre : Ville de Rouen

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisation au 31/12/2014 arrêté au 30 juin 2015

Rédacteur : Chef de projet	Vérification financière : R.A.F.	Approbateur : Directeur Général Délégué
Stéphanie MALETRAS	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
Date :	Date :	Date :

SYNTHESE CRACL

Le bilan de l'opération est joint en pièce annexe du rapport de synthèse.

Evolution du bilan

Le suivi des bilans est réalisé en CONSTATE HT

Actualisation du bilan :

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
DEPENSES	41 689 000	51 851 692	16 905 043	10 692 749	3 686 742	7 338 091	29 118 307	50 835 889	6 711 091	57 546 979	-1 015 803
RECETTES	41 689 000	51 851 692	18 106 755	9 870 812	4 581 468	7 043 451	29 340 158	50 835 889	3 353 099	54 188 988	-1 015 803
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	1 201 712	-821 937	894 726	-294 640	221 851	0	-3 357 992	-3 357 992	0

Commentaires:

Le bilan consolidé présente un coût de 50 835 889€ HT soit 57 546 979 €TTC.

Une baisse de 1 015 803€ est constatée sur le bilan. Elle se justifie par la suppression au sein du bilan de l'enveloppe de 1 264 914€ allouée à l'opération au titre de la Convention de Régénération Urbaine. Cette aide n'est en effet pas versée à l'aménageur mais déduite du prix de vente des terrains cédés par l'EPFN à l'aménageur. Le suivi de la Convention de Régénération Urbaine au 31/12/2014 est néanmoins précisé dans le présent rapport.

Principaux faits marquants de l'opération sur l'année passée :

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnel :

L'année 2014 fut marquée par l'arrivée des premiers habitants de ce nouveau quartier et la livraison des premiers espaces publics et plus particulièrement :

- La livraison des opérations Futur'En Seine et RIVA par CIRMAD soit un total de 72 logements,
- La mise en service de la première chaufferie de géothermie alimentée en gaz jusqu'à la mise en service de la chaufferie principale de géothermie dont la livraison est programmée à la fin de l'année 2015,
- L'ouverture au public du mail Andrée Putman et l'ouverture partielle de la venelle Eileen GRAY soit un état d'avancement de 50% environ (soit 3 740 292€ HT) de la première phase d'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline.
- Le démarrage de 3 nouvelles opérations de constructions (DOCKS EN SEINE (îlot A), KENOA (îlot G), TERRASSES SUR SEINE 1ere phase (îlot B)), suite à la commercialisation des terrains réalisée au cours de l'année.

Commerciaux :

- Ventes réalisées au cours de l'année :
 - Commercialisation de l'îlot A1 bâtiment X (parcelle KW 335) à CIRMAD PROSPECTIVES pour un montant de 1 281 212€ HT permettant de mener à bien l'opération DOCKS EN SEINE,
 - Commercialisation de l'îlot G à ADIM (parcelle KW 340) pour un montant de 950 000€ HT permettant de mener à bien l'opération KENOA,
 - Commercialisation de l'îlot B / 1ère tranche (parcelle KW 358) pour un montant de 160 660€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 1ère tranche.
- Compromis de vente : Signature du compromis de vente de la parcelle KW 359 de l'îlot B / 2ème tranche avec la SAS LTI pour un montant de 311 110€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 2ème tranche.
- Convention de développement : Signature le 08 décembre 2014 de l'avenant n°1 à la convention de développement avec le promoteur Nacarat pour l'îlot F.

Soit un total de recettes au bilan de 2 391 872€ HT.

Financements :

- Participation de la collectivité : 2 000 000€
- Trésorerie de l'opération au 31/12/2014 : 480 431€.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2015

Opérationnels :

L'année 2015 sera marquée par la mise en eau de la Luciline dans le jardin du mail Andrée Putman mais également par :

- La poursuite de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline
- L'aménagement des abords et la viabilisation des îlots en construction (îlots A1X, G et B1),
- L'ouverture de la ZAC sur le Boulevard de Lesseps grâce à l'aménagement partiel de la contre-allée de Lesseps (T4 2015),
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du hangar Cash Occasion situé à proximité de l'immeuble Vauban,
- La finalisation des études de la PHASE 2, le lancement de l'appel d'offre correspondant et la préparation de la libération du site afin de prévoir un démarrage effectif des travaux en 2016.

Commercialisation – Cession de charges foncières :

- La commercialisation de l'îlot C1/C2 au profit de la SCI LA SALLE (groupe MATMUT) pour un montant de 1 377 240€ HT à prévoir au T3 2015,
- L'actualisation de la grille de charges foncières sur la ZAC sur le reste à commercialiser autour du :
 - maintien de l'équilibre du bilan et de la cohérence au regard du déjà cédées sur ZAC, à l'échelle du territoire rouennais, le marché 2015,
 - la mise en place d'une stratégie de commercialisation spécifique aux enjeux urbains et économiques des îlots concessionnaires.
- La poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots A2, F et C1/C2 en vue d'une signature d'un compromis de vente,

Financements prévisionnels :

- Participation de la collectivité : 4 000 000€
- Trésorerie prévisionnelle de l'opération au 31/12/2015 : 339 382€.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Enjeux opérationnels

- **Foncier**
Poursuite de la stratégie de rachat du foncier en liaison avec la Ville de Rouen et l'EPFN au regard des contraintes financières de cette opération.
- **Entretien du jardin du mail Andrée Putman**
Mettre au point un cahier de recommandations de l'entretien du jardin du Mail Andrée Putman et du réseau eaux de source à l'issue de la période d'entretien réalisé par les entreprises intervenantes.
- **Poursuivre la coordination inter-chantiers** avec les différents opérateurs mais également les concessionnaires réseaux (réseau de géothermie y compris) afin de fiabiliser les plannings de livraison et offrir une qualité de vie pour les habitants.
- Préparer l'arrivée des nouveaux habitants par la **prise en compte de la gestion du temps d'attente** soit l'aménagement temporaire d'espace ne pouvant être achevé à ce jour (exemple : Aménagement partiel de la contre-allée de Lesseps à prévoir en 2015).
- **Terres impactées**
Finaliser le plan de gestion de la phase 2 en partenariat avec l'EPFN et optimiser leur traitement en étudiant les possibilités de gestion des terres excavées

Enjeux commerciaux

- Poursuivre la communication sur ce premier écoquartier de Seine-Maritime et sur la vie du quartier à naître avec l'arrivée des nouveaux habitants,
- Fiabiliser le montage d'opérations des îlots concessionnaires.

Enjeux financiers :

- Fiabiliser le programme et le calendrier opérationnel de la PHASE 2 en fonction des contraintes budgétaires de la Ville pour l'année 2016.

Bilan à approuver : Participations – cessions d'ouvrages et avances de la collectivité

Le bilan actualisé fait apparaître l'évolution suivante en EUROS HT :

Intitulé	Bilan Initial	Approuvé HT au 31/12/2013	BILAN	
			HT	Ecart
Cession d'ouvrage au concédant				
Cession d'ouvrage à Collectivité autre				
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	27 990 010	
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	27 990 010	
Participation Fonds Friches				
Participation Régénération urbaine				
Participation équilibre hors patrimoine				
AVANCES		450 000	450 000	

Commentaires:

- La participation de la collectivité reste conforme au bilan approuvé,
- Les cessions d'ouvrages : Sans objet
- L'avance de la collectivité reste conforme au bilan approuvé.

Trésorerie :

Situation de trésorerie de l'opération au **31/12/2014** :

+ 480 431 €

La trésorerie de l'opération, telle que présentée dans le bilan actualisé, nécessite les appels des fonds suivants auprès de la collectivité pour l'exercice à venir est le suivant :

	2015		2016
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
RECETTES en euros TTC	€	€	€
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
Participation	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €
FINANCEMENT	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €
Versement d'avances	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0
TOTAL en euros TTC	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €

Financement par emprunt à prévoir : demande de la garantie d'emprunt de la collectivité

	2015		2016
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT	€	€	€
Mobilisation d'emprunt	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
Amortissement d'emprunt			

Evolution de la rémunération de l'aménageur :

La rémunération forfaitaire de l'aménageur reste constante.

Une augmentation de 4493€ de la rémunération proportionnelle des travaux est à prévoir. Celle-ci se justifie par l'augmentation des coûts de travaux de l'opération d'aménagement.

PLAN DE LA ZAC LUCILINE – RIVES DE SEINE



SOMMAIRE

1 Présentation de l'opération

- 1.1 Objectifs
- 1.2 Programme
- 1.3 Cadre juridique
- 1.4 Intervenants

2 Avancement détaillé de l'opération et prévisions

- 2.1 Acquisitions
- 2.2 Etudes et honoraires
- 2.3 Travaux
- 2.4 Frais divers de gestion, rémunération et frais financiers
- 2.5 Cession d'ouvrage au concédant
- 2.6 Commercialisation
- 2.7 Subventions
- 2.8 Participations
- 2.9 Produits divers et produits financiers

3 Annexes

Présentation de l'opération

1.1 Objectifs

La réalisation de l'Ecoquartier LUCILINE s'inscrit dans une démarche générale de reconquête des quartiers Ouest de la Ville de Rouen, engagée depuis quelques années avec la réalisation du Pont Gustave Flaubert, la transformation des hangars portuaires, la création du Palais des Sports, la reconversion des Docks et Entrepôts.

Les objectifs de la ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE sont les suivants :

- Créer un quartier de ville dense en mixant les fonctions urbaines suivantes : Immobilier de bureaux, logements visant tous types de publics (social au libre) allant de la maison de ville aux petits immeubles résidentiels et activités économiques diverses (concessions automobiles, commerces et services).
- Réaliser un quartier durable par l'intermédiaire de la métaphore urbaine de l'eau en tant que :
 - Elément structurant du paysage urbain à l'appui de la mise au jour du cours d'eau, la Luciline, qui conduit à la création d'un réseau de noues (petits fossés de collecte et d'infiltration de l'eau) et de canaux permettant la récupération des eaux de pluie issues des immeubles et des espaces publics.
 - Source d'énergie (chaleur et rafraîchissement) via la géothermie grâce à la présence de la nappe phréatique qui détient une température constante de 15°C. La généralisation de ce procédé à l'échelle d'un quartier est quasi-unique en France.
 - Soutien à la biodiversité urbaine grâce à ce réseau d'eau en surface verdoyant.

Par ailleurs, il convient de rappeler que Rouen Normandie aménagement, en tant que concessionnaire de la ZAC Luciline-Rives de Seine, et la Ville de Rouen sont partenaires du projet de coopération européen « Future cities – urban network facing climate change » dans le cadre du programme INTERREG IVB NWE.

Concernant le quartier Luciline, trois sujets principaux correspondent au projet « Future Cities » :

- Le souhait de gérer les eaux pluviales par des techniques douces et de créer des « climatisateurs » naturels à l'échelle du quartier (créer des noues dans un milieu urbain dense, optimiser les espaces de pleine terre, favoriser l'infiltration)
 - L'utilisation du potentiel géothermique du site.
 - La mise à jour de la Luciline dans une perspective d'amélioration de la biodiversité.
-
- Surface de l'opération : 8.5 hectares
 - Surface cessible : 5 hectares environ

1.2 Programme

1.2.1. Programme initial

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC) approuvé en 2005 était de 110 000m² SHON de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré au PLU soit :

- Un secteur, en bord de Seine, pour l'implantation d'immeubles hauts, accueillant principalement des bureaux,
- Un secteur, aux abords de l'Avenue du Mont Riboudet, favorisant l'implantation de show-room densifiés par des plots de bureaux pour des activités existantes ou futures de type concessionnaires automobiles,
- Un secteur, en cœur d'îlots autour d'un grand mail piétonnier d'immeubles à vocation plutôt résidentielle, permettant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

	SHON	Emprise cessible m²
Activités économiques	20 500m ²	NC
Logements	31 500m ²	NC
Bureaux	58 000m ²	NC

1.2.2. Programme arrêté au 31 / 12 / 2011

Le programme a été actualisé par le dossier d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE approuvé par le Conseil Municipal du 08 juillet 2011. Ce dossier de réalisation prévoit un programme prévisionnel de 135 000m² SHON environ soit 125 000m² SDP de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré dans le PLU.

Équilibré, il répond à la volonté politique de construire 25% de logements sociaux, de 25% de logements en accession à coût maîtrisé et 50% de logements en accession libre.

	SHON ou SDP m²	Emprise cessible m²
Activités économiques	19 000m ² SHON soit 17 200m ² SDP	0.70 hectares
Logements	85 000m ² SHON soit 78 900m ² SDP	3.15 hectares
Bureaux	31 000m ² SHON soit 28 800m ² SDP	1.15 hectares

Pas d'évolution de programme à noter depuis 2011.

1.3 Cadre juridique

1.3.1. Contrats entre le concédant et le concessionnaire

Concession d'aménagement en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement (aux risques de l'aménageur)

Durée : 15 ans

Date d'échéance actualisée : 27 / 07 / 2021

	Date de délibération	Date de notification	Objet des avenants
Traité	07/07/2006	27/07/2006	
Avenant 1	24/10/2008	10/11/2008	Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan de l'opération de l'ordre de 27 078 412€
Avenant 2	27/10/2009	17/12/2009	Définition d'une mission d'assistance pour la reprise des documents d'urbanisme et études préalables, définition d'une mission de coordination en accompagnement avec l'agence Devillers pour le suivi des grands projets structurants sur la programmation urbaine de la ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE. Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan de l'opération à 27 851 377€
Avenant 3	02/12/2012	31/01/2013	Imputation de la quote-part de la taxe sur les salaires sur l'opération. Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan à 27 990 010€.

1.3.2. Procédures réglementaires

Type de procédure	Date du conseil municipal
Approbation du dossier de création	24/12/2004
Approbation du dossier de réalisation	20/05/2005
Concertation préalable en vue de la modification du dossier de création de la ZAC	10/07/2009
Adoption de la modification du dossier de création	21/05/2010
Adoption de la modification du dossier de réalisation	08/07/2011
Arrêté DUP	20/05/2005
DUP échéance	20/05/2010 prorogé au 01/09/2016
Délégation du droit de préemption urbain	Etablissement Public Foncier de Normandie
Arrêté de cessibilité	16/07/2009
Ordonnances d'expropriation	14/09/2009
Nouvel arrêté de DUP	16/11/2011
Nouvel échéance DUP	16/11/2016

1.4 Intervenants

Maître d'ouvrage	Direction des Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie	Mme Valérie Le Bec Référent projet : Mme Céline FRECHET
RSA ou RNA	Chef projet	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	Sans objet
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	Agence Devillers et associés BET environnement : PENICAUD BET VRD : OGI Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON	Mr Christian DEVILLERS

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1. ACQUISITIONS

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
ACQUISITIONS	22 052 000	22 137 720	3 851 333	3 447 639	303 057	3 947 733	13 174 379	20 872 807	2 080 350	22 953 157	-1 264 913
Acquisition auprès du concédant											
Acquisition auprès du concédant											
Frais divers liés aux acquisitions											
Acquisition autres	22 052 000	22 137 720	3 851 333	3 447 639	303 057	3 947 733	13 174 379	20 872 807	2 080 350	22 953 157	-1 264 913
Acquisition autres	17 920 000	21 366 597	3 766 153	3 375 602	295 425	3 889 409	12 541 247	20 101 683	1 987 708	22 089 391	-1 264 914
PHASE 1 - espaces pub + lots A B			2 669 289	2 669 289				2 669 289	523 477	3 192 766	
PHASE 1 - espaces publics soldé			801 438	706 313		95 125		801 438	138 437	939 875	
PHASE 1 - Ilot G			295 425		295 425			295 425	109 995	405 421	
PHASE 1 - Ilot F 1ere T						119 706		119 706	23 941	143 647	
PHASE 2 - Espace public 1ere T						2 495 903		2 495 903	499 181	2 995 084	
PHASE 2 - Ilot C1/C2						1 298 381		1 298 381	259 676	1 558 057	
PHASE 1 - Ilot J							2 165 000	2 165 000	433 000	2 598 000	
Reste à acquérir							10 256 541	10 256 541		10 256 541	
Travaux/ Frais divers acquisition autres	3 863 000	418 060	14 450	13 450		27 212	377 398	418 060	83 558	501 618	0
Autres frais divers liés pollution			14 450	13 450		27 212	377 398	418 060	83 558	501 618	
Frais notariés	269 000	353 063	70 730	58 587	7 631	31 112	255 734	353 064	9 084	362 148	1
Frais de gestion des biens acquis											

L'ensemble des acquisitions réalisées l'année passée est détaillé, par référence cadastrale, dans le tableau présenté en annexe 1
 Le récapitulatif des acquisitions réalisées depuis le début de l'opération est présenté en annexe 2
 Un plan actualisé des acquisitions est présenté en annexe 3

Commentaires:

- **Rappels :**

La ville de Rouen a confié à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une mission de maîtrise foncière. Il a la charge de la négociation foncière basée sur l'estimation de France Domaines, de l'acquisition des biens, de leur gestion et de leur portage. L'ensemble des recettes locatives sont perçues par la ville de Rouen.

Il est prévu que l'aménageur n'acquiert les terrains qu'au fur et à mesure des besoins de l'opération, une fois libérés et mis en état par l'EPFN (démolition). Le prix d'acquisition par l'aménageur est composé du coût des terrains, des frais de portage, du montant des indemnités d'éviction (l'EPFN ne ré-imputant pas les coûts de démolition).

- **Convention de Régénération Urbaine**

La CREA et l'EPF Normandie ont signé le 30 octobre 2012 une convention de mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la CREA. Cette convention prévoit en particulier d'accompagner les opérations de régénération urbaine. Ce partenariat vise à soutenir les projets de restructuration de friches urbaines nécessitant des investissements lourds et coûteux rendant difficile la production de logement accessibles aux personnes à faibles revenus.

La Ville de Rouen a sollicité l'intervention de ce dispositif, qui vise à rééquilibrer l'offre de logements dans les quartiers Ouest de Rouen, en faveur des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété ainsi que des logements à coût maîtrisé.

L'EPF Normandie, la Métropole ainsi que la Ville de ROUEN s'engagent à participer à cette opération de Régénération Urbaine par une contribution à l'abaissement de la charge foncière d'opération. La convention précise les modalités de mise en œuvre de cette participation.

Cette convention porte sur les lots F, G et C1 et précise que les terrains devront être achetés par l'aménageur avant le 30 septembre 2016.

Le tableau des charges foncières en résultant est le suivant :

ILOT	Références cadastrales	Prix de revient EPFN en € / HT	Montant prévisionnel de l'aide accordée au titre de la Régénération Urbaine en €	Prix de vente EPFN à RNA en € / HT	Planning prévisionnel
ILOT G	KW 340	549 976.32€	305 461.05€	354 510.53€	2014
ILOT C1/C2	KW 372	1 836 639€	580 665.47€	1 255 973.53€	2015
ILOT F	KW 346	1 030 243€	378 786.48€	651 456.52€	2016
TOTAL		3 416 858.32€	1 264 913.00€	2 261 967.58€	

- **Difficultés particulières ayant retardé une acquisition prévue au bilan approuvé dans l'année – conséquences :**

Report de 2014 à 2015 de l'acquisition des parcelles KW 361 et 363 pour un montant de 95 125€ afin d'obtenir une cohérence entre le plan des propriétaires foncier et l'emprise réelle au sol du de l'immeuble Vauban.

- **Objet et calendrier des acquisitions prévues pour l'année à venir est le suivant :**

Références cadastrales	Trimestre prévisionnel de l'acte	Identité du CEDANT	Localisation	Surface en m ²	Montant en € / HT
KW 372	T3 2015	EPFN	4 bvd Ferdinand de Lesseps	3 257	1 298 381 €
KW 360	T1 2015	MATMUT	6 bvd Ferdinand de Lesseps	668	95 125€
KW 363			20 Passage de la Luciline	93	
KW 386	T4 2015	EPFN	Passage de la Luciline	599	2 495 903€
KW 384			Boulevard de Lesseps	635	
KW 387			Boulevard de Lesseps	3 119	
TOTAL				8 371	3 889 409€

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2015 se poursuivent et se déclinent de la manière suivante :

- Poursuite de la participation au comité de pilotage foncier,
- Obtention d'une autorisation à intervenir sur les terrains destinés aux espaces publics maîtrisés par l'EPFN ou la Ville de Rouen,
- Coordination du planning de démolitions avec l'EPFN,
- Réalisation de diagnostics complémentaires de sols sur les lots à céder,

- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant :**

- **Les risques liés au planning des acquisitions et de libération des terrains.**
La multiplicité des intervenants, le calendrier des procédures et la complexité technique des travaux de démolition doivent être pris en compte.
- **Les risques liés aux coûts d'achat.**
Il est rappelé que l'équilibre de l'opération moyennant une participation d'équilibre fixée à 27 990 010 € s'entend avec un coût du foncier maximum de 20 872 807 € HT y compris frais de notaires etc... L'étalement dans le temps des acquisitions impliquent une mise à jour du coût d'achat des terrains. Toute augmentation du coût du foncier devra être compensée à l'euro près par une participation supplémentaire versée au fur et à mesure des acquisitions.

- **Les risques liés à l'état des sols** et l'impact sur l'évolution de la législation sur le coup de dépollution des terrains dans un souci de protection de l'environnement.
- **Evolution du bilan sur le poste Acquisitions et frais notariés - Principaux motifs des écarts** : Une baisse de 1 264 914€ est constatée et se justifie par la suppression au sein du bilan de l'enveloppe allouée au titre de la Convention de Régénération Urbaine, cette aide n'étant pas versée à l'opération mais déduite du prix de vente des terrains cédés par l'EPFN à l'aménageur.

2.2. ETUDES et HONORAIRE

2.2.1. Etudes

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
ETUDES	1 299 500	1 825 320	1 281 637	1 165 473	61 519	111 644	486 682	1 825 319	360 015	2 185 334	-1
Etudes préliminaires		26 275	26 275	26 275				26 275	5 150	31 425	
Programmation - Faisabilité		26 275	26 275	26 275				26 275	5 150	31 425	
Etudes générales	1 299 500	1 799 045	1 255 362	1 139 198	61 519	111 644	486 682	1 799 044	354 865	2 153 909	-1
Indemnités agence graphique non retenue		600	600	600				600	118	718	
Urbaniste	752 500	993 416	638 331	554 488	32 874	98 970	307 085	993 416	196 334	1 189 750	0
Etude d'impact / loi sur l'eau		19 928	19 928	19 928				19 928	3 906	23 833	
Diagnostic archéologique		10 000									-10 000
Etudes de sols		101 165	77 466	68 361	9 105		33 873	111 339	21 994	133 333	10 174
Etudes diverses : circulation, acoustiqu	467 000	554 779	470 917	450 997	17 095	7 825	78 688	554 605	108 862	663 466	-175
AMO DSP			48 924	45 804	3 120			48 924	9 602	58 526	
Etudes diverses			421 993	405 193	13 975	7 825	78 688	505 681	99 260	604 941	
Géomètre	80 000	119 157	48 121	44 826	2 445	4 849	67 036	119 156	23 652	142 808	-1

Le poste « études » comprend les prestations relatives aux études préalables, réglementaires et techniques, ainsi que la mission de l'urbaniste coordonnateur. Les honoraires de l'urbaniste représentent 53% des dépenses réalisées en 2014 soit un montant de 32 874€ HT.
La levée de prescription archéologique pour la ZAC a par ailleurs été réalisée au cours de l'année 2014.

Commentaires :

- Difficultés particulières ayant retardé les études prévues au bilan approuvé dans l'année - conséquences: sans objet
- Objet et calendrier des études prévues pour l'année à venir: sans objet
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant: sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Etudes - Principaux motifs des écarts : sans objet

2.2.2. Honoraire techniques

Le poste « honoraires sur travaux » comprend la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, le CSPS et les autres intervenants techniques et s'élèvent au 31/12/2014 à 152 003€ HT.

Intitulé	Bilan Initial	Approuvé HT		Réalisé HT		PREVISIONNEL		BILAN			
		au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 015 135	1 128 095	760 203	152 003	277 528	819 898	2 009 632	397 975	2 407 608	-5 503
Honoraires techniques	1 159 500	2 015 135	1 128 095	760 203	152 003	277 528	819 898	2 009 632	397 975	2 407 608	-5 503
Maîtrise d'œuvre	1 005 500	1 547 029	911 766	585 922	116 040	259 803	585 262	1 547 028	306 598	1 853 626	-1
CSPS	154 000	70 182	11 432	6 826	4 066	1 080	58 211	70 183	14 009	84 192	1
Contrôle technique		13 343	11 100	7 060	3 390	650	10 573	21 673	4 306	25 979	8 330
OPC											
Auditeur 1er niveau Future Cities		11 257	10 093	8 724	685	1 785		11 193	2 204	13 397	-64
Autres		135 552	70 634	60 427	6 307	3 900	44 084	114 717	22 340	137 057	-20 835
Géothermie			59 771	53 531	2 340	3 900		59 771	11 378	71 149	
Divers			10 863	6 897	3 967		44 084	54 947	10 962	65 908	
Révisions - Actualisations		237 772	113 070	91 244	21 516	10 310	121 768	244 838	48 518	293 357	7 066

Commentaires:

- Difficultés particulières - conséquences: sans objet
- Objet et calendrier des honoraires prévus pour l'année à venir: sans objet
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant: sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Honoraires techniques - Principaux motifs des écarts: sans objet

2.3. TRAVAUX

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
TRAVAUX	10 259 000	18 847 828	8 630 700	3 740 292	2 824 402	2 736 159	9 761 275	19 062 129	3 785 939	22 848 068	214 301
Travaux de viabilité	10 259 000	18 847 828	8 630 700	3 740 292	2 824 402	2 736 159	9 761 275	19 062 129	3 785 939	22 848 068	214 301
TRAVAUX : préparatoires - voirie - terra	8 764 000	15 024 800	6 855 363	3 491 025	2 613 979	1 313 346	7 915 279	15 333 629	3 049 883	18 383 513	308 829
PHASE 1 - Esp public (îlots A+B+G+H+I+J)			6 855 363	3 491 025	2 613 979	1 313 346	1 336 447	8 754 797	1 734 117	10 488 915	
PHASE 2a - Esp public (îlot C)							2 318 101	2 318 101	463 620	2 781 721	
PHASE 2b - Esp public (îlots H+K)							1 342 440	1 342 440	268 488	1 610 928	
PHASE 3 - Esp public (îlots D+L+M+E)							2 918 291	2 918 291	583 658	3 501 950	
Travaux Fonds Friches		1 595 833	1 303 176			1 303 176	292 657	1 595 833	311 763	1 907 597	0
Travaux tous réseaux											
Branchements concessionnaires		63 612	14 122	1 873	6 693	11 722	44 206	64 494	12 600	77 094	882
Tx : aléas (non maîtrise foncier, autre)		306 688	16 781	9 988	6 793		278 241	295 022	58 944	353 966	-11 666
Tx : Amgt temporaire	1 495 000	924 796	427 767	214 467	186 150	127 150	384 179	911 946	180 622	1 092 568	-12 850
Actualisation - révisions		932 098	13 492	22 938	10 787	-19 234	846 713	861 205	172 126	1 033 330	-70 894
Assurances											

Commentaires :

L'année 2014 fut marquée par l'arrivée des premiers habitants de ce nouveau quartier et la livraison des premiers espaces publics et plus particulièrement l'ouverture au public du mail Andrée Putman et l'ouverture partielle de la venelle Eileen GRAY soit un état d'avancement de 50% environ de la première phase d'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline (3 740 292€ HT).

Il a par ailleurs été constaté :

- La livraison des opérations Futur'En Seine et RIVA par CIRMADE soit un total de 72 logements,
- La mise en service de la première chaufferie de géothermie alimentée en gaz jusqu'à la mise en service de la chaufferie principale de géothermie dont la livraison est programmée à la fin de l'année 2015,
- Le démarrage de trois nouvelles opérations de constructions (DOCKS EN SEINE (îlot A), KENOA (îlot G), TERRASSES SUR SEINE 1ère phase (îlot B)), suite à la commercialisation des terrains réalisée au cours de l'année.

• **Difficultés particulières – conséquences :**

- Pilotage des chantiers (publics / privés) puisque le planning du chantier des espaces publics est déterminé en fonction de :
 - la qualité de vie à maintenir pour les habitants et les activités en place,
 - le planning des chantiers des opérations de construction,
 - le planning des différents concessionnaires réseaux (géothermie, GRDF, ERDF....)
- Gestion du temps d'attente sur les espaces en devenir (réserves foncières, friches...) et de leur entretien au nom de l'image du renouvellement urbain en cours de réalisation.

• **Objet et calendrier des travaux prévus pour l'année à venir :**

L'année 2015 sera marquée par la mise en eau de la Luciline dans le jardin du mail Andrée Putman mais également par :

- La poursuite de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline
- L'aménagement des abords et la viabilisation des îlots en construction (îlots A1X, G et B1),
- L'ouverture de la ZAC sur le Boulevard de Lesseps grâce à l'aménagement partiel de la contre-allée de Lesseps (T4 2015),
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du hangar Cash Occasion situé à proximité de l'immeuble Vauban, (T1 2015)
- La finalisation des études de la PHASE 2 et le lancement de l'appel d'offre correspondant afin de prévoir un démarrage effectif des travaux en 2016.

- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant :**

Le respect des plannings par les partenaires puisque tout retard peut contraindre à un report d'interventions des autres partenaires et reporter à 2016 la livraison des programmes.

- Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts :**

Une augmentation de 214 301€ HT est constatée au 31/12/2014 que l'on peut identifier principalement sur la troisième phase opérationnelle de la ZAC (soit de la Venelle Charlotte Perriand à la rue Jean Ango). Cette augmentation est liée à la provision financière nécessaire pour la gestion des terres impactées non financée par l'opération jusqu'à présent. Cette optimisation sera ajustée ultérieurement en fonction du plan de gestion des terres à prévoir sur cette phase dont le planning opérationnel est programmé entre 2021 et 2025.

2.4. FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.1. Frais divers de gestion

Intitulé	Bilan Initial	Approuvé HT		Réalisé HT		PREVISIONNEL		BILAN			
		au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	938 768	436 870	442 526	51 752	-7 643	530 621	1 017 257	86 811	1 104 068	78 490
Frais de publicité obligatoire	25 000	26 990	12 398	12 398		4 167	10 425	26 990	4 872	31 862	0
Frais de reprographie	25 000	36 804	15 327	14 343	730	801	18 398	34 272	6 797	41 069	-2 532
Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr											
Frais de concertation / communication	150 000	203 771	158 635	125 758	23 170	18 592	118 000	285 520	54 662	340 182	81 749
Frais d'honoraires huissiers et avocats		18 630	8 812	8 245	359	1 376	8 385	18 364	1 723	20 088	-266
Autres frais divers	10 000	38 860	30 140	26 962		3 178	13 720	43 860	8 101	51 961	5 000
Impôts et taxes	40 000	330 974	39 014	111 474	8 824	-46 284	256 959	330 973	111	331 084	0
Taxes rec. non tax. ss		218 858	108 651	79 960	18 164	10 527	104 734	213 385		213 385	-5 473
Frais de recherche de financement		3 737	3 737	3 737				3 737	547	4 284	
Voyages et hébergement Future Cities		6 666	6 678	6 172	506			6 678	281	6 959	11
Réunions et séminaires Future Cities		53 478	53 478	53 478				53 478	9 718	63 195	0

Commentaires :

- **Objet et calendrier des frais divers prévus pour l'année à venir :**

L'année 2015 sera marquée par des dépenses négatives sur ce poste liées à un remboursement de l'état d'un trop perçu d'impôts et de taxes versés par l'aménageur au cours des précédentes années.

- **Evolution du bilan sur le poste frais divers - Principaux motifs des écarts :**

Une augmentation de 78 490€ HT est constatée. Elle se justifie par la provision d'une enveloppe de 81 749€ HT sur la concession afin de mener une communication opérationnelle de la ZAC LUCILINE (plaquettes auprès de professionnels, palissade de communication sur site...), la communication au grand public étant directement assurée par les services de la Ville.

2.4.2. Rémunération de l'aménageur

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
Rémunération de la société	3 923 000	4 124 119	1 566 894	1 128 075	293 081	272 391	2 435 065	4 128 612		4 128 612	4 493
Rémun. forfait. gestion opération	1 825 000	1 833 156	1 088 467	915 703	114 520	119 224	683 709	1 833 156		1 833 156	
RF gestion opération			958 679	792 715	110 440	111 064	592 583	1 606 802		1 606 802	
RF Etudes préalables			85 308	85 308				85 308		85 308	
RF acquisitions			24 480	17 680	4 080	8 160	41 123	71 043		71 043	
Suivi grands projets			20 000	20 000			50 000	50 000		50 000	
Assistance à la collectivité DSP			392 164	189 475	115 195	116 794	423 831	845 295		845 295	12 312
Rémun. proportionnelle	534 000	832 983	86 263	22 898	63 365	36 373	307 237	429 873		429 873	-7 819
Rémun. propo. commercialisation	409 000	437 692					45 000	45 000		45 000	
Rémunération de liquidation	45 000	45 000					975 288	975 288		975 288	0
Rém. divers & aléas (cf dossier réalisat)	1 110 000	975 288									

Commentaires :

- **Prévisions pour l'année à venir** : 272 391€
- **Evolution chiffrée du bilan sur le poste Rémunération de l'aménageur - Principaux motifs des écarts** : Une augmentation de 4493€ de la rémunération proportionnelle des travaux est à prévoir. Celle-ci se justifie par l'augmentation des coûts de travaux de l'opération d'aménagement.
- Faits marquants nécessitant une demande d'évolution de la rémunération de l'aménageur : Sans objet.

2.4.3. Frais financiers

Commentaires:

- **Prévisions pour l'année à venir** : Une enveloppe de 47€ de frais financiers sera à prévoir au 30.06.2015 résultant de la trésorerie négative de la concession à prévoir sur le bilan lié au versement de la participation de la collectivité au T3 2015.
- **Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financiers - Principaux motifs des écarts** : Identification d'une enveloppe de 1 900K€ au bilan en 2021 pour la gestion des frais financiers liées aux emprunts qui pourrait être mis en place. Cette enveloppe sera ajustée ultérieurement en fonction des besoins de l'opération.

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
Frais financiers	2 746 000	1 962 803	9 514	8 540	927	279	1 910 390	1 920 136		1 920 136	-42 667
Frais financiers court terme	240 000	244 226	9 514	8 540	927	47		9 514		9 514	-234 713
Frais financiers CT - Provision		567				232	232 672	232 904		232 904	232 337
Frais financiers sur emprunt	2 506 000	1 718 010					1 677 718	1 677 718		1 677 718	-40 292
Frais financiers sur emp provision							1 677 718	1 677 718		1 677 718	

2.5. CESSIONS AU CONCEDANT : SANS OBJET

2.6. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
Cession autre	15 590 000	16 240 723	3 262 103	870 231	2 391 872	1 377 776	11 637 771	16 277 650	3 252 049	19 529 699	36 927
Cessions terrain 5,5%	3 990 000										
Cessions terrain 20%	11 600 000	16 240 723	3 262 103	870 231	2 391 872	1 377 776	11 637 771	16 277 650	3 252 049	19 529 699	36 927
PHASE 1 - Ilôt A1 Cirmad Bât Y et Z			870 231	870 231				870 231	170 565	1 040 797	
PHASE 1 - Ilôt A1 Seri Ouest Bât X			1 281 212	1 281 212				1 281 212	256 242	1 537 454	
PHASE 1 - Ilôt G Exlesia Kenoa			950 000	950 000				950 000	190 000	1 140 000	
PHASE 1 Ilôt B LTI Ter sur seine phase 2			160 660	160 660			311 110	311 110	62 222	373 332	
PHASE 1 Ilôt B LTI Ter sur seine phase 1					160 660			160 660	32 132	192 792	
PHASE 1 - Ilôt F SCCV Luciline Nacarat						640 340	640 340	640 340	128 068	768 408	
PHASE 1 - Ilôt A2 SOGEPROM						1 184 000	1 184 000	1 184 000	236 800	1 420 800	
PHASE 2 - Ilôt C SCI la Salle MATMUT						1 377 776		1 377 776	275 555	1 653 331	
PHASE 1 - Ilôt J							2 854 945	2 854 945	570 989	3 425 934	
Commerces							3 865 020	3 865 020	773 004	4 638 024	
Logements							2 581 416	2 581 416	516 283	3 097 699	
Concession							200 940	200 940	40 188	241 128	

L'ensemble des cessions réalisées l'année passée est détaillé, par référence cadastrale, dans le tableau présenté en annexe 4

Le récapitulatif des cessions réalisées depuis le début de l'opération est présenté en annexe 5

Un plan actualisé des cessions est présenté en annexe 6 : sans objet

Commentaires :

- **Etat des actes ou convention liant Rouen Normandie Aménagement à des tiers privés :**
 - Cessions réalisées au cours de l'année 2014 sont les suivantes :
 - Commercialisation de l'îlot A1 bâtiment X (parcelle KW 335) à CIRMADE PROSPECTIVES pour un montant de 1 281 212€ HT permettant de mener à bien l'opération DOCKS EN SEINE (54 logements + bureaux)
 - Commercialisation de l'îlot G à ADIM (parcelle KW 340) pour un montant de 950 000€ HT permettant de mener à bien l'opération KENOA (44 logements + 2 commerces)
 - Commercialisation de l'îlot B / 1ere tranche (parcelle KW 358) pour un montant de 160 660€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 1ere tranche (12 logements + bureaux)
 - Compromis de vente : Signature du compromis de vente de la parcelle KW 359 de l'îlot B / 2è tranche avec la SAS LTI pour un montant de 311 110€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 2è tranche.
 - Convention de développement : Signature le 08 décembre 2014 de l'avenant n°1 à la convention de développement avec le promoteur Nacarat pour l'îlot F.
- **Difficultés particulières de commercialisation – conséquences :** La commercialisation a subi certains freins :
 - Le marché peu porteur sur les bureaux (incidences sur l'îlot A2 en particulier),
 - Report de la libération du foncier (incidences sur l'îlot F en particulier).
 - Aléas techniques et financiers restant à éclaircir : modalités définitives de production de chaleur par géothermie, état des sols...
- **Nombre de m² restant à commercialiser au 31/12/2014 :** 116 000m² SHON soit 107 000m² SDP
- **Démarches engagées auprès des prospects :** Poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots A2, F et C1/C2 en vue d'une signature d'un compromis de vente,
- **Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir :**
 - La commercialisation de l'îlot C1/C2 au profit de la SCI LA SALLE pour un montant de 1 377 240€ HT à prévoir au T3 2015,

- L'actualisation de la grille de charges foncières sur la ZAC sur le reste à commercialiser autour du :
 - maintien de l'équilibre du bilan et de la cohérence au regard du déjà cédées sur ZAC, à l'échelle du territoire rouennais, le marché 2015,
 - la mise en place d'une stratégie de commercialisation spécifique aux enjeux urbains et économiques des îlots concessionnaires.
- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant** : Le marché peu porteur sur les bureaux et ralenti sur le marché de l'immobilier.
- **Evolution du bilan sur le poste cessions - Principaux motifs des écarts :**
Une augmentation de 36 927€ est constatée sur le bilan et résulte de la nouvelle grille tarifaire des charges foncières SDP applicable sur la ZAC. Pour rappel, la grille tarifaire (charges foncières + convention de participation) est la suivante :

PROGRAMME	Prix m2/SHON (2011)	Prix m2/SDP (2015)	Prix convention de participation (2011)	Prix convention de participation (2015)
Commerces	110€	120€	60€	70€
Bureaux	160€	175€	90€	115€
Concession automobile	110€	50€	60€	10€
Logements sociaux	150€	150€	90€	90€
Logements à coûts maîtrisés (RU)	170€	185€	100€	135€
Logements libre sur concession automobile	250€	185€	Sans objet	135€
Logements libre situés à proximité des concessions automobiles orientés sur le cœur de ZAC	250€	220€	Sans objet	170€
Autres logements libres	250€	285€	140€	235€

2.7. SUBVENTIONS

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
SUBVENTIONS	6 000 000	4 343 223	2 097 069	366 649	188 835	1 541 585	769 012	2 866 081	50 910	2 916 992	-1 477 142
Subventions européennes		603 922	706 657	279 413	188 835	238 409		706 657		706 657	102 735
Subventions FEDER		603 922	706 657	279 413	188 835	238 409		706 657		706 657	102 735
Sub FEDER Future Cities			706 657	279 413	188 835	238 409		706 657		706 657	
Subventions nationales	6 000 000	3 739 301	1 390 412	87 236		1 303 176	769 012	2 159 424	50 910	2 210 334	-1 579 877
Subventions Région		29 559	29 559	29 559				29 559		29 559	
Sub REGION - Etude géothermie			5 220	5 220				5 220		5 220	
Sub REGION - Etude complé. géothermie			11 514	11 514				11 514		11 514	
Sub REGION - Etude réseau eau de nappe			12 824	12 824				12 824		12 824	
Subventions CREA		5 255	5 255	5 255				5 255		5 255	
Sub CREA - Collecte automatisée des déch		5 255	5 255	5 255				5 255		5 255	
Subventions ADEME		52 423	52 423	52 423				52 423		52 423	0
Sub ADEME faisabilité géothermie			9 450	9 450				9 450		9 450	
Sub ADEME collecte automatisée			5 255	5 255				5 255		5 255	
Sub ADEME AEU			9 680	9 680				9 680		9 680	
Sub ADEME Etude compl. géothermie			10 939	10 939				10 939		10 939	
Sub ADEME Faisabilité eau de nappe			17 099	17 099				17 099		17 099	
Subventions AUTRES	6 000 000	3 652 065	1 303 176		1 303 176	769 012	2 072 188	50 910	2 123 098	-1 579 877	
Subvention - Régénération Urbaine								50 910		50 910	
Subvention - Fonds Friche			1 303 176		1 303 176	292 657	1 595 833		1 595 833		
Subvention - Autres (provision)						476 355	476 355		476 355		

Commentaires:

L'année 2014 a été marquée par l'achèvement du partenariat Futures Cities INTERREG IV au 31/12/2014 entraînant le versement du solde de la subvention correspondante au T1 2015 pour un montant de 238 409€ soit un financement supplémentaire de 102 735€ à prévoir avec une recette définitive de 706 657€.

- **Etat des lieux des conventions signées avec des partenaires financiers sur l'opération au 31/12/2014:**

Financeur	Receveur	Nature de la convention	Aide à percevoir	Echéancier
CREA	RNA	Etude de collecte automatisée des déchets	5 255€	2007
REGION + ADEME	RNA	Etude de faisabilité géothermie	7 065€ + 11 175€	2008
REGION + ADEME	RNA	Etude complémentaire pour l'utilisation de la géothermie	28 469€ + 37 959€	2011
REGION + ADEME	RNA	Etude de faisabilité du réseau d'eau de nappe	12 824€ + 17 099€	2011
ADEME	RNA	Approche Environnementale de l'urbanisme	9 680€	2010
FEDER (Europe)	RNA	INTERREG IV NWE « Futures Cities »	706 657€	2008 / 2014
Groupement REGION / EPFN / Ville de Rouen	RNA Pour optimiser la récupération de la TVA, l'opération remboursera ces travaux à l'EPFN après déduction des subventions.	Fonds Friches Soit le financement des travaux de pré-aménagement sur l'opération pour un montant maximum de 1 595K€ HT.	1 595 833€	2012 / 2017
CREA	Ville de Rouen	Travaux de dévoiement du PHI 600	800 000€	2013/2014
ETAT	Ville de Rouen	Ecocité.	685 581€	2015/2017
Groupement CREA / EPFN / Ville de Rouen	RNA	Régénération Urbaine	1 264 914€	2013 / 2016
TOTAL			5 182 511€	

- **Objectifs de recette de subventions pour l'année à venir :**

L'année 2015 sera marquée par :

- le versement du solde de la subvention INTERREG IV pour un montant de 238 409€ au T1 2015,
- le versement d'une subvention de 1 303 176€ par l'EPFN au titre du Fonds Fiches permettant le financement des travaux réalisés au titre de ce partenariat.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet.
- Difficultés ayant retardé les appels de fonds le cas échéant : Sans Objet.

- **Evolution du bilan sur le poste subventions - Principaux motifs des écarts :**

Une baisse de 1 579 877€ de subvention est constatée. Elle se justifie par :

- La suppression au sein du bilan de l'enveloppe de 1 264 913€ allouée à l'opération au titre de la Convention de Régénération Urbaine. Cette aide n'est en effet pas versée à l'aménageur mais déduite du prix de vente des terrains cédés par l'EPFN à l'aménageur. Le suivi de la Convention de Régénération Urbaine au 31/12/2014 est néanmoins précisé dans le présent rapport.
- La baisse de la subvention à contractualiser avec des partenaires financiers de l'ordre de 504 416€ pour être ramenée à 476 355€ liée à l'optimisation des dépenses du bilan.
- Le financement complémentaire de 102 735€ délivré par l'Europe (INTERREG IV) pour cette opération.

2.8. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	12 500 000	8 500 000	2 000 000	4 000 000	13 490 010	27 990 010		27 990 010	
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	12 500 000	8 500 000	2 000 000	4 000 000	13 490 010	27 990 010		27 990 010	

Commentaires:

- **Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir :**
 - La participation de la collectivité pour l'année 2014 a été de 2 000 000€,
 - La participation de la collectivité pour l'année 2015 sera de 4 000 000€,
 - La participation de la collectivité pour l'année 2016 a été ramenée à 2 000 000€ et non 3 000 000€ comme approuvé au CRACL 2013.
- **Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts** : La participation de la collectivité reste conforme au CRACL approuvé.

2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

Intitulé	Bilan	Approuvé HT	Réalisé HT			PREVISIONNEL		BILAN			
	Initial	au 31/12/2013	au 30/06/2015	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 256 644	225 780	112 840	50	124 090	3 443 365	3 680 345	50 140	3 730 485	423 701
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 256 644	225 780	112 840	50	124 090	3 443 365	3 680 345	50 140	3 730 485	423 701
Participation des constructeurs			225 780	112 840	50	112 890	3 203 867	3 429 647		3 429 647	
Remboursement viabilisation parcelles						11 200	239 498	250 698	50 140	300 838	
Autres											
PRODUITS FINANCIERS		21 091	21 803	21 091	711			21 803		21 803	711
PRODUITS FINANCIERS		21 091	21 803	21 091	711			21 803		21 803	711

Commentaires:

- **Réalisé en 2014 :**
Participation des constructeurs : 50€ soit la résultante entre le constaté en 2013 et le versé au T2 2014 par la SAS LTI au titre de la convention de participation contractualisé entre l'aménageur et celui-ci pour l'îlot B.
- **Prévisions pour l'année à venir :**
Produits divers : 124 090€ décomposés de la manière suivante :
 - Participation constructeurs : 112 890€ soit le solde du versement de la convention de participation contractualisée entre l'aménageur et la SAS LTI au titre de l'îlot B à prévoir à la date du premier anniversaire du PC définitif de l'îlot (T1 2015).
 - Remboursement de la viabilisation des parcelles : 11 200€ HT soit le remboursement par le promoteur CIRMAD de la viabilisation des immeubles RIVA et Futur'En Seine réalisé par l'aménageur à prévoir au T3 2015 conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur.
- **Evolution du bilan sur le poste - Principaux motifs des écarts :**
Convention de participation : Une augmentation de 423 701€ est constatée sur le bilan et résulte de la nouvelle grille tarifaire des charges foncières SDP applicable sur la ZAC établi en fonction du souhait des concessionnaires automobiles à rester propriétaire du foncier leur appartenant (îlot K en particulier).

ANNEXES

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération
Annexe 3	Plan actualisé des acquisitions
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année
Annexe 6	Plan actualisé des cessions : Plan des propriétaires fonciers actualisé au 30.06.2015.