






## Concession d'aménagement

### ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N°6035

Donneur d'ordre : **VILLE DE ROUEN**

Article L300-5 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

#### **COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2023**

Rédacteur : Directrice de Projet	Vérification financière : D.A.F.	Approbateur : Directeur Général
Stéphanie MALETRAS	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
		
Date : 6 mars 2024	Date : 6 mars 2024	Date : 6 mars 2024

## Sommaire

<b>Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL</b>	<b>4</b>
<b>Bilan et plan de trésorerie prévisionnels</b>	<b>7</b>
<b>Plan de situation de l'opération</b>	<b>8</b>
<b>Présentation de l'opération</b>	<b>9</b>
Objectifs	9
Programme	10
Programme initial	10
Programme arrêté au 31/12/2011	10
Evolution du programme	10
<b>Cadre juridique</b>	<b>12</b>
Contrats entre le concédant et le concessionnaire	12
Procédures règlementaires	13
<b>Intervenants</b>	<b>13</b>
<b>Bilan de l'Activité 2023</b>	<b>14</b>
<b>Etat des réalisations en dépenses :</b>	<b>14</b>
Acquisitions	14
Etudes et honoraires techniques	14
Travaux	14
<b>Etat des réalisations en recettes :</b>	<b>15</b>
Cessions au concédant	15
Commercialisation	15
Subventions	15
Participation de la collectivité	15
Produits divers et produits financiers	16
<b>Financement</b>	<b>16</b>
Avance de trésorerie remboursable	16
Sans objet	16
Emprunt	16
Sans objet	16
<b>Prévisions 2024</b>	<b>16</b>
<b>Dépenses prévisionnelles :</b>	<b>16</b>

Acquisitions .....	16
Etudes et honoraires techniques .....	17
Travaux .....	17
Frais divers de gestion .....	17
Frais de société et frais financiers .....	18
<b>Recettes prévisionnelles :</b> .....	<b>18</b>
Cessions au concédant .....	18
Commercialisation.....	18
Subventions .....	19
Participation de la collectivité .....	19
Produits divers et produits financiers .....	19
<b>Financement prévisionnel :</b> .....	<b>20</b>
Avances de trésorerie par la collectivité .....	20
Emprunt.....	20
<b>Sans objet</b> .....	<b>20</b>
TVA .....	20
<b>ANNEXES</b> .....	<b>20</b>

## Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL

### Evolution du bilan

Le suivi du bilan est réalisé en CONSTATE HT. Son actualisation s'établit ainsi :

Intitulé	Bilan		Réalisé		Prévisionnel		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart nouveau bilan / bilan approuvé
	Initial	Approuvé	Fin 2023	2023	2024	Au-delà		
DEPENSES	41 689 000	61 359 149	40 718 405	2 872 992	1 669 901	17 193 926	59 582 865	-1 776 284
RECETTES	41 689 000	61 359 149	40 389 182	2 433 230	1 852 789	17 340 893	59 582 865	-1 776 284
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	-329 223	-439 762	182 255	146 968	0	0

### Commentaires sur les évolutions :

Le bilan actualisé présente au regard du dernier CRACL approuvé une diminution de -1 776K€ induite par les nouvelles modalités de facturation proposées par l'EPF des dépenses et des recettes liées au dispositif Fonds Friches.

Le bilan financier fait apparaître :

- Un maintien de la participation de la collectivité,
- Un résultat d'exploitation de l'opération à l'équilibre.
- Une rémunération de l'aménageur conforme aux dispositions du traité de concession.

## Enjeux – Préconisations stratégiques

### Chiffres clefs de l'écoquartier :

- Avancement général de la ZAC : mi-parcours : 668 logements livrés au 31/12/2023 pour environ 1250 habitants, 26 000m<sup>2</sup> d'activités et de commerces employant environ 850 salariés. 35 logements et 300m<sup>2</sup> de commerces supplémentaires seront livrés en 2024.
- Labellisation écoquartier étape 3 en 2018.

### Enjeux opérationnels

- Améliorer le fonctionnement du Boulevard Ferdinand de Lesseps et de l'Avenue du Mont Riboudet : apaisement, végétation, transports en communs...
- Sécuriser les accès directs de l'écoquartier pour les piétons et les vélos aux proches abords de la ZAC (Bords de Seine, Constantine, Docks 76, Préfecture) et étendre ces démarches à l'ensemble des quartiers ouest (accessibilité, mobilité douce, stationnement).
- Promouvoir le nouveau cadre de vie : excellence énergétique (réseau de chauffage géothermie, 1<sup>er</sup> bâtiments passifs de Seine Maritime) ; innovation (matériaux biosourcés, logements connectés), nouveau mode de vie (programme mixte, espaces de vie mutualisés, biodiversité, stationnement mutualisé),
- Poursuivre l'expérimentation des nouvelles pratiques (matériaux urbains, mobiliers, lutte contre les îlots de chaleurs, végétalisation...) ; objectiver les résultats de ce laboratoire urbain et reproduire les bonnes pratiques sur d'autres territoires.

### Enjeux commerciaux

- Fédérer la démarche durable et d'innovation développée sur cet écoquartier auprès des promoteurs et de la population,
- Valoriser l'appropriation de l'écoquartier par les habitants (Groupe Facebook « La Luciline s'active » ; réalisation d'une aire de jeux) pour conforter l'attractivité de ce nouveau quartier.
- Poursuivre le travail engagé avec les concessionnaires automobiles sur l'aménagement des « îlots concessionnaires » et la mutabilité de ces espaces.
- Accompagner la ville dans ses réflexions sur les Quartiers Ouest et son articulation avec la Luciline.
- Stabiliser le planning de commercialisation par l'achèvement de la maîtrise foncière des terrains de la ZAC.

## Financement et Trésorerie :

Situation de la trésorerie de l'opération au **31/12/2023** : - **331 730 euros**

Les prévisions d'appels des fonds auprès de la collectivité, nécessaires à l'opération pour l'exercice à venir et le suivant, sont les suivantes :

	Année 2024	Année 2025
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	-
Participation	1 800 000,00	1 400 000,00
<b>Sous-total RECETTES</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>1 400 000,00</b>
Versement d'avance	-	-
Remboursement d'avance	-	-
<b>Sous-total FINANCEMENT par la collectivité</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TTC - en euros</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>1 400 000,00</b>

## Bilan et plan de trésorerie prévisionnels



CR 6035 Luciline  
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2023

12/02/2024 11:28  
Chiffres en €  
MALETRAS Stéphanie

ANNEE	Bilan		Réalisé	Fin 2022	2023	2024					2025			2026	2027	2028	2029	Bilan				
Intitulé	Initial	Approuvé		Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
DEPENSES	41 689 000	61 359 149	40 718 405	37 845 413	2 872 992	864 072	581 610	44 195	180 658	1 670 535	459 827	378 149	837 976	2 332 886	2 163 916	2 873 241	2 710 547	6 275 359	59 582 865	10 256 763	69 839 628	-1 776 284
1 ACQUISITIONS	22 052 000	29 888 787	18 429 776	16 848 109	1 581 666	15 000	441 300		50 000	506 300	312 678	231 000	543 679	1 702 879	1 190 901	2 108 051	1 858 320	3 548 882	29 888 787	5 440 740	35 329 527	
2 ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 466 545	1 440 950	25 595	1 250	11 250	1 250	16 250	30 000	15 000	15 000	30 000	30 000	30 000	32 000	30 000	176 774	1 825 319	360 016	2 185 335	
3 HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 631	1 579 366	1 520 751	58 615	10 239	9 500	9 500	9 500	38 739	20 000	20 000	40 000	35 500	36 000	36 500	36 500	207 027	2 009 632	397 974	2 407 605	
4 TRAVAUX	10 259 000	21 027 381	15 189 442	14 218 482	970 960	776 579	78 000		21 000	875 579	22 000	22 000	44 000	309 000	708 899	458 387	595 700	1 777 133	19 958 140	3 964 453	23 922 592	-1 069 241
5 FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 097 144	783 463	725 385	58 078	200	2 500		49 465	52 165	19 920	19 920	39 840	36 800	37 000	31 800	31 239	98 313	1 110 620	93 580	1 204 200	13 476
7 FRAIS SOCIETE & FRAIS	6 669 000	4 715 861	3 181 615	3 003 538	178 077	64 404	39 060	33 445	34 443	171 352	70 229	70 229	140 458	218 707	161 116	206 504	158 789	467 230	4 705 770	4 705 770	-10 091	
8 TVA																						
9 FONDS DE CONCOURS		795 025	88 198	88 198		-3 600				-3 600								84 598		84 598	-710 427	
RECETTES	41 689 000	61 359 149	40 389 182	37 955 952	2 433 230	1 817 592	30 137	2 531	2 531	1 852 789	1 408 263	1 001 127	2 409 390	3 875 000	1 200 000	3 045 000	1 700 000	5 111 503	59 582 865	3 951 934	63 534 799	-1 776 284
1 CESSION	15 590 000	19 346 822	12 853 097	12 853 097										2 500 000		2 045 000		1 948 725	19 346 822	3 865 884	23 212 706	
2 REMBOURSEMENT																						
3 SUBVENTIONS	6 000 000	6 562 857	4 444 001	4 432 036	11 965		27 606			27 606								305 354	4 776 962	4 776 962	-1 785 896	
4 PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	32 128 424	22 300 000	19 900 000	2 400 000	1 800 000				1 800 000	1 400 000		1 400 000	1 200 000	1 200 000	1 000 000	1 700 000	1 528 424	32 128 424	32 128 424		
5 PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 296 712	763 200	746 485	16 715	17 592	2 531	2 531	2 531	25 183	8 263	1 001 127	1 009 390	175 000				1 329 000	3 301 774	86 051	3 387 825	5 062
6 PRODUITS FINANCIERS		24 334	28 883	24 334	4 550													28 883		28 883	4 550	
RESULTAT D'EXPLOITATION			-329 223	110 539	-439 762	953 520	-551 473	-41 664	-178 128	182 255	948 436	622 978	1 571 414	1 542 114	-963 916	171 759	-1 010 547	-1 163 855		-6 304 829	-6 304 829	
AMORTISSEMENTS		450 000	450 000	450 000															450 000	1 306 025	1 756 025	
1 EMPRUNTS																						
2 AVANCES		450 000	450 000	450 000														450 000		450 000		
5 TVA																			1 306 025	1 306 025		
MOBILISATIONS		450 000	450 000	450 000														450 000	5 831 701	6 281 701		
1 EMPRUNTS																						
2 AVANCES		450 000	450 000	450 000														450 000		450 000		
5 TVA																			5 831 701	5 831 701		
FINANCEMENT																			4 525 676	4 525 676		
TRESORERIE				-216 105	-331 730	-1 219 711	20 452	-2 808	-147 168	-147 168	-133 133	1 424 446	1 424 446	2 004 060	1 802 644	1 666 902	880 522					

## Plan de situation de l'opération





## Présentation de l'opération

### Objectifs

L'Ecoquartier Luciline – Rives de Seine s'inscrit dans le projet de l'axe Seine, en reconnectant la ville avec son fleuve et luttant contre l'étalement urbain. Ce renouvellement de la ville sur elle-même vise à muter 8.5 hectares de terrains dédiés auparavant au port et à l'automobile, en un programme de construction mixte et dense.

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 ou 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.
  - Soutien à la biodiversité urbaine grâce à ce réseau d'eau verdoyant en surface.

Il prévoit 1000 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à coût maîtrisé, et environ 60 000m<sup>2</sup> de commerces et activités, y compris le négoce automobile. Les formes bâties varient de la maison de ville à l'immeuble R+8.

Le phasage opérationnel a été calé de façon équilibrée par rapport au quartier et aux capacités des équipements publics, mais également aux autres secteurs en cours de mutation sur le territoire. Tout au long de la genèse et de la réalisation du quartier, la concertation avec les acteurs (notamment les concessionnaires automobiles) et les habitants va au-delà des obligations réglementaires.

L'aménagement du quartier engagé, dans la démarche de labellisation écoquartier depuis 2014, intègre le principe d'amélioration continue reposant sur le retour d'expérience, notamment des habitants et des salariés, premiers acteurs du quartier. La labellisation Ecoquartier Etape 3 a été réalisée le 13 décembre 2018.

Le partage et le retour d'expérience sur l'écoquartier, véritable laboratoire urbain, sont également favorisés par des partenariats de type :

- Européen : Luciline – Rives de Seine est le seul projet français partenaire du projet de coopération « Future Cities – Urban Networks to face climate change » du programme européen Interreg IV NWE qui permet, avec 7 autres entités, le partage de solutions permettant de favoriser le contrôle de la température de l'air dans l'espace public et de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
  - Avec le ministère de la transition écologique via son laboratoire de recherche, le CEREMA.
- Surface de l'opération : 8.5 hectares
  - Surface cessible : 5 hectares environ

## Programme

### Programme initial

	<b>SDP m²</b>
Activités économiques	20 500 m²
Logements	31 500m²
Bureaux	58 000m²

### Programme arrêté au 31/12/2011

	<b>SDP m²</b>
Activités économiques	17 200m² SDP
Logements	78 900m² SDP
Bureaux	28 800m² SDP

### Evolution du programme

Pas d'évolution de programme depuis 2011.

A noter l'extension du périmètre de la concession d'aménagement au niveau de l'îlot M pour former ainsi l'îlot M+ permettant le lien entre la ZAC et le plan guide de l'étude urbaine des quartiers ouest en cours d'étude.





## Cadre juridique

### 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 : 25 ans**

**Date d'échéance actualisée : 27/07/2031**

	<b>Date de délibération</b>	<b>Date de notification</b>	<b>Objet des avenants</b>
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€.
Avenant 4	03/10/2015	16/07/2015	Relatif à la Transmission Universelle de Patrimoine Entre Rouen Seine Aménagement et Rouen Normandie Aménagement
Avenant 5	24/06/2019	20/08/2019	Prolongation de l'opération de 10 années supplémentaires
Avenant 6	19/06/2023	07/08/2023	Modifier le périmètre de la concession pour former l'îlot M+ et modifier la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan à 32 148 424€



## 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
Délégation du droit de préemption urbain	Etablissement Public Foncier de Normandie
Arrêté de cessibilité	16/07/2009
Ordonnances d'expropriation	14/09/2009
Adoption de la modification du dossier de réalisation	08/07/2011
Arrêté DUP 1	20/05/2005
Echéance DUP 1	20/05/2010 prorogé au 01/09/2016
Arrêté de DUP 2	16/11/2012 prorogé au 16/11/2017
Date échéance DUP 2	16/11/2022
DUP 3	Démarches en cours

## Intervenants

Maître d'ouvrage	M. le Maire de Rouen Direction Aménagement et Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie	M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL  Mme Anne-Sophie TOCQUEVILLE
RNA	Directrice de projets	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	M. Paul NOLLEZ
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	Agence Devillers & Associés BET environnement : PENICAUD BET VRD : OGI Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON (ON)	M. Christian DEVILLERS

## Bilan de l'Activité 2023

### Etat des réalisations en dépenses :

#### Acquisitions

Les acquisitions réalisées auprès de l'EPFN en date du 30 juin 2023 sont les suivantes :

- KW 461 et KW 465 constituant une partie du futur trottoir contre-allée du Mont Riboudet au droit de l'îlot L1,
- KW 462 et KW 464 pour la cession de l'îlot L1 de la ZAC,
- KW 473 pour la cession de l'îlot K.

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

#### Etudes et honoraires techniques

##### ■ Etudes réalisées

Les études réalisées sont les suivantes :

- Actualisation de l'étude faune flore habitats de l'écoquartier,
- Réalisation d'un plan de gestion sur l'îlot K,
- Géomètre : relevés topographiques, documents d'arpentage, mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers (fréquence 2 fois par an).

##### ■ Honoraires techniques

Les honoraires techniques ont porté sur :

- Maîtrise d'œuvre et CSPS : suivi du chantier de la phase opérationnelle 2bis (aménagement des abords des îlots F2, D et H).

#### Travaux

Les travaux réalisés sont :

- Poursuite des travaux d'aménagement de la phase 2bis (aménagement des abords des îlots F2, D et H),

## Etat des réalisations en recettes :

### **Cessions au concédant**

Sans objet

### **Commercialisation**

Sur le plan de la commercialisation, l'année a été marquée par la suspension de la commercialisation de la ZAC justifiée par les réflexions en cours sur le futur PPRI de l'axe Seine. Néanmoins, l'année écoulée a permis de :

- Poursuivre des échanges avec la « SCCV L'Avant Seine » pour la réalisation sur l'îlot I1 de la ZAC, d'un programme de commerces automobiles, d'activités et d'un hôtel. La surface de plancher de ce programme est 10 917 m<sup>2</sup>. A noter que la SCCV réalise cette opération sur un foncier lui appartenant. Conformément aux dispositions du traité de concession, ce programme a fait l'objet d'une convention de participation liant le groupe à l'aménageur et à la ville de Rouen signée entre les parties en date du 29 juillet 2021.
- Poursuivre les échanges avec le promoteur SEDELKA pour la réalisation de l'îlot H de la ZAC à l'appui d'un programme de logements libres, de logements à coûts maîtrisés (dispositif BRS) de logements participatifs et d'un commerce pour une SDP totale de 5 050 m<sup>2</sup>.

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

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

Un plan actualisé des cessions est présenté en annexe 6

### **Subventions**

Sur l'année, l'opération a encaissé la subvention :

- Ecocités : Action 10C / Conception et réalisation de la lumière durable : Acompte de la subvention.

### **Participation de la collectivité**

La collectivité a versé une participation à l'équilibre du bilan de 2 400 000€.

## Produits divers et produits financiers

Les produits divers de l'opération réalisés concernent :

- Le remboursement de la viabilisation des parcelles par les promoteurs conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur : îlot B en particulier.
- Le remboursement d'un particulier de l'aide accordée au titre de l'accession à la propriété, ce dernier n'ayant pas respecté les obligations de la convention.
- L'appel de produits locatifs accordé à un tiers sur un terrain de la ZAC.

L'actualisation du bilan a permis d'encaisser 4K€ de produits financiers supplémentaires pour un total de 28K€.

## Financement

### Avance de trésorerie remboursable

Sans objet

### Emprunt

Sans objet

## Prévisions 2024

### Dépenses prévisionnelles :

#### Acquisitions

Les acquisitions prévisionnelles auprès de l'EPF Normandie pour l'année en cours sont les suivantes :

- Parcelles en fin de portage KW 378 et 381 pour la cession de l'îlot L1 de la ZAC.

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.



## Etudes et honoraires techniques

### ■ Etudes

Les études prévisionnelles à court terme sont les suivantes :

- Etudes urbaines (accompagnement de la Ville de Rouen dans les dispositions du futur PPRI, suivi projet de l'îlot H, fiche de lot de l'îlot K, faisabilité des îlots L et M, mise à jour du plan d'aménagement, suivi consultation promoteurs architectes pour l'îlot K...),
- Etudes de sols pour la commercialisation des îlots K et L de la ZAC.
- Géomètre (relevés topographiques complémentaires, mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers (fréquence 2 fois par an)).

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.

### ■ Honoraires techniques

Les honoraires techniques prévus à court terme sont :

- Maîtrise d'œuvre et CSPS : Poursuite et achèvement du suivi de la phase opérationnelle 2bis démarrée en 2022 située aux abords des îlots D1, F2, H.

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.

## Travaux

Les travaux prévisionnels à court terme sont :

- Poursuite et achèvement des travaux d'aménagement de la phase opérationnelle 2bis démarrée en 2022 située aux abords des îlots D1, F2, H et I,
- Accompagnement de l'EPFN dans la préparation du prochain chantier de démolition aux abords de l'îlot M de la ZAC.
- Accompagnement de la ville de Rouen dans les travaux d'entretien courant des espaces réalisés,

L'actualisation du bilan présente une diminution de ce poste qui s'explique par les nouvelles modalités de facturation des dépenses et des recettes du dispositif Fonds Friches proposées par l'EPFN : facturation uniquement de la quote-part de la SPL à l'opération

## Frais divers de gestion

L'actualisation du bilan présente une augmentation de ce poste justifiée l'ajustement de la taxe sur les recettes non taxables imputable à l'opération.

## Frais de société et frais financiers

### ■ Frais de société

L'actualisation des indices de révisions fait évoluer légèrement le bilan à la hausse, il impacte uniquement les rémunérations forfaitaires.  
Les rémunérations proportionnelles évoluent proportionnellement à l'actualisation du bilan conformément aux dispositions du traité de concession

### ■ Frais financiers

L'actualisation du bilan est neutre sur ce poste de dépenses.

## Fonds de concours

L'actualisation du bilan présente une diminution de ce poste qui se s'explique par les nouvelles modalités de facturation des dépenses et des recettes du dispositif Fonds Friches proposées par l'EPFN : facturation uniquement de la quote-part de la SPL à l'opération

## Recettes prévisionnelles :

### Cessions au concédant

Sans objet.

### Commercialisation

Aucune cession n'est programmée à court terme, cependant l'année sera marquée par :

- Le lancement d'une consultation promoteurs architecte pour l'îlot K,
- La poursuite des échanges avec la « SCCV L'Avant Seine » pour la réalisation sur l'îlot I1 de la ZAC, d'un programme de commerces automobiles, d'activités et d'un hôtel en vue d'un démarrage des travaux durant l'année à venir.
- La poursuite des échanges avec SEDELKA pour la réalisation d'un programme de logements libres, de logements à coûts maîtrisés (BRS), de logements maîtrisés et d'un commerce sur l'îlot H.

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de recettes.

## **Subventions**

Les prévisions d'encaissement des subventions à court terme s'établissent ainsi :

- Ecocités : Action 10C / Conception et réalisation de la lumière durable : Solde de la subvention et clôture de la convention.

L'actualisation du bilan présente une diminution de ce poste qui s'explique par les nouvelles modalités de facturation des dépenses et des recettes du dispositif Fonds Friches proposées par l'EPFN : facturation uniquement de la quote-part de la SPL à l'opération

## **Participation de la collectivité**

Une participation de la collectivité est prévue pour l'année à venir à hauteur de 1 800 000€.

Le montant de la participation de la collectivité n'évolue pas au bilan.

## **Produits divers et produits financiers**

### **■ Produits divers**

Les produits divers de l'opération réalisés concernent :

- Le remboursement de la viabilisation des parcelles par les promoteurs conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur : îlots F2 et D1 en particulier.
- Le versement de loyers liés à la mise à disposition d'un terrain à un concessionnaire automobile.

L'actualisation du bilan prévoit une augmentation de 5K€ lié au prolongement d'un an du bail précaire accordé à tiers sur un terrain de la ZAC.

### **■ Produits financiers**

Les prévisions de produits financiers n'évoluent pas.

### Financement prévisionnel :

#### **Avances de trésorerie par la collectivité**

Sans objet

#### **Emprunt**

Sans objet

#### **TVA**

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

	<b>TVA</b>
Résultat d'exploitation	- 6 304 829,00
TVA payée	- 1 306 025,00
TVA remboursée	5 831 701,00
Régularisation de TVA future	1 779 153,00
Perte de TVA :	-

## **ANNEXES**

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

## TABLEAU DES ACQUISITIONS pour l'année 2023

Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline					
30/06/2023	EPF Normandie	KW 473	63 avenue du Mont Riboudet	775	1 810 324.56
		KW 462	57 avenue du Mont Riboudet	199	
		KW 461	Avenue du Mont Riboudet	251	
		KW 464	Avenue du Mont Riboudet	25	
		KW 465	Avenue du Mont Riboudet	291	
			Avenue du Mont Riboudet	9	
<b>TOTAUX</b>				<b>775</b>	<b>1 810 324.56</b>

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline					
30/09/2011	EPF Normandie	KW 329	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	14 549	3 103 816.19
		KW 192	21 passage de la Luciline	13 824	
		KW 187	31 passage de la Luciline	118	
		KW 191	23 passage de la Luciline	82	
		KW 324	23 passage de la Luciline	93	
		KW 326	33 passage de la Luciline	26	
		KW 190	33 passage de la Luciline	44	
		KW 189	25 passage de la Luciline	91	
		KW 188	27 passage de la Luciline	92	
		KW 322	29 passage de la Luciline	90	
28/06/2013	EPF Normandie		39 passage de la Luciline	89	844 750.39
		KW 342	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	1 060	
		KW 347	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	535	
		KW 345	73 avenue du Mont Riboudet	26	
31/03/2014	EPF Normandie			499	354 510.53
		KW 340	10 boulevard Ferdinand de Lesseps - Ilot G	2 352	
06/06/2014	Luciline Thomas Immobilier			593	88 950.00
		KW 331	8 boulevard Ferdinand de Lesseps	421	
		KW 332	8 boulevard Ferdinand de Lesseps	172	
06/01/2015	MATMUT			761	95 125.00
		KW 360	6 boulevard Ferdinand de Lesseps	668	
		KW 363	20 passage de la Luciline	93	
30/07/2015	EPF Normandie	KW 372	Boulevard Ferdinand de Lesseps	3 257	1 622 977.41
09/12/2015	EPF Normandie			4 771	2 646 987.09

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
		KW 385	22 passage de la Luciline	24	
		KW 386	22 passage de la Luciline	599	
		KW 384	63 avenue du Mont Riboudet	635	
		KW 387	Boulevard Ferdinand de Lesseps	3 119	
		KW 379	Boulevard Ferdinand de Lesseps	394	
<b>23/06/2016</b>	<b>EPF Normandie</b>			<b>2 780</b>	<b>158 645.69</b>
		KW 346	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	2 780	
<b>15/11/2016</b>	<b>Ville de Rouen</b>			<b>3 383</b>	<b>0.00</b>
		KW 350	Passage de la Luciline	3 383	
<b>14/12/2016</b>	<b>EPF Normandie</b>			<b>1 525</b>	<b>2 490 633.17</b>
		KW 341	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	624	
		KW 343	73 avenue du Mont Riboudet	520	
		KW 398	73 avenue du Mont Riboudet	347	
		KW 399	73 avenue du Mont Riboudet	34	
<b>29/03/2017</b>	<b>EPF Normandie</b>			<b>2 420</b>	<b>417 900.72</b>
		KW 348	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	43	
		KW 410	63 avenue du Mont Riboudet	205	
		KW 411	63 avenue du Mont Riboudet	1 402	
		KW 409	63 avenue du Mont Riboudet	757	
		KW 408	Boulevard Ferdinand de Lesseps	13	
<b>20/12/2018</b>	<b>EPF Normandie</b>			<b>5 193</b>	<b>2 281 275.80</b>
		KW 406	4 boulevard Ferdinand de Lesseps	432	
		KW 380	57 avenue du Mont Riboudet	818	
		KW 382	57 avenue du Mont Riboudet	1	
		KW 413	Boulevard Ferdinand de Lesseps	1 277	
		KW 414	Boulevard Ferdinand de Lesseps	1 615	
		KW 415	Boulevard Ferdinand de Lesseps	467	
		KW 416	Boulevard Ferdinand de Lesseps	236	

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
		KW 417	Boulevard Ferdinand de Lesseps	347	
22/11/2019	Ville de Rouen	KW351	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	58 58	0.00
27/08/2020	EPF Normandie	KW 441	26 Rue Amédée Dormoy	576 576	832 930.67
29/11/2021	EPF Normandie	KW430	26 rue Amédée Dormoy	573 573	839 484.95
30/06/2022	EPF Normandie	KW 474 KW 0434 KW 0435 KW 0388 KW 0376 KW 0407	63 avenue du Mont Riboudet 35 passage de la Luciline 35 passage de la Luciline Mail Andrée Putman Boulevard Ferdinand de Lesseps Boulevard Ferdinand de Lesseps	2 143 23 945 322 168 353 332	2 598 420.82
15/12/2022	EPF Normandie	KW 471 KW 472 KW 394 KW 395 KW 397 KW 480 KW 479 KW 463 KW 470 KW 465 KW 466 KW 469	61 avenue du Mont Riboudet 61 avenue du Mont Riboudet 61A avenue du Mont Riboudet 61A avenue du Mont Riboudet 61A avenue du Mont Riboudet 61A avenue du Mont Riboudet 61A avenue du Mont Riboudet 57 avenue du Mont Riboudet Avenue du Mont Riboudet Avenue du Mont Riboudet Avenue du Mont Riboudet Avenue du Mont Riboudet	1 384 220 56 237 262 72 1 321 16 2 9 128 60	952 208.55
30/06/2023	EPF Normandie			775	1 810 324.56



TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
		KW 473	63 avenue du Mont Riboudet	199	
		KW 462	57 avenue du Mont Riboudet	251	
		KW 461	Avenue du Mont Riboudet	25	
		KW 464	Avenue du Mont Riboudet	291	
		KW 465	Avenue du Mont Riboudet	9	
<b>TOTAUX</b>				<b>48 153</b>	<b>21 138 941.54</b>

**Légende**

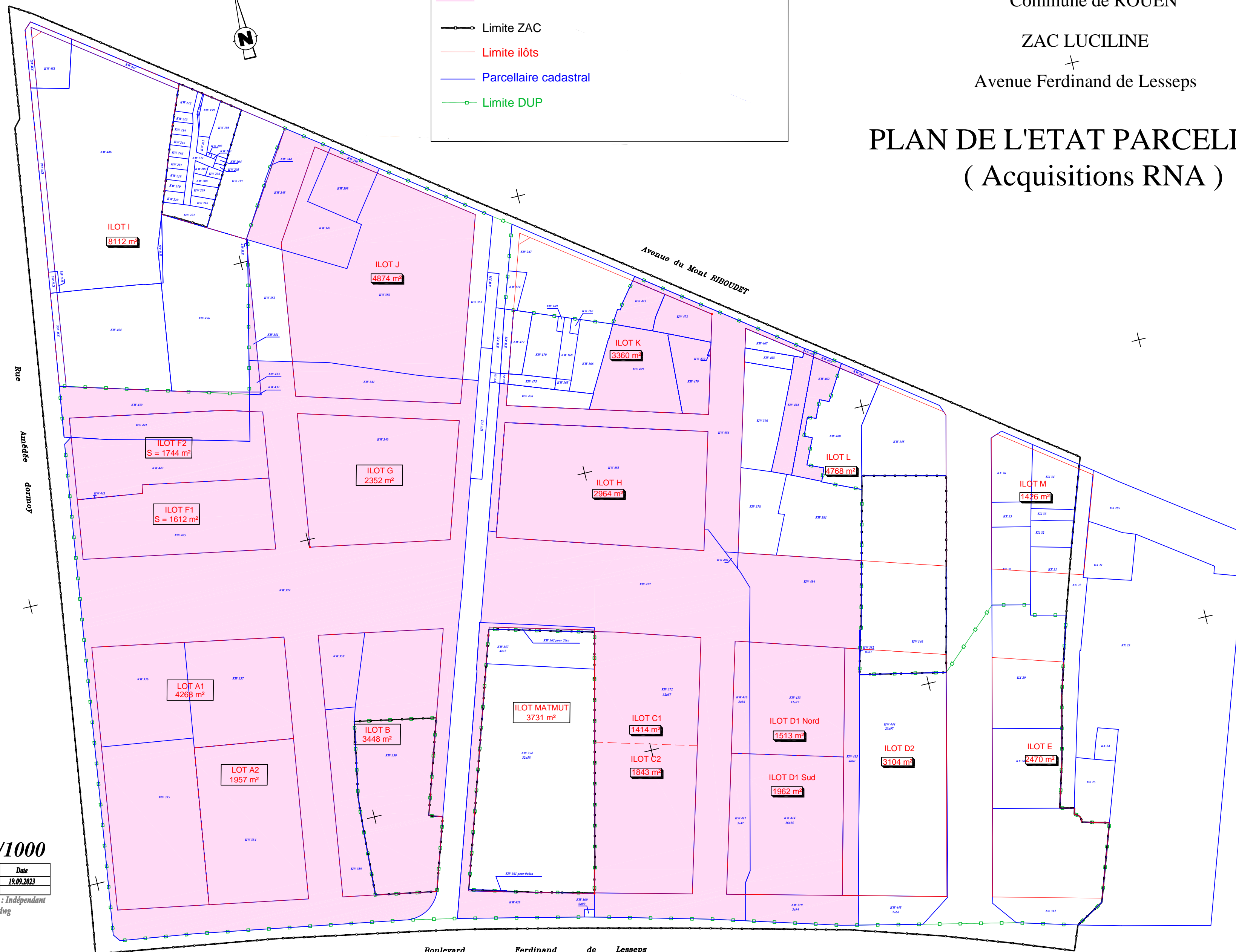
- Acquisitions de ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT
- Limite ZAC
- Limite îlots
- Parcellaire cadastral
- Limite DUP

Commune de ROUEN

ZAC LUCILINE

Avenue Ferdinand de Lesseps

# PLAN DE L'ETAT PARCELLAIRE ( Acquisitions RNA )



REF: BASE LUCILINE

ECHELLE : 1/1000

Ind.	Dessin	Verif.	Modifications	Date
1	MA	MA	Plan de l'état parcellaire ( acquisitions RNA )	19.09.2023

Système de projection : LAMBERT ZONE I  
Système de nivellement : Indépendant  
Fichier : MBase AFT\Bases des Zacs\Bases Luciline\Luciline Etat - Foncier - Acquisition.dwg

TABLEAU DES CESSIONS pour l'année 2023						
Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m²	Montant TTC en Euros

TABLEAU DES CESSIONS CUMUL						
Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline						
28/12/2012	Cirmad Prospectives	KW 336	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	2 393 1 117	1 040 796.52
		KW 337	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	1 276	
		KW 335	Rampe parking (division en volumes)	A1		
26/03/2014	Cirmad Prospectives	KW 335	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	1 875 1 875	1 537 454.00
24/04/2014	SCI Exelsia (ADIM)	KW 340	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	G	2 352 2 352	1 140 000.00
21/04/2016	Luciline Thomas Immobilier	KW 359	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	B	640 640	373 332.00
06/06/2014	Luciline Thomas Immobilier	KW 358	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	B partiel	350 350	192 792.00
30/07/2015	SCI La Salle (MATMUT)	KW 372	Boulevard Ferdinand de Lesseps	C1/C2	3 257 3 257	1 653 331.68
25/04/2017	SCCV Luciline Ilot F Rouen	KW 405	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	F1	1 612 1 612	946 197.72
14/12/2016	SCI Rouen Luciline Ilot J	KW 341	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	J	4 874 624	3 099 475.57
		KW 343	73 avenue du Mont Riboudet	J	520	
		KW 398	73 avenue du Mont Riboudet	J	347	
		KW 350	Passage de la Luciline	J	3 383	
22/02/2018	Bouygues Immobilier	KW 334	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A2	1 957 1 957	2 664 000.00
22/06/2021	Bouygues Immobilier	KW0413	Boulevard Ferdinand de Lesseps	D1	3 475 1 277	2 073 300.00
		KW0414	Boulevard Ferdinand de Lesseps	D1	1 615	

TABLEAU DES CESSIONS CUMUL						
Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m²	Montant TTC en Euros
		KW0417	Boulevard Ferdinand de Lesseps	D1	347	
		KW0416	Rue Charlotte Perriand	D1	236	
11/12/2020	AT'OME/REFLETS LUCILINE 2	KW429	26 rue Amédée Dormoy	F2	576	
		KW404	Rue Amédée Dormoy	F2	1 168	
12/05/2021	METROPOLE ROUEN				14 542	0.00
		KW427	Mail Andrée Putman		4 353	
		KW428	Mail Andrée Putman		761	
		KW374	Mail Andrée Putman		8 488	
		KW379	Mail Andrée Putman		394	
		KW408	Boulevard Ferdinand de Lesseps		13	
		KW345	Avenue du Mont Riboudet		499	
		KW399	Avenue du Mont Riboudet		34	
<b>TOTAUX</b>					<b>39 071</b>	<b>15 420 909.49</b>

**Légende**

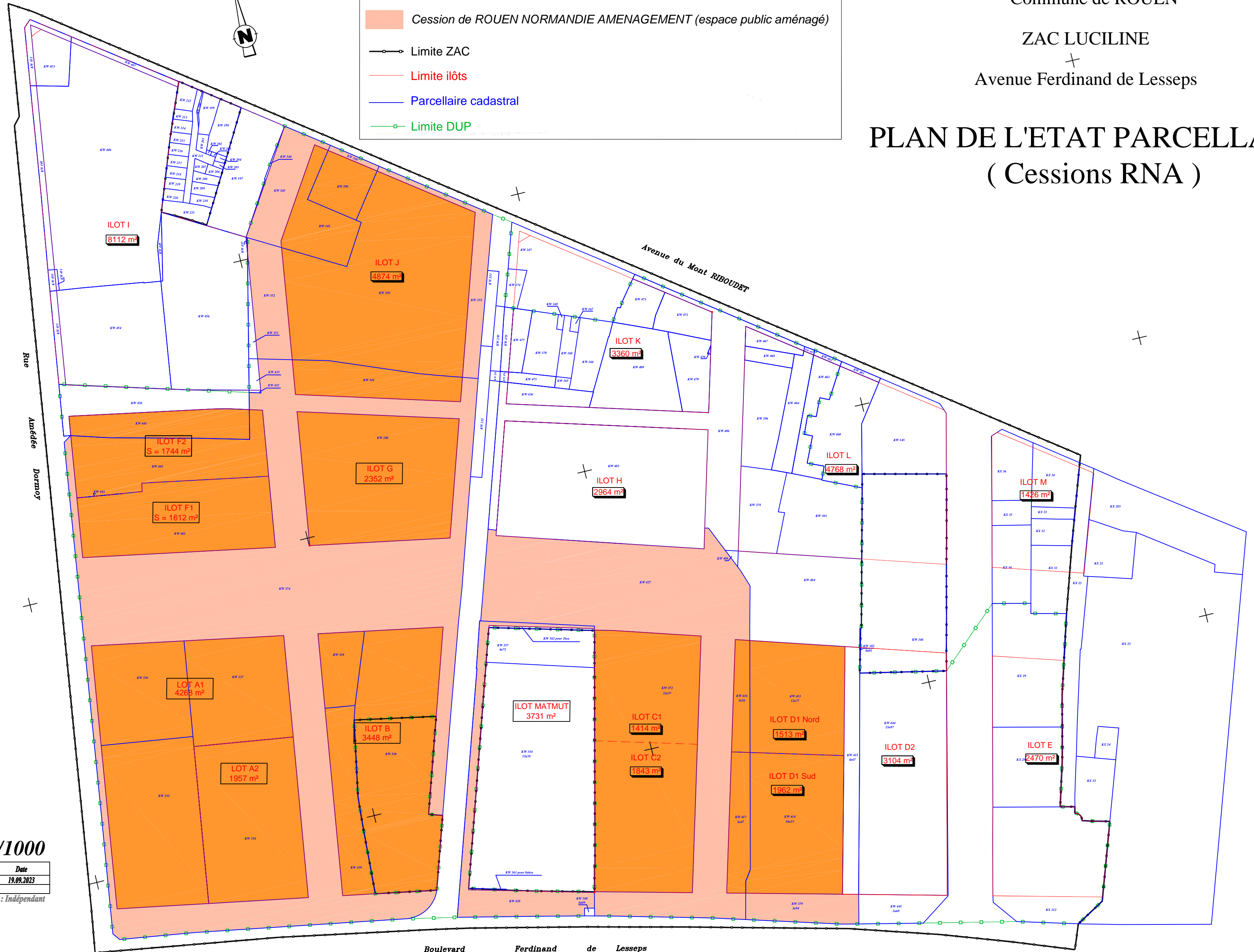
- Cession de ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT (commerciale)
- Cession de ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT (espace public aménagé)
- Limite ZAC
- Limite îlots
- Parcellaire cadastral
- Limite DUP

Commune de ROUEN

ZAC LUCILINE

Avenue Ferdinand de Lesseps

**PLAN DE L'ETAT PARCELLAIRE  
( Cessions RNA )**



REF: BASE LUCILINE

ECHELLE : 1/1000

Ind.	Dessin	Verif.	Modifications	Date
1	EM	MA	Plan de l'état parcellaire ( cessions RNA )	19.09.2023

Système de projection : LAMBERT ZONE I  
Système de nivellement : Indépendant  
Fichier : MBase AFT\Bases des Zacs\Bases Luciline\Luciline Etat - Foncier - Cession.dwg

• ROUEN

21 quai de Paris  
76000 Rouen  
Tel. 02 35 71 55 22  
rouen@geodis-ge.com