

Concession d'aménagement

ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N° 6035

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2017

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

PROJET

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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
DEPENSES	41 689 000	51 043 879	25 333 783	2 246 800	2 816 285	21 929 363	52 326 231	1 282 352
RECETTES	41 689 000	51 043 879	26 031 191	1 835 713	2 917 851	21 541 476	52 326 231	1 282 352
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	697 408	-411 087	101 566	-387 887	0	0

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

Résultat d'exploitation	- 5 085 573.00
TVA payée	- 529 009.00
TVA remboursée	3 683 569.00
Régularisation de TVA future	1 931 013.00
Perte de TVA	-

Commentaire:

Le bilan présente un coût d'opérations de 52 326 231€ HT soit une augmentation des dépenses de 1 282 352€ par rapport au bilan approuvé au 31/12/2016. Cette augmentation de dépenses est compensée par une augmentation de recettes et se justifie par :

- L'actualisation des dépenses d'acquisitions et des recettes liées à la perception d'une nouvelle subvention en provenance du programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute-Normandie - 2014/2020).
- 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 permettant la démolition des bâtiments suivants sur la période 2018-2020 : Hangars Quais Ouest / Multilots, le 63/65 Avenue du Mont Riboudet, le Snooker et le hangar « Jaguar ».

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

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Réglementaires : Prorogation de la DUP afin de mener à bien les dernières acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet au T4 2017.

Opérationnels :

L'année 2017 a été 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 générant une économie pour la ville de 84K€,
- Le démarrage de la construction de l'îlot J (Terrasses Luciline) permettant la réalisation de concessions automobiles et de 205 logements 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,

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, M et H.

Divers :

- Partenariat d'un an entre la Ville de Rouen et le CEREMA dans le cadre d'une meilleure connaissance du fonctionnement des Ecoquartiers autour de 3 thématiques : la qualité d'usages des espaces extérieurs, la biodiversité et la performance énergétique des bâtiments construits. Cet échange s'appuie sur des diagnostics, des témoignages d'habitants et des préconisations. L'objectif est de tirer des enseignements pour adapter et faire évoluer le reste de la ZAC. Cette démarche s'inscrit par ailleurs dans la labellisation Ecoquartier. Les conclusions de cette étude ont été présentées à la commune au T4 2017.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2018

Opérationnels :

L'année 2018 sera marquée par le démarrage et la livraison de programmes de constructions et plus particulièrement :

- Le démarrage de la construction de l'îlot F1 (Reflets Luciline) permettant la réalisation de 50 logements et d'un commerce au T1 2018,
- Le démarrage de la construction du lot A2 (City-Seine) permettant la réalisation de 74 logements et de 1000m2 d'activités au T1 2018,
- La livraison et la viabilisation des abords de l'îlot B (Terrasses sur Seine) menée par la SAS LTI au S2 2018.
- La livraison partielle et la viabilisation des abords de l'îlot J (Terrasses Luciline) menée par Nexity au S2 2018.
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition des hangars Quais Ouest – Multilots situés le long du Boulevard Ferdinand de Lesseps et le 63/65 Avenue du Mont Riboudet au S2 2018,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la préparation de la démolition des hangars Jaguar et du bâtiment SNOOKER situés rue Dormoy et Passage Luciline au S2 2018,
- La démarche d'amélioration continue souhaitée pour ce projet (modification des essences végétales pour favoriser la biodiversité dans ce secteur...)

Acquisitions auprès de:

- L'EPF Normandie, les parcelles :
 - KW 406, KW 380, KW 382 destinées à devenir espace public au T4 2018,
 - KW 413-417 constituant l'îlot D1 au T4 2018.

Commercialisation :

- La signature de l'acte de vente du lot A2 (KW 334) auprès de BOUYGUES IMMOBILIER pour l'opération City-Seine au T1 2018,
- Le lancement d'une consultation promoteur-architecte pour l'îlot D1 au T1 2018.
- La signature du compromis de vente du lot F2 auprès de la SCCV LUCILINE îlot F Rouen (Atome) au T4 2018,
- La poursuite des études de programmation et du planning de commercialisation des îlots M et H.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Enjeux opérationnels

- **Foncier**
Etudier 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.
- **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).
- Partager le retour d'expérience réalisé par le CEREMA en 2017 auprès des habitants.

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 2019 et 2020.

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 31/12/2016 Approuvé	A fin 2016	2017	2018	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	15 700 000	800 000	0	11 490 010	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 **31/12/2017** :

655 801 €

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

	2018		2019
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
RECETTES en euros TTC	0€	0€	0€
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité Participation	SANS OBJET 0 €	SANS OBJET 0 €	SANS OBJET 0 €
FINANCEMENT	- €	- €	- €
Versement d'avances Remboursement d'avances	0 0	0 0	0 0
TOTAL en euros TTC	0 €	0 €	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



PROJET

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
Echéance DUP	16/11/2017
Prorogation DUP - Arrêté	11/10/2017
Nouvelle échéance DUP	16/11/2022

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 PENICAUD Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON	BET environnement : BET VRD : OGI 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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
ACQUISITIONS	22 052 000	22 272 807	10 038 272	450 255	2 053 885	10 253 867	22 796 279	523 472
Acquisition auprès du concédant								
Acquisition auprès du concédant								
Frais divers liés aux acquisitions								
Acquisition autres	22 052 000	22 272 807	10 038 272	450 255	2 053 885	10 253 867	22 796 279	523 472
Acquisition autres	17 920 000	21 541 941	9 885 157	348 251	2 003 000	9 968 000	22 204 408	662 467
Travaux/ Frais divers acquisition autres	3 863 000	377 802	46 650	5 200	15 885	97 867	165 602	-212 200
Frais notariés	269 000	353 064	106 465	96 804	35 000	188 000	426 270	73 205
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 31/12/2017, 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 406-380-382	T4 2018	EPFN	Mail Andrée Putman	1251	457 000 €
KW 413-417	T4 2018	EPFN	Ilot D1	3942	1 546 000€
TOTAL				5193	2 003 000€

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2018 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 22 796 279 € 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 ou une recherche d'optimisation financière dans les dépenses (optimisation des études et des travaux, ...).
- **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 acquisitions de 523 472€ HT à participation constante de la collectivité (perception d'une nouvelle subvention en provenance du programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute-Normandie - 2014/2020 d'un montant de 909K€).

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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 326 929	16 285	46 500	435 605	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	1 300 654	16 285	46 500	435 605	1 799 044	0
Indemnités agence graphique non retenue		600	600				600	
Urbaniste	752 500	992 600	667 163	8 870	30 000	286 568	992 600	0
Etude d'impact / loi sur l'eau		19 928	19 928				19 928	
Diagnostic archéologique								
Etudes de sols		108 593	77 466				77 466	-31 127
Etudes diverses	467 000	558 167	481 317		10 000	66 850	558 167	0
Géomètre	80 000	119 156	54 181	7 415	6 500	82 188	150 283	31 127

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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 247 425	78 201	30 000	654 006	2 009 632	0
Honoraires techniques	1 159 500	2 009 632	1 247 425	78 201	30 000	654 006	2 009 632	0
Maîtrise d'oeuvre	1 005 500	1 547 029	973 925	59 764	20 000	493 339	1 547 029	0
CSPS	154 000	41 029	13 125	1 693	2 000	24 211	41 029	0
Contrôle technique		35 999	13 419	3 847	1 000	17 733	35 999	
OPC								
Auditeur 1er niveau Future Cities		10 093	10 093				10 093	
Autres		103 634	78 634			25 000	103 634	
Révisions - Actualisations		271 849	158 229	12 898	7 000	93 722	271 849	0

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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
TRAVAUX	10 259 000	18 869 912	10 254 147	1 456 146	446 250	7 953 356	20 109 899	1 239 987
Travaux d'aménagement	10 259 000	18 869 912	10 254 147	1 456 146	446 250	7 953 356	20 109 899	1 239 987
TRAVAUX : préparatoires - voirie - terra	8 764 000	15 333 424	8 085 746	1 234 128	409 250	5 604 300	15 333 424	
Travaux Fonds Friches		1 809 993	1 711 040	138 940	25 000	1 175 000	3 049 980	1 239 987
Travaux tous réseaux								
Branchements concessionnaires		117 916	26 268	4 533	4 000	83 114	117 916	
Tx : aléas		295 022	16 781	11 692		266 549	295 022	0
Tx : Amgt temporaire	1 495 000	976 625	445 978	48 301		482 346	976 625	0
Actualisation - révisions		336 933	-31 666	18 551	8 000	342 048	336 933	0
Assurances								

Commentaires :

L'année 2017 a été 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 générant une économie pour la ville de 84K€,
- Le démarrage de la construction de l'îlot J (Terrasses Luciline) permettant la réalisation de concessions automobiles et de 205 logements 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,

- **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 2018 sera marquée par le démarrage et la livraison de programmes de constructions et plus particulièrement :

- Le démarrage de la construction de l'îlot F1 (Reflets Luciline) permettant la réalisation de 50 logements et d'un commerce au T1 2018,
- Le démarrage de la construction du lot A2 (City-Seine) permettant la réalisation de 74 logements et de 1000m2 d'activités au T1 2018,
- La livraison et la viabilisation des abords de l'îlot B (Terrasses sur Seine) menée par la SAS LTI au S2 2018.
- La livraison partielle et la viabilisation des abords de l'îlot J (Terrasses Luciline) menée par Nexity au S2 2018.
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition des hangars Quais Ouest – Multilots situés le long du Boulevard Ferdinand de Lesseps et le 63/65 Avenue du Mont Riboudet au S2 2018,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la préparation des études de démolitions du hangar Jaguar et du bâtiment SNOOKER situés rue Dormoy et Passage Luciline au S2 2018,
- La démarche d'amélioration continue souhaitée pour ce projet (modification des essences végétales pour favoriser la biodiversité dans ce secteur...)

- **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 :** + 1 239 987€ HT

Cette augmentation de dépenses travaux 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.

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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 017 257	528 893	45 918	40 000	402 446	1 017 257	0
Frais de publicité obligatoire	25 000	21 063	16 759	800		5 500	23 059	1 996
Frais de reprographie	25 000	34 581	16 914	702	1 000	15 965	34 581	0
Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr								
Frais de concertation / communication	150 000	283 853	168 363	1 050	15 000	100 000	284 413	560
Frais d'honoraires huissiers et avocats		36 675	14 175	18 099	5 000	50 000	87 275	50 599
Autres frais divers	10 000	46 840	30 340	150	1 000	33 194	64 684	17 844
Impôts et taxes	40 000	224 180	64 180	4 821	5 000	80 000	154 001	-70 179
Taxes rec. non tax. ss		306 173	154 270	20 295	13 000	117 786	305 351	-821
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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
Frais de société	3 923 000	4 128 911	1 928 570	199 996	199 610	1 840 111	4 168 287	39 376
Forfaitaires aménagement	1 825 000	2 128 814	1 171 134	103 120	103 120	751 440	2 128 814	0
Proportionnels aménagement	534 000	834 838	459 044	59 040	19 282	336 848	874 214	39 376
Proportionnels Aménagement période précé								
Proportionnels de commercialisation	409 000	429 873	199 023	20 816	58 608	151 426	429 873	0
Forfaitaires de Liquidation	45 000	45 000				45 000	45 000	
Divers & aléas (cf dossier réalisat	1 110 000	412 116				362 116	362 116	-50 000
Révision / rémunération forfaitaire		278 270	99 369	17 019	18 600	193 281	328 270	50 000

Commentaires :

- **Prévisions pour l'année à venir** : 199 610 €
- 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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
Frais financiers	2 746 000	920 040	9 546		40	389 972	399 557	-520 483
Frais financiers court terme	240 000	9 882	9 546			584	10 129	247
Frais financiers CT - Provision		1 000			40	660	700	-300
Frais financiers sur emprunt	2 506 000	909 158				388 728	388 728	-520 430

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 388K€ au bilan au-delà de 2018 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 31/12/2016 Approuvé	A Fin 2016	2017	2018	Au-delà		
CESSION	15 590 000	16 277 649	7 533 324	788 498	2 220 000	5 735 827	16 277 649	0
Cession autre	15 590 000	16 277 649	7 533 324	788 498	2 220 000	5 735 827	16 277 649	
Cessions terrain 5,5%	3 990 000							
Cessions terrain 20%	11 600 000	16 277 649	7 533 324	788 498	2 220 000	5 735 827	16 277 649	
PHASE 1 - Ilôt 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 - Ilôt A2					2 220 000		2 220 000	
PHASE 2 - Ilôt C SCI la Salle MATMUT			1 377 776				1 377 776	
PHASE 1 - Ilôt J			2 582 335				2 582 335	
PHASE 2 - Ilôt H						1 200 000	1 200 000	
PHASE 2 - Ilôt D1						1 800 000	1 800 000	
PHASE 3 - Ilôt D2						1 040 000	1 040 000	
PHASE 3 - Ilôt M						550 000	550 000	
PHASE 2 - Ilôt K								
Autres cessions (îlots L, E...)						685 827	685 827	
Cession terrain art 1042								

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 du lot A2 avec BOUYGUES IMMOBILIER au T1 2017 pour la réalisation d'un programme de 74 logements libres et 1000m2 d'activités.
- **La cession réalisée au cours de l'année 2017 est la suivante** : La vente de la parcelle KW 405 (Ilot F1) au profit de la SCCV LUCILINE ILOT F (Nacarat) au T1 2017. Il est à noter la vente des parts de la SCCV entre Nacarat et le promoteur Atome au T4 2017.
- **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 31/12/2017** : 71 288m2 SDP
- **Démarches engagées auprès des prospects** :
 - Réflexions en cours sur le programme à constituer des îlots M et H.
 - Lancement d'une consultation promoteur – architecte pour T1 2018 pour l'îlot D1 de la ZAC.
- **Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir** :
 - La commercialisation du lot A2 au profit de BOUYGUES IMMOBILIER à prévoir au T1 2018,
 - La signature d'un compromis de vente sur l'îlot F2 au T4 2018 au profit d'ATOME.
- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant** : Sans objet
- **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 27/07/2006 Initial	au 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
SUBVENTIONS	6 000 000	3 074 072	2 495 306	138 940	687 246	1 034 259	4 355 751	1 281 678
Subventions européennes		706 657	706 657		635 000	274 259	1 615 916	909 259
Subventions FEDER		706 657	706 657		635 000	274 259	1 615 916	909 259
Sub FEDER Future Cities			706 657				706 657	
Sub FEDER AMI					635 000	274 259	909 259	
Subventions nationales	6 000 000	2 367 415	1 788 649	138 940	52 246	760 000	2 739 835	372 419
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	2 289 806	1 711 040	138 940	52 246	760 000	2 662 226	372 419
Subvention - Fonds Friche			1 711 040	138 940		720 000	2 569 980	
Subvention - ECOCITES 2					52 246	40 000	92 246	

Commentaires:

- **Etat des lieux des conventions signées avec des partenaires financiers sur l'opération au 31/12/2017:**

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
Groupeement 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.	2 249 980€	2012 / 2020
CREA	Ville de Rouen	Travaux de dévoiement du PHI 600	800 000€	2013/2014
ETAT	Ville de Rouen	Ecocité.	685 581€	2015/2017
Groupeement CREA / EPFN / Ville de Rouen	RNA	Régénération Urbaine	1 264 914€	2013 / 2016
ETAT	RNA	Ecocité 2	94 271€	2016/2019
TOTAL			5 930 929€	

A noter : la perception à venir en 2018 d'une subvention de 909 259€ du Programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute-Normandie (2014-2020)

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

L'année 2018 sera marquée par :

- Le versement d'une avance de la subvention ECOCITE.
- La signature et la convention liée au programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute Normandie 2014/2020 permettant le versement d'une subvention de l'ordre de 909 259€
- 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 : + 1 281 678€
 - La signature et la convention liée au programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute Normandie 2014/2020 permettant le versement d'une subvention de l'ordre de 909 259€ à prévoir au S1 2018
 - La signature de deux nouvelles conventions au titre du dispositif Fonds Friches (Convention Quais Ouest / Multilots et Jaguar-Snooker).

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 2016	2017	2018	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	15 700 000	800 000	0	11 490 010	27 990 010	0

Commentaires:

- **Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir** : Sans objet
- **Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts** : La participation de la collectivité reste conforme au bilan actualisé au 31/12/2017.

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 31/12/2016 Approuvé	A la fin 2016	2017	2018	Au-delà		
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	280 758	107 601	10 605	3 281 381	3 680 345	0
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	280 758	107 601	10 605	3 281 381	3 680 345	0
PRODUITS FINANCIERS		21 803	21 803	674			22 477	674
PRODUITS FINANCIERS		21 803	21 803	674			22 477	674

Commentaires:

- **Réalisé en 2017:**
 - 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 31.12.2017
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année