



Concession d'aménagement

Châtelet / Lombardie – 6804 à 6807

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 :

SYNTHESE CRACL

La concession Châtelet Lombardie est décomposée en 4 opérations distinctes :

- 6804 / Aménagement des espaces publics du Châtelet,
- 6805 / Aménagement des espaces publics de la Lombardie,
- 6806 / Aménagement du sud de la Lombardie
- 6807 / Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession et des frais financiers réalisés sur le court terme.
- Une consolidation des 4 bilans totalise l'ensemble des dépenses et des recettes et calcule, sur l'ensemble des bilans, le coût prévisionnel des frais financiers à venir sur le court terme au regard de la trésorerie à l'échelle de la concession.

La synthèse du CRACL au 31.12.2017 est présentée à l'échelle de la concession.

Evolution du bilan

Le suivi des bilans est réalisé en CONSTATE HT

Actualisation du bilan :

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
DEPENSES	40 593 670	27 502 838	25 038 931	1 557 219	335 844	47 999	26 979 993	-522 845
RECETTES	40 593 670	27 866 526	24 262 414	2 288 293	453 684		27 004 391	-862 135
RESULTAT D'EXPLOITATION		363 688	-776 517	731 073	117 840	-47 999	24 398	-339 289

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

TVA	
Résultat d'exploitation	- 4 475 605 €
TVA payée	- 45 404 €
TVA remboursée	4 456 577 €
Régularisation de la TVA future	+ 64 432 €
Perte de TVA	-

Commentaires:

L'évolution globale du bilan présente un écart de – 522 845€ de dépenses et – 862 135 € de recettes liées notamment à l'ajustement des dépenses et des recettes nécessaires à l'achèvement du programme de la concession d'aménagement et préparer ainsi le bilan de clôture de l'opération.

Principaux faits marquants de la concession sur l'année passée :

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnel :

- *Etat d'avancement des travaux*
 - 6804 / Châtelet
 - Réalisation de la 4^{ème} phase travaux sur les secteurs d'aménagement dits de « Démolition » et « Espaces Paysagers » ;
 - Remise d'ouvrage aux concessionnaires et concédant de l'opération de la 3^{ème} phase travaux.

- 6805 / Lombardie
 - Réalisation de la 4^{ème} phase travaux sur les secteurs d'aménagement dits « Ponctuels » et « Le Verrier Newton 2 ».
- **Difficultés rencontrées**
- 6804 / Châtelet

Foncier / Finalisation des régularisations foncières entre :

 - La Ville de Rouen et les tiers privés concernant les abords du château d'eau, la résidence des Sapins, le centre commercial ;
 - La Ville de Rouen et Rouen Habitat concernant les abords des immeubles 100,102 et Perrin le long de l'avenue de la Grand'Mare et les abords de l'immeuble Curie et correspondant à la limite d'entretien et de gestion des espaces définie en 2015.

Foncier / Origine de propriété de la DP 34 constituant l'ilot 7. Dans la mesure où aucun titre de propriété n'a été retrouvé pour cette parcelle, la ville de Rouen doit solliciter son notaire afin d'apporter une solution juridique qui lui permette d'être reconnue comme propriétaire mais sans que cela ne vienne compromettre la cession future de ladite parcelle.

Travaux / Autour du traitement des abords de la Bibliothèque compte tenu des vestiges existants (réserve + vide sanitaire). Les deux appels d'offres lancés par RNA au S1. 2017 relatifs au renforcement structurel de la réserve et du vide sanitaire ont été infructueux. Compte tenu de la clôture de l'opération ANRU ASD au T4 2017, ces travaux n'ont pas pu être financés en partie par l'ANRU 1. Le sujet est désormais supervisé par les services de la ville.
- 6805 / Lombardie

Foncier / Finalisation des régularisations foncières entre la Ville de Rouen et Rouen Habitat concernant la partie centrale du quartier de la Lombardie et correspondant à la limite d'entretien et de gestion des espaces définie en 2015. Pour rappel, l'ensemble des DA a été numéroté par le cadastre au T2 2016.

Commerciaux :

- 6804 / Châtelet :
- L'intérêt de LOGEO Seine Estuaire pour l'ilot 4 Nord afin d'y développer un programme de maisons individuelles en co-promotion.
- La commercialisation des autres terrains sera désormais réalisée au sein du dispositif NPNRU dont le protocole de préfiguration a été signé le 6 janvier 2017

Financements

- Recettes subventions :
- RAPPEL : les subventions constituent 62% des recettes du bilan et se répartissent autour de 12 opérations ANRU dont 3 en cours d'exercice au 31/12/2017. Pour rappel, l'ensemble des subventions REGION a été perçu au 31.12.2015.
- T4 2017 : Perception du solde de la subvention ASD Châtelet pour un montant total de 4 900K€.
- Recettes subventions / difficultés / constats / risques : Intégration d'un décalage de 6 mois entre la date d'appel de fonds de la subvention ANRU et le règlement effectif du financeur afin d'obtenir un prévisionnel de trésorerie au plus juste.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2018

Opérationnels :

- 6804 / Châtelet
- Foncier / Rétrocession des réserves foncières (Ilot 7 en partie / ilot 9 / voire ilot 4 nord s'il n'est pas commercialisé) et des reliquats de parcelles (espaces publics) auprès du concédant de l'opération.
- Honoraires sur travaux / Clôture des marchés en cours.
- Travaux / Remise d'ouvrage de la 4^{ème} tranche travaux auprès du concédant de l'opération et des concessionnaires (T1 2018 / Lots Eclairage public et VDR – T4 2018 / Lot Espaces verts).

- 6805 / Lombardie
 - Honoraires sur travaux / Clôture des marches en cours.
 - Travaux / Finalisation de l'engazonnement de la 4^{ème} tranche travaux et remise d'ouvrage auprès du concédant de l'opération et des concessionnaires (T1 2018 / Lots Eclairage public et VDR – T4 2018 / Lot Espaces verts).
 - Travaux / Réalisation de prestations complémentaires à la demande de la ville de Rouen (reprise allée béton / purge et réfection de la rue Newton au droit de la zone d'affaissement au S1 2018).

Commercialisation – cession de charges foncières :

- 6804 / Châtelet :
 - Commercialisation de l'îlot 4 Nord auprès de LOGEO Seine Estuaire sous réserve du planning d'instruction et de validation du PC par le service instructeur. A défaut, cet îlot sera rétrocédé par Rouen Normandie Aménagement à la ville de Rouen dans le cadre de la clôture de l'opération.
 - Cession à titre gratuit des reliquats d'espaces publics auprès du concédant de l'opération.

Financements prévisionnels :

- Subventions : Perception des soldes de subventions pour les opérations ANRU Le Verrier Newton 2, les Ponctuels et Espaces Paysagers clôturant ainsi les dossiers de subventions sur cette opération au T4 2018.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Poursuite des démarches administratives engagées dès 2017 et permettant la clôture de l'opération au 31.12.2018 date de fin de la concession d'aménagement.

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		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
Cession au concédant Cession autres	2 036 800							
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	7 153 446	1 288 773			8 442 219	-919 710
Participation équilibre opération - EXO	9 646 398	9 361 929	7 153 446	1 288 773			8 442 219	-919 710
Participation complément prix - en TVA	189 200							
AVANCES								

Commentaires :

- Une diminution de la participation de la collectivité de 920K€ au regard du dernier CRACL approuvé liée à la perception du solde de subvention pour l'opération ANRU ASD en faveur de la collectivité et à l'ajustement des dépenses au regard de la clôture de l'opération.
- Cessions d'ouvrages et avances de la collectivité : Sans objet.
- Avance de la collectivité : Sans objet.

Trésorerie :

Situation de trésorerie de l'opération au 31/12/2017 :

1 251 644 €

Aucun appel de fonds est à prévoir auprès de la collectivité.

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

	2018		2019
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT	- 469 451€	- 472 277€	- 273 203€
Mobilisation d'emprunt	0 €	0 €	0 €
Amortissement d'emprunt	- 469 451€	- 472 277€	- 273 203€

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération a nécessité la mise en place d'un emprunt en 2015 d'un montant de 2 800 000 euros pour lequel une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de son montant a été demandée à la collectivité et approuvée par le Conseil Municipal du 20/10/2014. La dernière échéance de l'emprunt est prévue au 31/03/2019 mais peut-être avancée au 31/12/2018 sans conséquence financière.

Evolution contractuelle des frais de la société :

Sans objet.

Le montant des frais de société proportionnels évolue avec les dépenses de l'opération conformément à l'article 20.2 du traité de concession.

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

- L'équité sociale qui se traduit par le souhait de rendre le secteur :
 - Accessible à tous (transports publics performants, mixité sociale, générationnelle) en renouvelant l'ensemble du patrimoine existant et en diversifiant la population,
 - Attractif pour tous en offrant une meilleure accessibilité et desserte du quartier (TEOR) tout en favorisant, à court terme, une logique d'aménagement d'ensemble à partir du cœur de vie : La place Alfred de Musset,
- La mixité programmatique (diversité de fonctions) :
 - Vers un service public renforcé (démolition et reconstruction du CMS du Châtelet, création d'un pôle de vie (le Village du Bellay)),
 - L'introduction de nouvelles fonctions (la Cuisine Centrale, la construction d'une halle de marché, l'implantation d'activités autour du jardin St François d'Assise).
- La valorisation du patrimoine paysagé par le biais de l'aménagement des espaces publics selon deux axes de travail :
 - Le Châtelet et la Lombardie dans le paysage des Hauts de Rouen.
 - Une cohérence urbaine assurée par les espaces publics. Leur aménagement se traduit par :
 - La reconstruction et création de places, des voies structurantes accompagnant la nouvelle forme urbaine projetée,
 - La reconstruction de places aux abords des centres commerciaux,
 - La création d'un belvédère à la lisière des coteaux,
 - La reprise ou création des réseaux.
- La reconstruction du pôle sportif de la Lombardie au travers de l'homologation du terrain d'honneur de football du stade Salomon en catégorie 4. Cela nécessite de :
 - Construire des tribunes et vestiaires de football,
 - Réorganiser les accès et des espaces de stationnement.

Conformément à la maquette financière de l'avenant de clôture de la convention ANRU, le programme d'aménagement est déterminé par les opérations ANRU suivantes :

CHATELET (6804)

Dénomination des opérations ANRU
 Aménagement du Secteur de Démolition,
 Aménagement du Centre Commercial,
 Reprise voirie Limite Bihorel – Châtelet
 Aménagement des Espaces paysagés

Superficie de l'opération : 12 hectares



LOMBARDIE (6805)

- Aménagement centre commerciaux Châtelet Lombardie : Lombardie
- Aménagement des secteurs de démolitions Lombardie
- Aménagement du réseau viaire rue Est / Ouest Lombardie
- Aménagement du mail historique Nord / Sud
- Opérations déjà réalisées
- Aménagement du secteur Le Verrier Newton 1
- Aménagement du secteur Le Verrier Newton 2
- Aménagement du secteur des Ponctuels



LOMBARDIE
Répartition des lignes de financements confiées à l'aménageur dans le cadre de l'ANRU

- Dénomination des opérations ANRU
- Aménagement du Secteur de Démolition
- Aménagement du Centre Commercial
- Amélioration du réseau viaire – rues Est/Ouest
- Aménagement du mail historique Nord/Sud
- Aménagement du secteur Le Verrier/Newton (2 phases)
- Aménagement du secteur des Ponctuels

Superficie de l'opération : 10 hectares



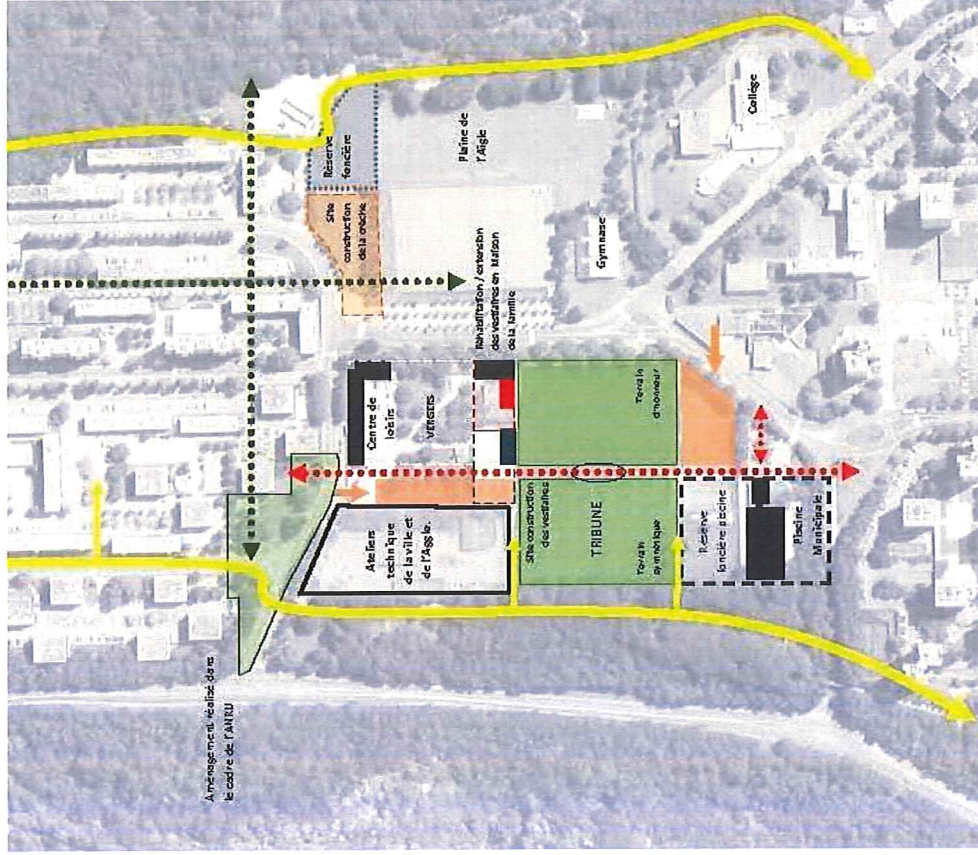
LOMBARDIE SUD (6806)

Dénomination de l'opération ANRU :

Parc des Hauts de Rouen, Aménagement du pôle sportif

Superficie de l'opération : Non précisée

Surface cessible : Sans objet



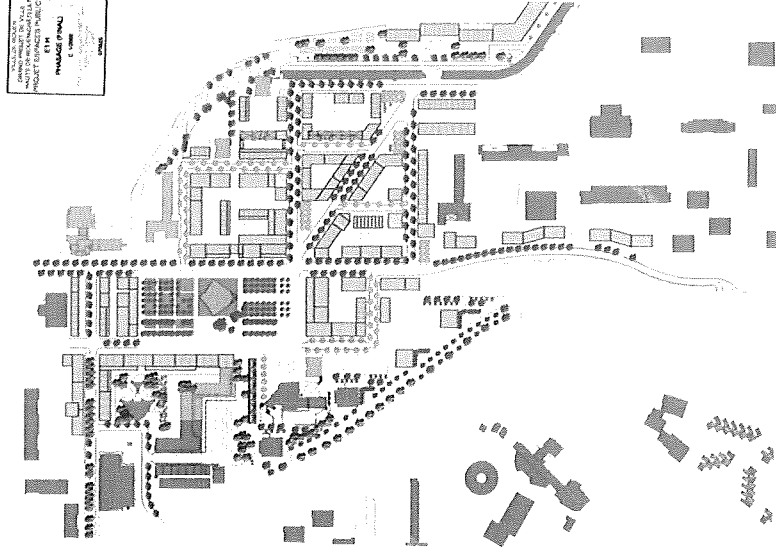
- Parcours santé
- Accès piéton / dessert piétonne
- Accès parking
- Site de construction des vestiaires de football
- Site de construction de la crèche
- Réservoir foncière piscine
- Site de construction de la Maison de la Famille
- Stationnement
- Terrains de football existant
- Amenagement des espaces publics réalisés dans le cadre de l'ANRU



1.2 Programme

1.2.1 Programme initial (réf : Cahier des Clauses Techniques Particulières du traité de Concession d'aménagement)

	SHON m² / Terrain à céder	Emprise cessible m²
6804 / Châtelet		
Ilôt 3	4850m²	2353m²
Ilôt 4a	9680m²	5265m²
Ilôt 4b	3054m²	601m²
Ilôt 7	12400m²	3688m²
Ilôt 4c	NC	1108m²
Ilôt 9	NC	NC
Ilôt 14	NC	2349m²
Ilôt 5	530.48m²	858m²
Ilôt 6		170m²
Ilôt 8	923.09m²	494m²
Ilôt 10	54.51m²	99m²
Ilôt 11	1518.29m²	590m²
Ilôt 12	NC	1260m²
Ilôt 15	NC	NC
Ilôt 16	NC	NC
Ilôt 17	NC	NC
Ilôt 18	NC	NC
Ilôt 19	NC	NC
6805 / Lombardie		
Ilôt tête Nord Lombardie	NC	NC
Ilôt SMI	NC	NC
Ilôt Andromède	NC	NC



1.2.2 Programme arrêté au 31/12/2017

	SHON m²	Emprise cessible m²	Observations
6804 / Châtelet			
Ilot 2b	NC	529m²	Réserve foncière
Ilot 3	4850m²	2376m²	Commercialisation achevée
Ilot 14	NC	1784m²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 4 sud	9680m²	5267m²	Commercialisation achevée
Ilot 5/6	Sans objet	4027m²	Résidentialisation. Commercialisation achevée.
Ilot 4 Nord	3200m²	3200m²	Hypothèse promoteur Logeo Seine Estuaire
Ilot 7	NC	3688m²	Réserve foncière
Ilot 9	NC	1982m²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 10	Sans objet	3157m²	Résidentialisation. Commercialisation achevée
Ilot 12	NC	1260m²	Réserve foncière
Ilot 8 partiel	923.09m²	494m²	Commercialisation achevée
Ilot 11 partiel	1518.29m²	584m²	Commercialisation achevée.
6805 / Lombardie			
Andromède Nord	NC	854m²	Réserve foncière
Andromède Sud	NC	1013m²	Réserve foncière

1.2.3 Evolution du programme

Le programme et les projets d'aménagements du Châtelet et de la Lombardie ont évolué depuis la mise en place de la concession et ont été précisés au sein de l'avenant n°2 à la Convention ANRU signé le 06 juillet 2009.

Hormis pour l'îlot 4 Nord dont le processus de commercialisation est conditionné à la délivrance du PC par le service instructeur, la commercialisation des terrains sera désormais réalisée au sein du dispositif NPNRU dont la signature du protocole de préfiguration a été réalisée le 6 janvier 2017. Il n'y a donc pas d'évolution du programme depuis le dernier CRACL Approuvé.

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 et régie par les dispositions des articles L.1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des collectivités territoriales.

Durée de l'opération : 11 ans et 9 mois
Date d'échéance actualisée 31/12/2018

	Date de délibération	Date de notification	Objet des avenants
Traité	09/02/2007	15/03/2007	
Avenant 1	19/12/2008	02/07/2009	Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution de l'enveloppe des études
Avenant 2	27/11/2009	10/02/2010	Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution
Avenant 3	01/10/2010	29/10/2010	Valider le programme d'aménagement traduit dans le bilan actualisé et approuvé au 31.12.2009, l'échéancier prévisionnel et le nouveau montant de la participation d'équilibre de la Collectivité qui en découle (soit un total de 9 279 020 euros).
			Modification de l'article 13-III du Traité de concession pour étendre le principe d'approbation du cahier des charges de cession de terrains par le Maire sur tout le périmètre de la Concession.
Avenant 4	12/10/2012	29/10/2012	Valider le programme d'aménagement précisé et traduit dans le nouveau bilan actualisé au 31.12.2011, l'échéancier

CRACL actualisé au 31/12/2017 - Concession Châtelet Lombardie

			prévisionnel correspondant ainsi que le montant de la participation de la Collectivité qui en découle (soit un total de 9 361 929€), dû à l'attribution par la CREA au profit de la Ville de Rouen d'une subvention de l'ordre de 82 909€ afin de mener à bien l'aménagement de la piste cyclable sur le Châtelet.
Avenant 5	11/07/2014	17/02/2015	Prolonger jusqu'au 31 décembre 2018 la concession Châtelet – Lombardie (soit une prolongation de 2 ans et 9 mois de la concession) Valider le programme d'aménagement précisé et traduit dans le nouveau bilan actualisé au 31.12.2013, l'échéancier prévisionnel correspondant ainsi que le montant de la participation de la collectivité qui en découle. Modifier l'article 23.3.1 du traité de concession
Avenant 6	16/07/2015	30/10/2015	Transfert Universel de Patrimoine entre RSA et RNA

1.3.2 Procédures réglementaires

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

Type de procédure	Date du conseil municipal	Autres autorisations
Procédure Bouchardeau (Châtelet)	Septembre 2009	
Procédure Loi sur l'eau (Châtelet)	Sans objet	Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture. Septembre 2009
Procédure Bouchardeau (Lombardie)		Autorité environnementale conformément aux dispositions du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 Juillet 2010
Procédure Loi sur l'eau (Lombardie)		Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture. Mai 2010
Procédure Loi sur l'eau (Lombardie sud)		Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture. Mars 2011

1.4 Intervenants

Maître d'ouvrage	Ville de Rouen	DUH Métropole Rouen Normandie.
Rouen Normandie Aménagement	Directeur de projet	Mme MALETRAS
	Responsable d'opérations	Mme ERMEL
	Assistante opérationnelle	Mme AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	BAU BUSQUETS (Châtelet)	Mr BUSQUETS
	Florence Mercier paysagiste (Lombardie et Lombardie Sud - VRD)	Mme MERCIER
	ARCHICITE (Lombardie Sud – bâtiment)	Mr OUALLET

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1 ACQUISITIONS

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

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
ACQUISITIONS	160 000	549 956	549 956				549 956	
Acquisition auprès d'une collectivité								
Acquisition autres TIERS								
Acquisition Secteur Démol Châtelet	160 000	404 133	404 133				404 133	
Acquisition Secteur Démol Lombardie		106 000	106 000				106 000	
Frais notariés		39 823	39 823				39 823	
Frais de gestion des biens acquis								

Commentaires :

- 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 :
 - 6804 / Châtelet :
Achever les échanges fonciers à titre gratuit entre le bailleur Rouen Habitat et la ville de Rouen pour les immeubles 100, 102, Perrin et Curie avec comme objectif la cohérence entre le plan foncier et les limites d'entretien définies conjointement entre la ville et le bailleur (1^{er} semestre 2018).
 - 6805 / Lombardie :
Poursuivre les échanges fonciers entre la Ville de Rouen, les tiers privés et la Métropole concernant les abords du château d'eau, la résidence des Sapins, le centre commercial.

Achever les échanges fonciers à titre gratuit entre le bailleur Rouen Habitat et la ville de Rouen pour le secteur central avec comme objectif la cohérence entre le plan foncier et les limites d'entretien définies conjointement entre la ville et le bailleur (1^{er} semestre 2018).

- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Acquisitions et frais notariés - Principaux motifs des écarts : Plus aucune dépense n'est à prévoir sur ce poste.

2.1. ETUDES et HONORAIRES

2.1.1. Etudes

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
Etudes générales	2 110 000	488 166	472 616	10 348	7 000		489 964	1 798
Impact/Loi sur l'eau Sect. Démol Châtelet		20 905	20 905				20 905	
Impact/Loi sur l'eau Sect. Démol Lombardie		4 115	4 115				4 115	
Etudes de sols	300 000							
Sols-cavités souterraines Sect. Démol Châtelet		87 205	87 205	1 670			88 875	1 670
Sols-cavités souterraines C.Cial Châtelet		18 928	18 928				18 928	
Sols-cavités souterraines Sect. Démol Lombardie		24 225	24 225				24 225	
Etudes de sols - cavités souterraines		24 838	24 838				24 838	
Etudes techniques diverses	285 000	4 450	4 450				4 450	
Etudes diverses C.Cial Châtelet		8 500	8 500				8 500	
Etudes diverses C.Cial Lombardie		8 500	8 500				8 500	
Etudes techniques diverses	1 360 000	160 583	160 583	450			161 033	450
Géomètre	165 000	125 917	110 367	8 228	7 000		125 595	-323

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 :
 - *Géomètre (6804 / Châtelet et 6805 / Lombardie)* : Transposition des plans de reculement sur les plans parcellaires et vérification du bornage de l'ilot 4 Nord.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans objet.
- Evolution du bilan sur le poste Etudes - Principaux motifs des écarts : + 1.8K€ liés à la provision pour les dépenses du géomètre

2.1.2. Honoraires techniques

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	3 510 073	3 155 758	2 896 629	144 238	17 090		3 057 957	-97 801
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	3 378 397	3 074 770	2 840 830	139 482	15 100		2 995 412	-79 358
MOE Sect. Démol Châtelet	1 536 552	948 387	903 601	39 455	1 500		944 557	-3 831
MOE C.Cial Châtelet		199 782	199 782	1 302			201 084	1 302
MOE Limite Bihorel Châtelet		110 915	110 915	50			110 964	50
MOE Esp. Paysagers Châtelet		255 458	248 458	5 643	2 500		256 601	1 143
MOE Sect. Démol Lombardie		336 683	283 120	15 049			298 169	-38 514
MOE C.Cial Lombardie		88 468	88 468	4 428			92 896	4 428
MOE Voie E/O Lombardie		43 834	43 834	2 733			46 568	2 733
MOE Axe N/S Lombardie		42 369	42 369	1 947			44 316	1 947
MOE Pôle sportif Lombardie Sud		243 483	243 483				243 483	
MOE - autres honoraires	1 841 845	639 919	582 421	17 926			600 347	-39 572
MOE - Amt Verrier/Newton		36 272	36 272	3 770			40 042	3 770
MOE - Amt Verrier/Newton 2		59 653	31 200	19 021	4 000		54 221	-5 432
MOE - Amt secteur ponctuel		69 546	26 906	28 159	7 100		62 165	-7 381
Autres Honoraires techniques	131 676	80 988	55 799	4 756	1 990		62 545	-18 443
CSPS	116 676	50 447	41 347	4 376	1 990		47 714	-2 734
Contrôleur technique	10 000	11 791	10 411	380			10 791	-1 000
Autres honoraires techniques	5 000	18 749	4 040				4 040	-14 709

Commentaires :

- Difficultés particulières – conséquences – Sans objet
- Objet et calendrier des honoraires prévus pour l'année à venir :
 - 6804 / *Châtelet* et 6805 / *Lombardie* : Facturation du solde des honoraires relatif au suivi de la 4^{ème} tranche travaux puis clôture des marchés de maîtrise d'œuvre.
 - 6806 / *Lombardie sud* : Pour rappel, les Marchés sont soldés.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet
- Evolution du bilan sur le poste Honoraires techniques - Principaux motifs des écarts : -97K€ liés aux ajustements des honoraires au regard du reste à réaliser.

2.3 TRAVAUX

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
TRAVAUX	30 289 276	20 249 839	18 558 201	1 175 431	106 000		19 839 632	-410 207
Travaux de viabilité	30 289 276	18 981 514	17 289 876	1 175 431	106 000		18 571 306	-410 207
Tx Sect. Démol Châtelet	12 804 599	6 053 078	5 629 078	153 642	3 000		5 785 720	-267 358
Tx C.Cial Châtelet		2 103 361	2 103 361				2 103 361	
Tx Limite Bihorel Châtelet		887 232	887 232	-19			887 212	-19
Tx Esp. Paysagers Châtelet		2 419 857	2 203 857	75 301	10 500		2 289 658	-130 199
Tx Sect. Démol Lombardie		2 779 228	2 779 228				2 779 228	
Tx C.Cial Lombardie		852 255	852 255				852 255	
Tx Axe N/S Lombardie		492 023	492 023				492 023	
Tx Voie E/O Lombardie	6 630 823	758 587	758 587				758 587	
Tx Pôle sportif Lombardie Sud		1 220 358	1 218 720	1 667			1 220 387	29
Tx - autres travaux	10 853 854	99 152	99 152	-49			99 103	-49
Tx - Amt Verrier / Newton		266 381	266 381				266 381	
Tx - Amt Verrier / Newton 2		415 000		393 519	4 500		398 019	-16 981
Tx - Amt Secteur ponctuel		580 000		551 371	88 000		639 371	59 371
Travaux imprévus - aléas		55 000						-55 000
Travaux superstructures		1 252 759	1 252 759				1 252 759	
Tx Pôle sportif - Vestiaires		984 200	984 200				984 200	
Tx Pôle sportif - Tribunes		121 954	121 954				121 954	
Tx Pôle sportif - Entrée stade		105 948	105 948				105 948	
Travaux imprévus - aléas		40 657	40 657				40 657	
Assurances		15 567	15 567				15 567	
Assurance DO		15 567	15 567				15 567	

Commentaires :

- Difficultés particulières – conséquences : Sans objet.
- Objet et calendrier des travaux prévus pour l'année à venir :
 - 6804 / Châtelet :
 - Confortement des végétaux de la 4^{ème} phase travaux jusqu'en décembre 2018 ;
 - Règlement des DGD (décompte général définitif) de la 4^{ème} phase travaux et libération des dépôts de garantie.
 - 6805 / Lombardie
 - Finalisation des travaux d'espaces verts de la 4^{ème} phase travaux (nivellement et engazonnement) et démarrage de la période de confortement jusqu'en décembre 2018 ;
 - Règlement des DGD de la 4^{ème} phase travaux et libération des dépôts de garantie.
 - Réalisation des prestations complémentaires à la demande de la collectivité.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet.
- Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts : - 410K€ liés aux ajustements des honoraires au regard du reste à réaliser.

2.4. FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.1. Frais divers de gestion

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
FRAIS DIVERS DE GESTION	175 000	150 455	97 521	7 332	39 100	8 000	151 953	1 498
Frais de publicité obligatoire	75 000	27 689	26 889	794			27 683	-6
Frais de reprographie	75 000	16 888	16 229	866	800		17 895	1 007
Frais sur ventes (géomètre, panneaux)				355			355	355
Frais d'honoraires huissiers et avocats		5 460	5 460	386			5 845	386
Autres frais divers	25 000	16 088	14 838				14 838	-1 250
Impôts et taxes		41 656	26 656	4 932	5 000	5 000	41 588	-68
Taxes rec. non tax. ss		42 674	7 449		33 300	3 000	43 749	1 075

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 : + 1,5K€ liés à une actualisation des dépenses aux besoins réels de l'opération notamment pour les taxes sur les recettes non taxables

2.4.2. Frais de société

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
FRAIS DE SOCIETE ET FRAIS FINANCIERS	4 349 321	2 908 664	2 464 008	219 870	166 654	39 999	2 890 531	-18 133
Frais de société	2 537 104	2 695 039	2 268 270	206 621	156 717	53 300	2 684 908	-10 131
Forfaitaire Aménagement		1 696 756	1 397 603	726	151 220		1 699 549	2 794
Proportionnels Aménagement	2 537 104	953 284	870 666	55 894	5 497		932 058	-21 225
Proportionnels Aménagement période précédente								
Liquidation		45 000				53 300	53 300	8 300

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 167K€
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Frais de société - Principaux motifs des écarts -18K€

Seul le montant des frais de société proportionnels évolue avec les dépenses de l'opération conformément à l'article 20.2 du traité de concession qui s'explique par un ajustement des frais au regard du programme prévisionnel des travaux.

2.4.3. Frais financiers

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
Frais financiers	1 812 217	213 625	195 738	13 250	9 937	-13 301	205 624	-8 002
Frais financiers court terme		124 833	124 753				124 753	-80
Frais financiers sur emprunt	1 812 217	102 806	70 985	13 250	9 937	713	94 884	-7 922
Provision frais financiers court terme		-14 014				-14 014	-14 014	0

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 10K€ liés à l'emprunt mis en place en 2015 pour compenser la trésorerie fortement déficitaire de l'opération.
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financier notamment - Principaux motifs des écarts : -8K€ liés à l'optimisation du montant des frais financiers sur emprunt (provisions). Pour rappel, l'emprunt a été établi sur la base d'un taux EURIBOR négatif en 2015.

2.5. SESSIONS AU CONCEDANT : SANS OBJET

2.6. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE :

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
Cession Sect. Démol Châtelet		1 130 092	1 130 092				1 130 092	
Cessions terrain - TVA Tx réduit		155 260	155 260				155 260	
Cessions terrain -		649 840	649 840				649 840	
Cession terrain - TVA Tx réduit		324 992	324 992				324 992	

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

Commentaires :

- Cessions réalisées le cas échéant : Sans Objet
 - Difficultés particulières de commercialisation – conséquences
 - Nombre de m² restant à commercialiser au 31/12/2017
 - 6804/ Châtelet : 8 755m² dont 3 573m² à commercialiser avec recette foncière
 - 6805/ Lombardie : 2 632m² dont 1 867m² à commercialiser avec recette foncière
 - Démarches engagées auprès des prospects : Sans Objet
 - Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir :
 - 6804/ Châtelet
- Un programme immobilier en co-promotion est en cours d'étude par LOGEO Seine Estuaire pour l'ilot 4 Nord (3 200m²). Sous réserve de l'instruction et de la validation du PC par le service instructeur, Rouen Normandie Aménagement pourrait céder l'ilot à titre gratuit. A défaut, il sera remis au concédant au titre de la clôture de l'opération.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet
 - Evolution du bilan sur le poste cessions - Principaux motifs des écarts : Plus aucune recette n'est attendue sur ce poste.

2.7. SUBVENTIONS

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
SUBVENTIONS	28 721 272	17 355 592	15 959 963	999 303	453 684		17 412 950	57 358
Subventions Secteur Démol Châtelet		4 784 923	3 957 807	942 362			4 900 169	115 246
Subvention ANRU		4 784 923	3 957 807	942 362			4 900 169	115 246
Subventions C.Cial Châtelet		2 197 459	2 197 459				2 197 459	
Subvention ANRU		747 262	747 262				747 262	
Subvention Région		1 450 197	1 450 197				1 450 197	
Subventions Limite Biorel Châtelet		895 875	895 875				895 875	
Subvention ANRU		321 595	321 595				321 595	
Subvention Région		574 280	574 280				574 280	
Subventions Esp. Paysagers Châtelet		2 393 242	2 135 509		204 500		2 340 009	-53 233
Subvention ANRU		859 109	601 376		204 500		805 876	-53 233
Subvention Région		1 534 133	1 534 133				1 534 133	
Subventions Secteur Démol Lombardie		2 865 306	2 865 306				2 865 306	
Subvention ANRU		2 865 306	2 865 306				2 865 306	
Subventions C.Cial Lombardie		904 789	904 789				904 789	
Subvention ANRU		276 081	276 081				276 081	
Subvention Région		628 708	628 708				628 708	
Subventions Axe N/S Lombardie		484 270	484 270				484 270	
Subvention ANRU		171 183	171 183				171 183	
Subvention Région		313 087	313 087				313 087	
Subventions Voie E/O Lombardie		466 957	466 957				466 957	
Subvention ANRU		232 574	232 574				232 574	
Subvention Région		234 382	234 382				234 382	
Subventions Pôle sportif Lombardie Sud		1 802 117	1 802 117				1 802 117	

CRACL actualisé au 31/12/2017 - Concession Châtelet Lombardie

- Evolution du bilan sur le poste subventions - Principaux motifs des écarts : +57K€ lié à la perception du solde de subvention au titre de l'ANRU sur l'opération 6804 / Châtelet « ASD » en 2017 et un ajustement du solde de subventions à percevoir au titre de l'ANRU pour les opérations « Newton 2 » et « Espaces Paysagers » au regard des dépenses à réaliser sur l'année 2018.

2.8. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	Initial	au 31/12/2016 Approuvé	Fin 2016	2017	2018	2019		
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	7 153 446	1 288 773			8 442 219	-919 710
Participation équilibre opération - EXO	9 646 398	9 361 929	7 153 446	1 288 773			8 442 219	-919 710
Participation complément prix - en TVA	189 200							

Commentaires:

- Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir : Sans Objet.
- Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts : -920K€ lié à la perception du solde de subvention pour l'opération ANRU « ASD » en faveur de la collectivité et à l'ajustement des dépenses au regard de la clôture de l'opération.

2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

Sans Objet

ANNEXES

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente – Sans Objet
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération
Annexe 3	Foncier – état initial
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente - Sans Objet
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année
Annexe 6	Foncier – propriétaires actualisés