



Concession d'aménagement

ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N° 6035

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2018

Rédacteur : Directrice de projets	Vérification financière : D.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		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
DEPENSES	41 689 000	52 326 231	27 580 583	2 412 595	1 457 245	25 980 939	57 431 363	5 105 131
RECETTES	41 689 000	52 326 231	27 866 904	2 994 389	675 852	25 894 218	57 431 363	5 105 131
RESULTAT D'EXPLOITATION			286 321	581 794	-781 393	-86 722	0	0

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

Résultat d'exploitation	-	4 683 137€
TVA payée	-	950 329€
TVA remboursée		3 698 122€
Régularisation de TVA future		1 935 344€
Perte de TVA :		0 €

Commentaire:

Le bilan présente un coût d'opérations de 57 431 K€ HT soit une augmentation des dépenses de 5 105 K€ par rapport au bilan approuvé au 31/12/2017. Cette augmentation de dépenses est compensée par une augmentation de recettes et se justifie par :

- L'actualisation des dépenses d'acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération soit un total de 26 344K€ HT. Cette augmentation induit une baisse, des recettes des produits divers (convention de participation) au profit d'une augmentation des recettes liées à la vente de charges foncières.
- L'actualisation des dépenses et des recettes liées au dispositif Fonds Fiches liant la Ville de Rouen, la Région, l'EPF Normandie et Rouen Normandie Aménagement pour la Luciline permettant la démolition des bâtiments situés sur des terrains destinés à être commercialisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

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

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnels :

L'année 2018 a été marquée par le démarrage 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 T2 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'EPFN :

- KW 406 et 380 destinées à devenir espace public au T4 2018,
- KW 413-416 constituant l'îlot D1 et en partie l'îlot D2 de la ZAC au T4 2018.

Commercialisation :

- La signature de l'acte de vente de l'îlot A2 auprès de Bouygues Immobilier au T1 2018,
- Le lancement d'une consultation promoteur-architecte pour l'îlot D1 au T2 2018,
- La poursuite des études de programmation et du planning de commercialisation des îlots M et H.

Divers :

- Labellisation Ecoquartier Etape 3 a été réalisée le 13 décembre 2018,
- Subventions : Signature et perception de 80% de la subvention d'un montant de 909K€ en provenance du programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute-Normandie - 2014/2020). Demande de solde programmée en 2019.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2019

Opérationnels :

L'année 2019 sera marquée par la livraison de programmes de constructions et plus particulièrement :

- La livraison et la viabilisation des abords de l'îlot B (Terrasses sur Seine) menée par la SAS LTI au S1 2019.
- La livraison et la viabilisation des abords de l'îlot F1 (Reflets Luciline) menée par Atome Promotion au S1 2019.
- La livraison partielle et la viabilisation des abords de l'îlot J (Terrasses Luciline) menée par Nexity au S2 2019.
- 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 T1 2019,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition des hangars JAGUAR et du bâtiment SNOOKER situés rue Dormoy et Passage Luciline au S2 2019,

Commercialisation :

- La désignation d'un lauréat au T1 2019 à la consultation promoteur-architecte pour l'îlot D1 lancée en 2018.
- La signature d'un compromis de vente de l'îlot D1 auprès du lauréat à partir de la mi-2019,
- La signature du compromis de vente du lot F2 auprès de la SCCV LUCILINE îlot F Rouen (Atome) au S1 2019,
- La poursuite des études de programmation et du planning de commercialisation des îlots M et H.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Enjeux opérationnels

- **Foncier**
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 2020 et 2021.

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 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE								
Cession d'ouvrage au concédant								
Cession d'ouvrage à Collectivité autre								
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	16 500 000		13 640 000	30 140 000	2 149 990	
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	16 500 000		13 640 000	30 140 000	2 149 990	
Participation équilibre hors patrimoine								
AVANCES		450 000	450 000			450 000	0	
Encaissement		450 000	450 000			450 000	0	
Avance		450 000	450 000			450 000	0	

Commentaires:

- La participation de la collectivité augmente pour tenir compte de l'augmentation des dépenses liées aux acquisitions notamment,
- 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 **31/12/2018** :

507 796 €

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

	2019		2020
	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	SO 0 €	SO 0 €	SO 0 €
FINANCEMENT	- €	- €	- €
Versement d'avances Remboursement d'avances	0 € SO	0 € SO	0 € SO
TOTAL en euros TTC	0 €	0 €	0 €

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

	2019		2020
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT			
Mobilisation d'emprunt Amortissement d'emprunt	SO	SO	SO

Evolution des frais de société :

Les frais forfaitaires de la société sont prolongés jusqu'à la fin de la concession (avenant n°5 ci-joint).

PLAN DE LA ZAC LUCILINE – RIVES DE SEINE



SOMMAIRE

1 Présentation de l'opération

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

2 Avancement détaillé de l'opération et prévisions

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

3 Annexes

Présentation de l'opération

1.1 Objectifs

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

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

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

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

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

- Le souhait de gérer les eaux pluviales par des techniques douces et de créer des « 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 accessible : 5 hectares environ

1.2 Programme

1.2.1. Programme initial

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

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

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

1.2.2. Programme arrêté au 31 / 12 / 2011

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

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

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

Pas d'évolution de programme à noter depuis 2011.

1.3 Cadre juridique

1.3.1. Contrats entre le concédant et le concessionnaire

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

Durée : 15 ans
Date d'échéance actualisée : 27 / 07 / 2021

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

1.3.2. Procédures réglementaires

Type de procédure	Date du conseil municipal
Approbation du dossier de création	24/12/2004
Approbation du dossier de réalisation	20/05/2005
Concertation préalable en vue de la modification du dossier de création de la ZAC	10/07/2009
Adoption de la modification du dossier de création	21/05/2010
Adoption de la modification du dossier de réalisation	08/07/2011
Arrêté DUP	20/05/2005
DUP échéance	20/05/2010 prorogé au 01/09/2016
Délégation du droit de préemption urbain	Etablissement Public Foncier de Normandie
Arrêté de cessibilité	16/07/2009
Ordonnances d'expropriation	14/09/2009
Nouvel arrêté de DUP	16/11/2012
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 Anne-Sophie HUET
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 BET VRD : OGI Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON		BET environnement : Mr Christian DEVILLERS

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1. ACQUISITIONS

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
ACQUISITIONS	22 052 000	22 796 279	10 488 527	1 922 530	45 000	14 500 475	26 956 532	4 160 253
Acquisition auprès du concédant								
Acquisition auprès du concédant								
Frais divers liés aux acquisitions								
Acquisition autres	22 052 000	22 796 279	10 488 527	1 922 530	45 000	14 500 475	26 956 532	4 160 253
Acquisition autres	17 920 000	22 204 408	10 233 408	1 901 063		14 209 608	26 344 079	4 139 671
Travaux/ Frais divers acquisition autres	3 863 000	165 602	51 850	15 885	10 000	87 867	165 602	
Frais notariés	269 000	426 270	203 270	5 582	35 000	203 000	446 851	20 582
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

Un schéma récapitulatif des hypothèses d'acquisition est présenté en annexe 7.

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 31/12/2018, l'ensemble des acquisitions ont 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** : Sans objet
- **Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2019 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.**
L'étalement dans le temps des acquisitions impliquent une mise à jour du coût d'achat des terrains et en conséquence du bilan qui fera l'objet d'une recherche d'optimisation financière des recettes et des dépenses.
- **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 :**

Cette augmentation permet de remédier en partie au risque liés aux coûts d'achat du terrain de la ZAC (DUP et hors DUP), les acquisitions à réaliser à partir de 2025.

2.2. ETUDES et HONORAIRES

2.2.1 Etudes

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 343 214	4 860	41 000	436 246	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	1 316 939	4 860	41 000	436 246	1 799 044	0
Indemnités agence graphique non retenue		600	600				600	
Urbaniste	752 500	992 600	676 033		30 000	286 568	992 601	0
Etude d'impact / loi sur l'eau		19 928	19 928				19 928	
Diagnostic archéologique								
Etudes de sols		77 466	77 466				77 466	0
Etudes diverses	467 000	558 167	481 317		5 000	73 975	560 292	2 125
Géomètre	80 000	150 283	61 596	4 860	6 000	75 703	148 158	-2 125

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. Honoraire 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		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 325 626	2 888	33 000	648 118	2 009 632	0
Honoraires techniques	1 159 500	2 009 632	1 325 626	2 888	33 000	648 118	2 009 632	0
Maîtrise d'œuvre	1 005 500	1 547 029	1 033 689		20 000	458 339	1 512 028	-35 000
CSPS	154 000	41 029	14 818	514	1 500	24 198	41 029	
Contrôle technique		35 999	17 266	2 374	1 500	14 860	36 000	0
OPC								
Auditeur 1er niveau Future Cities		10 093	10 093				10 093	
Autres		103 634	78 634		5 000	55 000	138 634	35 000
Géothermie			59 771				59 771	
Divers			18 863		5 000	55 000	78 863	
Révisions - Actualisations		271 849	171 126		5 000	95 722	271 848	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		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
TRAVAUX	10 259 000	20 109 899	11 710 293	185 531	1 199 000	7 884 333	20 979 157	869 258
Travaux d'aménagement	10 259 000	20 109 899	11 710 293	185 531	1 199 000	7 884 333	20 979 157	869 258
TRAVAUX : préparatoires - voirie - terra	8 764 000	15 333 424	9 319 874	138 879	501 000	4 722 927	14 682 680	-650 743
Travaux Fonds Friches		3 049 980	1 849 980	24 000	576 000	2 120 000	4 569 980	1 520 000
Travaux tous réseaux								
Branchements concessionnaires		117 916	30 802	3 640	4 000	79 474	117 916	0
Tx : aléas		295 022	28 473		10 000	256 549	295 022	0
Tx : Amgt temporaire	1 495 000	976 625	491 138	16 644	100 000	368 843	976 626	0
Actualisation - révisions		336 933	-9 974	2 367	8 000	336 540	336 933	0
Assurances								

Commentaires :

L'année 2018 a été marquée par le démarrage 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,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la préparation de la démolition des hangars Quais Ouest – Multilots situés le long du Boulevard Ferdinand de Lesseps et le 63/65 Avenue du Mont Ribouet 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...)

- **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 2019 sera marquée par la livraison de programmes de constructions et plus particulièrement :

- La livraison et la viabilisation des abords de l'îlot B (Terrasses sur Seine) menée par la SAS LTI au S1 2019.
- La livraison et la viabilisation des abords de l'îlot F1 (Reflets Luciline) menée par Atome Promotion au S1 2019.
- La livraison partielle et la viabilisation des abords de l'îlot J (Terrasses Luciline) menée par NEXITY durant le S2 2019.
- 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 T1 2019,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition des hangars JAGUAR et du bâtiment SNOOKER situés rue Dormoy et Passage Luciline au S2 2019,

- **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 :** + 869 K€ 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 Fiches 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		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 017 257	574 811	102 641	-24 000	367 804	1 021 256	4 000
Frais de publicité obligatoire	25 000	23 059	17 559	1 577		4 000	23 135	77
Frais de reprographie	25 000	34 581	17 616	1 206	1 000	12 500	32 322	-2 259
Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr								
Frais de concertation / communication	150 000	284 413	169 413	10 640	10 000	87 601	277 654	-6 759
Frais d'honoraires huissiers et avocats		87 275	32 275	5 439	10 000	49 032	96 746	9 471
Autres frais divers	10 000	64 684	30 490	155	2 000	23 844	56 489	-8 196
Impôts et taxes	40 000	154 001	69 001	64 594	-55 000	76 465	155 060	1 059
Taxes rec. non tax. ss		305 351	174 565	19 031	8 000	114 362	315 958	10 607
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		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
Frais de société	3 923 000	4 168 287	2 128 566	194 145	163 205	2 106 959	4 592 875	424 588
Forfaitaires aménagement	1 825 000	2 128 814	1 274 254	107 200	96 320	1 213 306	2 691 080	562 266
Forfaitaires aménagement			1 125 314	96 320	96 320	1 115 706	2 433 660	
Forfaitaires Etudes préalables			82 700				82 700	
Forfaitaires aux Acquisitions			46 240	10 880		47 600	104 720	
Forfaitaires Suivi grands projets			20 000			50 000	50 000	
Forfaitaires Assistance DSP							20 000	
Proportionnels aménagement	534 000	874 214	518 084	9 622	47 885	333 861	909 452	35 238
Proportionnels de commercialisation	409 000	429 873	219 840	58 608		215 292	493 740	63 866
Forfaitaires de Liquidation	45 000	45 000				45 000	45 000	
Divers & aléas (cf dossier réalisat	1 110 000	362 116	116 388	18 716	19 000	299 500		-362 116
Révision / rémunération forfaitaire		328 270					453 604	125 334

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 163 205 €
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Frais de société - Principaux motifs des écarts : actualisation à la nouvelle durée de la concession des frais forfaitaires de la société (avenant n°5).

2.4.3. Frais financiers

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
Frais financiers	2 746 000	399 557	9 546		40	37 005	46 591	-352 967
Frais financiers court terme	240 000	10 129	9 546				9 546	-584
Frais financiers CT - Provision		700			40	620	660	-40
Frais financiers sur emprunt	2 506 000	388 728				36 385	36 385	-352 343

Commentaires:

- Prévisions pour l'année à venir : Sans objet
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financiers - Principaux motifs des écarts : Diminution des frais financiers pour la gestion des frais financiers liées aux emprunts.

2.5. CESSIONS 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 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
Cession autre	15 590 000	16 277 649	8 321 822	2 220 000		8 155 000	18 696 822	2 419 173
Cessions terrain 5,5%	3 990 000							
Cessions terrain 20%	11 600 000	16 277 649	8 321 822	2 220 000		8 155 000	18 696 822	2 419 173
PHASE 1 - Ilot A1 Cirmad Bât Y et Z								
PHASE 1 - Ilot A1 Seri Ouest Bât X								
PHASE 1 - Ilot G Exelsia Kenoa								
PHASE 1 Ilot B LTI Ter sur seine phase 2								
PHASE 1 Ilot B LTI Ter sur seine phase 1								
PHASE 1 - Ilot F SCCV Luciline Nacarat								
PHASE 1 - Ilot A2								
PHASE 2 - Ilot C SCI la Salle MATMUT								
PHASE 1 - Ilot J								
PHASE 2 - Ilot H								
PHASE 2 - Ilot D1								
PHASE 3 - Ilot D2								
PHASE 3 - Ilot M								
PHASE 2 - Ilot K								
PHASE 3 - Ilot L								
PHASE 1 - ILOT 81 (hors maison)								
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** : Sans objet.
- **La cession réalisée au cours de l'année 2018 est la suivante** : La vente de la parcelle KW 405 (îlot F1) au profit de BOUYGUES IMMOBILIER au T1 2018 pour la réalisation d'un programme de 74 logements libres et 1000m² d'activités.
- **Difficultés particulières de commercialisation – conséquences** : sans objet
- **Nombre de m² restant à commercialiser au 31/12/2018** : 65 124m² SDP
- **Démarches engagées auprès des prospects** :
 - Lancement d'une consultation promoteur – architecte au T3 2018 pour l'îlot D1 de la ZAC.
 - Réflexions en cours sur le programme à constituer des îlots M et H.
- **Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir** :
 - La désignation d'un lauréat à la consultation promoteur – architectes au T1 2019,
 - La signature d'un compromis de vente sur l'îlot D1 à partir du T3 2019.
 - 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** : + 2 419K€ qui se justifie de la manière suivante :
 - Augmentation des acquisitions. Diminution des produits divers (convention participation)
 - Ajustement du coefficient d'abattement des cessions de 10% à 4%,
 - Ajustement des charges foncières réelles de la ZAC (A2, K et L en particulier).

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		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
SUBVENTIONS	6 000 000	4 355 751	2 634 246	773 784	640 852	1 212 571	5 261 453	905 702
Subventions européennes		1 615 916	706 657	727 407	181 852		1 615 916	0
Subventions FEDER		1 615 916	706 657	727 407	181 852		1 615 916	0
Sub FEDER Future Cities			706 657				706 657	
Sub FEDER AMI				727 407	181 852		909 259	
Subventions nationales	6 000 000	2 739 835	1 927 589	46 377	459 000	1 212 571	3 645 537	905 702
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	2 662 226	1 849 980	46 377	459 000	1 212 571	3 567 928	905 702

Commentaires:

- **Etat des lieux des conventions signées avec des partenaires financiers sur l'opération au 31/12/2018:**

Financeur	Receveur	Nature de la convention	Aide à percevoir	Echéancier
CREA	RNA	Etude de collecte automatisée des déchets	5 255€	2007
REGION + ADEME	RNA	Etude de faisabilité géothermie	1 413€ + 9 450€	2008
REGION + ADEME	RNA	Etude complémentaire pour l'utilisation de la géothermie	5 694€ + 10 939€	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.	2 569 980€	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	92 246€	2016/2019
FEDER	RNA	Programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute-Normandie (2014-2020)	909 259€	2018/2019
TOTAL			7 100 991€	

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

L'année 2019 sera marquée par :

- Le versement du solde de la subvention liée au programme opérationnel Régional FEDER-FSE de Haute Normandie 2014/2020 d'un montant de 181K€
- Le versement des subventions intervenant au titre des dispositifs fonds friches contractualisés (Convention Quais Ouest / Multilots et Jaguar-Snooker).
- 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 : + 905 702€ au titre du dispositif Fonds Friches à venir.

2.8. **PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE**

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	16 500 000			13 640 000	30 140 000	2 149 990
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	16 500 000			13 640 000	30 140 000	2 149 990
Participation équilibre hors patrimoine								

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 d'équilibre évolue pour tenir compte des dépenses supplémentaires liées au prolongement de la durée de la concession (avenant n°5).

2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial au 21/07/2006	Approuvé au 31/12/2017	Fin 2017	2018	2019	Au-delà		
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	388 359	605	35 000	2 886 647	3 310 611	-369 734
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	388 359	605	35 000	2 886 647	3 310 611	-369 734
Participation constructeurs (îlots B, I)			236 980			2 814 000	3 050 980	
Remboursement viabilisation parcelles			98 974		35 000	72 647	206 621	
Autres			52 405	605			53 010	
PRODUITS FINANCIERS		22 477	22 477				22 477	0
PRODUITS FINANCIERS		22 477	22 477				22 477	0

Commentaires:

- **Réalisé en 2018:**
 - 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 : Ajustement des recettes à percevoir au titre des participations des constructeurs compensée par une augmentation de la charge foncière induite par l'acquisition du terrain privé.

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 réalisées au 31.12.2018
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année
Annexe 7	Récapitulatif des hypothèses d'acquisition