



Concession d'aménagement

ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N° 6035

Donneur d'ordre : **Ville de Rouen**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2016

Rédacteur : Directrice de projets	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		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
DEPENSES	41 689 000	50 835 889	21 031 341	4 302 442	2 473 836	23 236 260	51 043 879	207 991
RECETTES	41 689 000	50 835 889	21 486 104	4 545 087	1 985 992	23 026 697	51 043 879	207 991
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	454 763	242 645	-487 844	-209 563	0	0

A la date d'actualisation, la gestion de la TVA s'explique de la manière suivante :

Résultat d'exploitation	- 5 561 135.00
TVA payée	- 263 790.00
TVA remboursée	3 270 639.00
Régularisation de TVA future	2 550 286.00
Perte de TVA	-

Commentaire:

Le bilan présente un coût d'opérations de 51 043 879€ HT soit une augmentation des dépenses de 207 991€ par rapport au bilan approuvé au 31/12/2015. Cette augmentation de dépenses est compensée par une augmentation de recettes et se justifie par l'actualisation des dépenses et des recettes liées au dispositif Fonds Friches liant la Ville de Rouen, la Région, l'EPF Normandie et Rouen Normandie Aménagement pour la Luciline.

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

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnels :

L'année 2016 a été marquée par le démarrage de la deuxième phase d'aménagement des espaces publics (prolongement du Mail Andrée Putman à proximité de l'immeuble Vauban) et de :

- La mise en service du réseau de chauffage urbain alimentée en géothermie à partir du 1^{er} mai 2016,
- L'achèvement de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline au T2 2016,
- La livraison et la viabilisation des abords de la première tranche du programme Terrasses sur Seine menée par la SAS LTI (Ilot B), la démolition de la tour et le démarrage de la deuxième phase du programme,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du bâtiment CROONER situé le long de l'Avenue du Mont Riboudet au T4 2016,

Acquisitions auprès de:

- L'EPF Normandie :
 - KW 346 constituant en partie l'ilot F de la ZAC au T3 2016,
 - KW 341, KW 343, KW 398 constituant en partie l'ilot J au T4 2016,
 - KW 399 destiné à devenir espace public au T4 2016.
- La ville de Rouen :
 - KW 350 constituant en partie l'ilot J de la ZAC au T4 2016,

Commercialisation :

- La commercialisation de la parcelle KW 359 (Ilot B) au profit de la SAS LTI au T2 2016,
- La signature du compromis de vente de l'îlot F avec la SSCV LUCILINE ROUEN ILOT F (Nacarat) au T3 2016,
- Le lancement de la consultation promoteurs sur l'îlot A2 au T1 2016 et la désignation du groupe Bouygues Immobilier au T3 2016 pour la réalisation d'un programme de 73 logements libres et 1000m2 d'activités.
- La commercialisation des parcelles KW 350, 341, 343, 398 (Ilot J) au profit de la SCI ROUEN LUCILINE ILOT J (Nexity) au T4 2016,

Objectifs principaux de court terme : exercice 2017

Opérationnels :

L'année 2017 sera marquée par la livraison de la deuxième phase d'aménagement des espaces publics (prolongement du Mail Andrée Putman à proximité de l'immeuble Vauban) et de :

- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du bâtiment CROONER situé le long de l'Avenue du Mont Riboudet au T1 2017,
- L'optimisation du traitement des terres impactées par la mise en place d'une gestion des terres excavées des espaces publics de la phase 2 de la Luciline sur la Presqu'île Rollet au S1 2017,
- Le démarrage de la construction de l'îlot J (Terrasses Luciline) permettant la réalisation de concessions automobiles et de 205 logements au T2 2017,
- Le démarrage de la construction de l'îlot F1 (Reflets Luciline) permettant la réalisation de 50 logements et d'un commerce au T3 2017,
- La livraison et la viabilisation des abords de la première tranche du programme VISTA menée par ADIM pour la MATMUT (Ilot C1.C2) au T3 2017,

Acquisitions auprès de:

- L'EPF Normandie, les parcelles :
 - KW 408 et 410 destinées à devenir espace public au T1 2017,
 - KW 409-411 et KW 348 constituant en partie les îlots I, H et K au T1 2017.

Commercialisation :

- La signature du compromis de vente de l'îlot A2 auprès de Bouygues Immobilier au T1 2017,
- La signature de l'acte de vente l'îlot F1 (KW 405) auprès de la SCCV LUCILINE ROUEN ILOT F (Nacarat) au T2 2017,
- La poursuite des études de programmation et du planning de commercialisation des îlots D1 sud et H.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Enjeux opérationnels

- **Foncier**
Avant le 16/11/2017 : prolonger la DUP au T3 2017 par la ville de Rouen et étudier la possibilité de mettre en place une nouvelle DUP pour les parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC non visées dans la première DUP.
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.
- **Jardin du mail Andrée Putman**
Améliorer la biodiversité de ce jardin et la lutte contre les algues en lien avec le CEREMA.
- **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 des abords de l'îlot D1 par exemple).

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,
- Rééquilibrer la répartition de la surface de plancher globale de la ZAC avec la surdensification constatée de l'îlot J (+ 2000m2 SDP au regard de la fiche de lot proposé).

Enjeux financiers :

- Fiabiliser le programme et le calendrier des acquisitions foncières en fonction des contraintes budgétaires de la Ville pour les années 2018 et 2019.

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		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	Au 27/07/2006 Initial	Au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE								0
Cession d'ouvrage au concédant								
Cession d'ouvrage à Collectivité autre								
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	14 500 000	1 200 000	1 000 000	11 290 010	27 990 010	0
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	14 500 000	1 200 000	1 000 000	11 290 010	27 990 010	
AVANCES		450 000		450 000			450 000	0

Commentaires:

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

Trésorerie :

Situation de trésorerie de l'opération au **31/12/2016** :

498 839 €

La trésorerie de l'opération, nécessite les appels des fonds suivants auprès de la collectivité pour l'exercice à venir.

	2017		2018
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
RECETTES en euros TTC	500 000€	500 000€	0€
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité Participation	SANS OBJET 500 000 €	SANS OBJET 500 000 €	SANS OBJET 0 €
FINANCEMENT	- €	- €	- €
Versement d'avances	0	0	0
Remboursement d'avances	0	0	0
TOTAL en euros TTC	500 000 €	500 000 €	0 €

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

	2017		2018
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT	€	€	€
Mobilisation d'emprunt Amortissement d'emprunt	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET

Evolution des frais de société :

Les frais de société restent constants.

PLAN DE LA ZAC LUCILINE – RIVES DE SEINE



CRACL actualisé

La 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 :
 - Élément 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 « climatiseurs » 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 m ²
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.

Equilibré, 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 m ²	Emprise cessible m ²
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 règlementaires

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	16/11/2012
Nouvelle échéance DUP	16/11/2017

1.4 Intervenants

Maître d'ouvrage	Direction des Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie	Mme Valérie Le Bec Référant projet : Mme Céline FRECHET
RNA	Chef projet	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	Mme Aurélie ERMEL
	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		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
ACQUISITIONS	22 052 000	20 872 807	7 335 392	2 702 880	483 246	11 751 289	22 272 807	1 400 000
Acquisition auprès du concédant								
Acquisition auprès du concédant								
Frais divers liés aux acquisitions								
Acquisition autres	22 052 000	20 872 807	7 335 392	2 702 880	483 246	11 751 289	22 272 807	1 400 000
Acquisition autres	17 920 000	20 141 941	7 194 737	2 690 420	341 951	11 314 833	21 541 941	1 400 000
Travaux/ Frais divers acquisition autres	3 863 000	377 802	37 590	9 060	8 200	322 952	377 802	0
Frais notariés	269 000	353 064	103 065	3 400	133 095	113 504	353 064	
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 Métropole Rouen Normandie (anciennement 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 Métropole Rouen Normandie. 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 Rouen Normandie (anciennement CREA) 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
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€	

Au 31/12/2016, l'ensemble des acquisitions a été réalisé par l'aménageur.

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

- **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 m2	Montant en € / HT
KW 408	T1 2017	EPFN	Mail Andrée Putman	13	1 870 €
KW 409-410-411	T1 2017	EPFN	Avenue du Mont Riboudet	2364	340 080.50€
TOTAL				2377	341 950.50€

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2017 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 22 272 087 € 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 :**

Augmentation de l'enveloppe acquisition de 1 400 000€ HT à participation constante de la collectivité (réduction des provisions sur le bilan, liées aux révisions / actualisations compte-tenu des intérêts négatifs constatés ces dernières années et de l'enveloppe des frais financiers sur emprunt).

Cette augmentation permet de remédier en partie au risque liés aux coûts d'achat du terrain de la ZAC (DUP et hors DUP).

2.2. ETUDES et HONORAIRES

2.2.1. Etudes

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 294 947	32 309	40 500	457 563	1 825 319	0
Etudes préliminaires		26 275	26 275				26 275	
Programmation - Faisabilité		26 275	26 275				26 275	
Etudes générales	1 299 500	1 799 044	1 268 672	32 309	40 500	457 563	1 799 044	0
Indemnités agence graphique non retenue		600	600				600	
Urbaniste	752 500	992 600	638 331	29 159	36 000	289 110	992 600	0
Etude d'impact / loi sur l'eau		19 928	19 928				19 928	
Diagnostic archéologique								
Etudes de sols		102 339	77 466			31 127	108 593	6 254
Etudes diverses : circulation, acoustiqu	467 000	564 421	481 317			76 850	558 167	-6 254
Géomètre	80 000	119 156	51 031	3 150	4 500	60 476	119 156	0

Le poste « études » comprend les prestations relatives aux études préalables, réglementaires et techniques, ainsi que la mission de l'urbaniste coordonnateur.

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. Honoraires sur travaux

Le poste « honoraires sur travaux » comprend la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, le CSPS et les autres intervenants techniques.

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 136 095	111 003	57 500	705 034	2 009 632	0
Honoraires techniques	1 159 500	2 009 632	1 136 095	111 003	57 500	705 034	2 009 632	0
Maîtrise d'oeuvre	1 005 500	1 547 029	911 766	62 160	35 000	538 104	1 547 029	0
CSPS	154 000	70 183	11 432	1 693	2 000	25 904	41 029	-29 154
Contrôle technique		21 673	11 100	2 319	5 000	17 580	35 999	14 326
OPC								
Auditeur 1er niveau Future Cities		10 093	10 093				10 093	
Autres		120 634	78 634			25 000	103 634	-17 000
Révisions - Actualisations		240 021	113 070	44 832	15 500	98 447	271 849	31 828

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		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
TRAVAUX	10 259 000	19 062 128	9 105 499	1 148 648	1 624 747	6 991 018	18 869 912	-192 216
Travaux d'aménagement	10 259 000	19 062 128	9 105 499	1 148 648	1 624 747	6 991 018	18 869 912	-192 216
TRAVAUX : préparatoires - voirie - terrassement	8 764 000	15 333 630	7 327 806	757 940	1 449 794	5 797 884	15 333 424	-207
Travaux Fonds Friches		1 602 002	1 303 176	407 864	98 953		1 809 993	207 991
Travaux tous réseaux								
Branchements concessionnaires		67 916	19 781	6 487	7 000	84 648	117 916	50 000
Tx : aléas (non maîtrise foncier, autre)		295 022	16 781		40 000	238 241	295 022	
Tx : Amgt temporaire	1 495 000	914 625	436 838	9 140	27 000	503 647	976 625	62 000
Actualisation - révisions		848 933	1 116	-32 782	2 000	366 599	336 933	-512 000
Assurances								

Commentaires :

L'année 2016 a été marquée par le démarrage de la deuxième phase d'aménagement des espaces publics (prolongement du Mail Andrée Putman à proximité de l'immeuble Vauban) et de :

- La mise en service du réseau de chauffage urbain alimentée en géothermie à partir du 1^{er} mai 2016,
- L'achèvement de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline au T2 2016,
- La livraison et la viabilisation des abords de la première tranche du programme Terrasses sur Seine menée par la SAS LTI (Ilôt B), la démolition de la tour et le démarrage de la deuxième phase du programme,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du bâtiment CROONER situé le long de l'Avenue du Mont Riboudet au T4 2016,

- **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 (ENGIE, 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 2017 sera marquée par la livraison de la deuxième phase d'aménagement des espaces publics (prolongement du Mail Andrée Putman à proximité de l'immeuble Vauban) et de :

- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du bâtiment CROONER situé le long de l'Avenue du Mont Riboudet au T1 2017,
- L'optimisation du traitement des terres impactées par la mise en place d'une gestion des terres excavées des espaces publics de la phase 2 de la Luciline sur la Presqu'île Rollet au S1 2017,
- Le démarrage de la construction de l'îlot J (Terrasses Luciline) permettant la réalisation de concessions automobiles et de 205 logements au T1 2017,
- Le démarrage de la construction de l'îlot F1 (Reflets Luciline) permettant la réalisation de 50 logements et d'un commerce au T2 2017,
- La livraison et la viabilisation des abords de la première tranche du programme VISTA menée par ADIM pour la MATMUT (Ilot C1.C2) au T3 2017,

- **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 la livraison des programmes.

- **Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts :** L'enveloppe travaux reste constante.

2.4. FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.1. Frais divers de gestion

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 017 257	463 046	65 847	64 900	423 464	1 017 257	0
Frais de publicité obligatoire	25 000	21 063	12 398	4 361		4 304	21 063	-1
Frais de reprographie	25 000	34 581	15 553	1 361	1 600	16 067	34 581	0
Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr								
Frais de concertation / communication	150 000	283 853	165 853	2 510	15 000	100 490	283 853	
Frais d'honoraires huissiers et avocats		27 432	9 121	5 054	3 000	19 500	36 675	9 243
Autres frais divers	10 000	58 099	30 140	200	1 300	15 200	46 840	-11 259
Impôts et taxes	40 000	264 152	42 203	21 977	15 000	145 000	224 180	-39 972
Taxes rec. non tax. ss		264 184	123 885	30 385	29 000	122 903	306 173	41 989
Frais de recherche de financement		3 737	3 737				3 737	
Voyages et hébergement Future Cities		6 678	6 678				6 678	0
Réunions et séminaires Future Cities		53 478	53 478				53 478	0

Commentaires :

- **Objet et calendrier des frais divers prévus pour l'année à venir** : Sans objet.
- **Evolution du bilan sur le poste frais divers - Principaux motifs des écarts** : Sans objet.

2.4.2. Frais de société

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
Frais de société	3 923 000	4 128 612	1 686 857	241 713	202 690	1 997 652	4 128 911	299
Forfaitaires aménagement	1 825 000	1 668 543	1 068 014	103 120	101 760	855 920	2 128 814	460 271
Proportionnels aménagement	534 000	844 060	412 024	47 020	64 913	310 881	834 838	-9 221
Proportionnels Aménagement période précédente								
Proportionnels de commercialisation	409 000	429 873	122 636	76 387	20 816	210 034	429 873	0
Forfaitaires de Liquidation	45 000	45 000				45 000	45 000	
Divers & aléas (cf dossier réalisat	1 110 000	975 288				412 116	412 116	-563 172
Révision / rémunération forfaitaire		165 849	84 183	15 186	15 200	163 701	278 270	112 421

Commentaires :

- **Prévisions pour l'année à venir** : 202 690€
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Frais de société - Principaux motifs des écarts : Sans objet
- Faits marquants nécessitant une demande d'évolution de la rémunération de l'aménageur : Sans objet.

2.4.3. Frais financiers

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
Frais financiers	2 746 000	1 920 133	9 505	41	254	910 240	920 040	-1 000 093
Frais financiers court terme	240 000	9 505	9 505	41	214	122	9 882	377
Frais financiers CT - Provision		232 913			40	960	1 000	-231 913
Frais financiers sur emprunt	2 506 000	1 677 715				909 158	909 158	-768 557

Commentaires:

- Prévisions pour l'année à venir : Sans objet
- **Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financiers - Principaux motifs des écarts** : Identification d'une enveloppe de 910K€ au bilan au-delà de 2017 pour la gestion des frais financiers liées aux emprunts qui pourraient être mis en place. Cette enveloppe sera ajustée ultérieurement en fonction des besoins de l'opération.

2.5. CESSIONS AU CONCEDANT : SANS OBJET

2.6. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan approuvé
	Au 27/07/2006 Initial	Au 31/12/2015 Approuvé	A Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
CESSION	15 590 000	16 277 649	4 639 879	2 893 445	788 498	7 955 827	16 277 649	
Cession autre	15 590 000	16 277 649	4 639 879	2 893 445	788 498	7 955 827	16 277 649	
Cessions terrain 5,5%	3 990 000							
Cessions terrain 20%	11 600 000	16 277 649	4 639 879	2 893 445	788 498	7 955 827	16 277 649	
PHASE 1 - Ilot A1 Cirmad Bât Y et Z			870 231				870 231	
PHASE 1 - Ilôt A1 Seri Ouest Bât X			1 281 212				1 281 212	
PHASE 1 - Ilôt G Exelsia Kenoa			950 000				950 000	
PHASE 1 Ilôt B LTI Ter sur seine phase 2				311 110			311 110	
PHASE 1 Ilôt B LTI Ter sur seine phase 1			160 660				160 660	
PHASE 1 - Ilôt F SCCV Luciline Nacarat					788 498	460 000	1 248 498	
PHASE 1 - Ilot A2						2 220 000	2 220 000	
PHASE 2 - Ilôt C SCI la Salle MATMUT			1 377 776				1 377 776	
PHASE 1 - Ilot J				2 582 335			2 582 335	
PHASE 2 - Ilot H						1 200 000	1 200 000	
PHASE 2 - Ilot D1 sud						1 185 000	1 185 000	
PHASE 3 - Ilot D1 nord						671 387	671 387	
PHASE 3 - Ilot M						611 345	611 345	
Autres cessions Ilots L, D2, K)						1 608 095	1 608 095	
Cession terrain art 1042								
Cession terrain TVA sur marge								

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 acquisitions et des cessions est présenté en annexe 3

Commentaires :

- **Etat des actes ou convention liant Rouen Normandie Aménagement à des tiers privés :**
 - La signature du compromis de vente de l'îlot F avec la SCCV LUCILINE ROUEN ILOT F (Nacarat) au T3 2016,
 - Le lancement de la consultation promoteurs sur l'îlot A2 au T1 2016 et la désignation du groupe Bouygues Immobilier au T3 2016 pour la réalisation d'un programme de 73 logements libres et 1000m2 d'activités.
- **Les cessions réalisées au cours de l'année 2016 sont les suivantes :**
 - La vente de la parcelle KW 359 (Ilot B) au profit de la SAS LTI au T2 2016,
 - La vente des parcelles KW 350, 341, 343, 398 (Ilot J) au profit de la SCI ROUEN LUCILINE ILOT J (Nexity) au T4 2016,
- **Difficultés particulières de commercialisation – conséquences :** La commercialisation a subi certains freins :
 - 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 31/12/2016 :** 77 058m2 SDP
- **Démarches engagées auprès des prospects :** Poursuite et/ou engagement des négociations avec les promoteurs des îlots A2 en vue d'une signature d'un compromis de vente, réflexions en cours sur le programme à constituer des îlots H et D1.
- **Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir :**
 - La commercialisation de l'îlot F1 au profit de la SCCV LUCILINE ILOT F ROUEN à prévoir au T1 2017,
 - La signature d'un compromis de vente sur l'îlot A2 au T1 2017, l'objectif étant de pouvoir commercialiser la parcelle avant la fin de l'année.
- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant :** Le marché peu porteur sur les bureaux est ralenti sur le marché de l'immobilier.
- **Evolution du bilan sur le poste cessions - Principaux motifs des écarts :** Sans objet

Pour rappel, la grille tarifaire (charges foncières + convention de participation) validée par le Conseil Municipal du 05 octobre 2015 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		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / bilan approuvé
	Au 27/06/2006 Initial	Au 31/12/2015 Approuvé	Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
SUBVENTIONS	6 000 000	2 866 082	2 087 442	407 864	98 953	479 814	3 074 072	207 991
Subventions européennes		706 657	706 657				706 657	
Subventions FEDER		706 657	706 657				706 657	
Sub FEDER Future Cities			706 657				706 657	
Subventions nationales	6 000 000	2 159 424	1 380 785	407 864	98 953	479 814	2 367 415	207 991
Subventions Région		19 931	19 931				19 931	
Sub REGION - Etude géothermie			1 413				1 413	
Sub REGION - Etude complé. géothermie			5 694				5 694	
Sub REGION - Etude réseau eau de nappe			12 824				12 824	
Subventions CREA		5 255	5 255				5 255	
Sub CREA - Collecte automatisée des déch			5 255				5 255	
Subventions ADEME		52 423	52 423				52 423	0
Sub ADEME faisabilité géothermie			9 450				9 450	
Sub ADEME collecte automatisée			5 255				5 255	
Sub ADEME AEU			9 680				9 680	
Sub ADEME Etude compl. géothermie			10 939				10 939	
Sub ADEME Faisabilité eau de nappe			17 099				17 099	
Subventions AUTRES	6 000 000	2 081 816	1 303 176	407 864	98 953	479 814	2 289 806	207 991
Subvention - Fonds Friche			1 303 176	407 864	98 953		1 809 993	
Subvention - Autres (provision)						385 543	385 543	
Subvention - ECOCITES 2						94 271	94 271	

Commentaires:

- **Etat des lieux des conventions signées avec des partenaires financiers sur l'opération au 31/12/2016:**

Financier	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.	1 809 993€	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
ETAT	RNA	Ecocité 2	94 271€	2016/2019
TOTAL			5 490 942€	

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

L'année 2017 sera marquée par :

- le versement du solde de la subvention ECOCITE pour la ville de Rouen. Pour rappel, cette subvention ne figure pas directement dans le bilan mais est incluse dans la participation de la collectivité pour cette opération.
- le versement d'une subvention par l'EPFN au titre du Fonds Friches 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 : Sans objet.

2.8. **PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE**

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	14 500 000	1 200 000	1 000 000	11 290 010	27 990 010	
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	14 500 000	1 200 000	1 000 000	11 290 010	27 990 010	0

Commentaires:

- **Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir :**
 - La participation de la collectivité qui sera appelée pour l'année 2017 est de 1 000 000€.
 - Aucune participation de la collectivité ne sera appelée par l'aménageur pour l'année 2018.
- **Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts :** La participation de la collectivité reste conforme au bilan actualisé au 31/12/2015.

2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 27/07/2006 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	236 980	43 778	98 541	3 301 046	3 680 345	0
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	236 980	43 778	98 541	3 301 046	3 680 345	0
PRODUITS FINANCIERS		21 803	21 803				21 803	0
PRODUITS FINANCIERS		21 803	21 803				21 803	0

Commentaires:

- **Réalisé en 2016 :**
 - Remboursement de la viabilisation des parcelles : soit le remboursement par les promoteurs de la viabilisation d'immeubles réalisé par l'aménageur conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur.
 - Remboursement travaux suite dégradations causées par un tiers extérieur : soit le remboursement par les promoteurs et/ou concessionnaires réseaux de travaux réalisés par l'aménageur suite aux détériorations réalisées par ces derniers.
- **Prévisions pour l'année à venir :**
Produits divers et conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur liés aux remboursements de la viabilisation des parcelles suivantes par les promoteurs.
- Evolution du bilan sur le poste - Principaux motifs des écarts : Sans objet

ANNEXES

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération
Annexe 3 et 6	Plan actualisé des acquisitions et des cessions réalisé au 31.12.2016
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année