



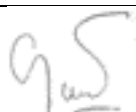


## Concession d'aménagement

### 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 31/12/2024

Rédacteur : Directrice de Projet	Vérification financière : D.A.F.	Approbateur : Directeur Général
Stéphanie MALETRAS	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
		
Date : 04/04/2025	Date : 04/04/2025	Date : 04/04/2025

## 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>
<b>Objectifs</b>	<b>9</b>
<b>Programme</b>	<b>10</b>
Programme initial	10
Programme arrêté au 31/12/2011	10
Evolution du programme	10
<b>Cadre juridique</b>	<b>13</b>
Contrats entre le concédant et le concessionnaire	13
Procédures règlementaires	14
<b>Intervenants</b>	<b>14</b>
<b>Bilan de l'Activité 2024</b>	<b>15</b>
<b>Etat des réalisations en dépenses :</b>	<b>15</b>
Acquisitions	15
Etudes et honoraires techniques	15
Travaux	15
<b>Etat des réalisations en recettes :</b>	<b>15</b>
Cessions au concédant	15
Commercialisation	16
Subventions	16
Participation de la collectivité	16
Produits divers et produits financiers	16
<b>Financement</b>	<b>17</b>
Avance de trésorerie remboursable	17
Sans objet	17
Emprunt	17
Sans objet	17
<b>Prévisions 2025</b>	<b>17</b>
<b>Dépenses prévisionnelles :</b>	<b>17</b>
Acquisitions	17

Etudes et honoraires techniques .....	17
Travaux .....	18
Frais divers de gestion .....	18
Frais de société et frais financiers .....	18
<b>Recettes prévisionnelles :</b> .....	<b>19</b>
Cessions au concédant .....	19
Commercialisation.....	19
Subventions .....	19
Participation de la collectivité .....	19
Produits divers et produits financiers .....	20
<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>21</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	2024	2025	Au-delà		
DEPENSES	41 689 000	59 582 865	40 718 405	1 396 736	1 671 985	16 850 091	60 637 216	1 054 351
RECETTES	41 689 000	59 582 865	40 389 182	1 871 693	2 605 124	15 771 217	60 637 216	1 054 351
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	-329 223	474 957	933 139	-1 078 874	0	0

### Commentaires sur les évolutions :

Le bilan actualisé présente une augmentation de + 1054K€ au regard du dernier CRACL approuvé, 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

### Chiffres clefs de l'écoquartier :

- Avancement général de la ZAC : mi-parcours : 703 logements livrés au 31/12/2024 pour environ 1250 habitants, 26 000m2 d'activités et de commerces employant environ 850 salariés.
- 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> bâtiment passif 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 **31/12/2024 : 78 006 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 2025	Année 2025
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	-
Participation	1 400 000,00	1 200 000,00
<b>Sous-total RECETTES</b>	<b>1 400 000,00</b>	<b>1 200 000,00</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>1 400 000,00</b>	<b>1 200 000,00</b>

## Bilan et plan de trésorerie prévisionnels



CR 6035 Luciline  
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2024

20/03/2025 16:56  
Chiffres en €  
BOILLET Quentin

Intitulé	Bilan		Réalisé	Fin 2023	2024	2025					2026					2027	2028	2029	2030	Bilan				
	Initial	Approuvé		Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart
<b>DEPENSES</b>	1 689 000	59 582 865	12 115 141	10 718 405	1 396 736	98 161	404 204	1 097 558	72 060	1 671 985	219 854	314 784	95 494	409 014	1 039 144	1 595 207	3 166 919	2 987 426	4 963 251	3 098 143	30 637 216	10 274 967	70 912 183	1 054 351
1 ACQUISITIONS	22 052 000	29 888 787	18 875 410	18 429 776	445 634	15 000	15 000	1 038 162		1 068 162	146 000	240 930	23 000		409 930	1 100 485	1 962 051	2 217 599	3 514 111	741 059	29 888 788	5 441 185	35 329 972	
2 ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 469 484	1 466 545	2 919	7 500	2 500	2 500	7 500	20 000	7 500	7 500	7 500	7 500	30 000	30 000	32 000	30 000	30 000	183 855	1 825 319	360 016	2 185 335	
3 HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 801 303	1 579 366	21 937	4 375	4 375	4 375	4 375	17 500	6 375	6 375	6 375	6 375	25 500	36 000	36 500	36 500	43 020	213 308	2 009 632	397 974	2 407 606	
4 TRAVAUX	10 259 000	19 958 140	15 913 043	15 189 442	723 601	23 679	331 000	6 000	16 000	376 679	21 158	21 158	21 158	321 158	384 633	208 000	898 927	484 001	1 114 834	1 587 264	20 967 381	3 982 212	24 949 593	1 009 241
5 FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 110 620	821 995	783 463	38 532	9 775	9 775	9 775	9 775	39 100	2 775	2 775	2 775	27 775	36 100	36 540	31 100	30 539	22 642	91 356	1 109 372	93 580	1 202 953	-1 248
7 FRAIS SOCIETE & FRAIS	6 060 000	4 705 770	3 345 727	3 181 615	164 112	37 832	45 154	36 746	34 410	154 144	36 045	36 045	34 685	46 205	152 981	184 202	206 342	188 787	238 644	281 300	4 752 126		4 752 126	46 357
8 TVA																								
9 FONDS DE CONCOURS		84 598	88 198	88 198			-3 600			-3 600											84 598		84 598	
<b>RECETTES</b>	1 689 000	59 582 865	12 260 875	10 389 182	1 871 693	1 402 531	197 531	2 531	1 002 531	2 605 124		1 200 000		180 000	1 380 000	2 600 000	2 449 641	2 820 000	4 456 149	2 065 427	30 637 216	3 954 502	34 591 718	1 054 351
1 CESSION	15 590 000	19 346 822	12 853 097	12 853 097												1 400 000	1 100 000	1 000 000	1 948 725	1 045 000	19 346 822	3 865 884	23 212 706	
2 REMBOURSEMENT																								
3 SUBVENTIONS	6 000 000	4 776 962	4 469 640	4 444 001	25 639		195 000			195 000				180 000	180 000		174 641	120 000		670 427	5 809 708		5 809 708	1 032 748
4 PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	32 128 424	24 100 000	22 300 000	1 800 000	1 400 000				1 400 000		1 200 000			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	3 301 774	800 487	763 200	37 286	2 531	2 531	2 531	1 002 531	1 010 124							175 000		979 000	350 000	3 314 611	88 618	3 403 229	12 837
6 PRODUITS FINANCIERS		28 883	37 652	28 883	8 768																37 652		37 652	8 768
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			145 735	-329 223	474 957	1 304 370	-206 673	1 095 027	930 471	933 139	-219 854	885 216	-95 494	-229 014	-340 856	1 004 793	-717 278	-167 426	-507 102	1 032 716		6 320 466	6 320 465	
<b>AMORTISSEMENTS</b>		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	
<b>MOBILISATIONS</b>		450 000	450 000	450 000																	450 000	6 105 585	6 555 585	
1 EMPRUNTS																								
2 AVANCES		450 000	450 000	450 000																	450 000		450 000	
5 TVA																						6 105 585	6 105 585	
<b>FINANCEMENT</b>																						4 799 560	4 799 560	
<b>TRESORERIE</b>				-331 730	78 006	6 531	1 004 858	105 674	1 077 187	1 077 187	859 020	1 744 237	1 648 743	1 419 730	1 419 730	2 224 523	1 511 471	1 069 818	453 191					

## 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.

# Rouen Luciline Rives de Seine

Quartier Luciline vu depuis la rive gauche, Rouen

100A, Luciline

**QUELQUES CHIFFRES CLÉS**

- 135 000 m² de surface de plancher
- 1000 logements
  - 25% de logements sociaux
  - 25% de logements à cœur maîtrisé
- 50 000 m² de bureaux et commerces

**DÉJÀ RÉALISÉ**

- 700 logements
- 25 000 m² de bureaux et commerces

**Situé en bord de Seine au sein des Quartiers Ouest, Luciline est un nouveau quartier de centre ville au cadre de vie durable, apaisé et renaturé, offrant une variété de logements, de bureaux et de commerces.**





## 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 32 128 424€



## 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. Quentin BOILLET
	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 2024

### Etat des réalisations en dépenses :

#### Acquisitions

Les acquisitions réalisées auprès de l'EPFN en date du 13 septembre 2024 sont les suivantes :

- KW 378 et KW 381 pour la cession de l'îlot L1 de la ZAC,
- KW 344 pour la cession de l'îlot I3.

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 :

- Etude de sols : Réalisation d'un plan de gestion sur l'îlot K,

##### ■ Honoraires techniques

Les honoraires techniques ont porté sur :

- Maîtrise d'œuvre et CSPS : Achèvement du 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. Un avenant à cette convention a été notifiée en date du 29 octobre 2024.
- Relancer 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) et d'un commerce pour une SDP totale de 4000 m<sup>2</sup>.
- Le porté à connaissance PPRI Seine normande de Sotteville-sous-le-Val au Trait – Cartographie des aléas a été adressé par l'Etat aux communes fin 2024.

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 1 800 000€.

## 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.



La trésorerie de l'opération rémunérée dans le cadre de la convention financière signée avec la CDC a permis de générer 9K€ de produits financiers en 2024 portant le total de produits financiers à 38K€.

## Financement

### **Avance de trésorerie remboursable**

Sans objet

### **Emprunt**

Sans objet

## **Prévisions 2025**

### Dépenses prévisionnelles :

#### **Acquisitions**

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

- Parcelles KX 35 et 36 en fin de portage à 15 ans pour la cession de l'îlot M de la ZAC.

L'actualisation du bilan reste stable 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, faisabilité des îlots L et M, mise à jour du plan d'aménagement...),

- 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 : Achèvement du suivi de la phase opérationnelle 2bis démarrée en 2022 située aux abords des îlots D1, F2, H (levée de réserves, gestion des DOE, parfait achèvement...).

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

### Travaux

Les travaux prévisionnels à court terme sont :

- 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 augmentation 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 : Coût global de l'opération et facturation en TVA uniquement de la quote-part de la SPL à l'opération.

### Frais divers de gestion

L'actualisation du bilan constate une légère diminution sur ce poste de dépenses justifié par l'ajustement des dépenses aux besoins réels de 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 intègre la suppression de la provision pour frais financiers sur emprunt prévue au bilan approuvé.

## Fonds de concours

L'actualisation du bilan est neutre sur ce poste de dépenses qui reste conforme au bilan approuvé.

## Recettes prévisionnelles :

### Cessions au concédant

Sans objet.

### Commercialisation

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

- 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 et du versement du solde de la convention de participation induite.
- La relance des échanges avec SEDELKA pour la réalisation d'un programme de logements libres, de logements à coûts maîtrisés (BRS) et d'un commerce sur l'îlot H. Ces échanges se concluront par la signature d'une promesse de vente (PSV) durant le 2<sup>e</sup> semestre de l'année.

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 : Encaissement du solde de la subvention appelé en 2024 et clôture de la convention.

L'actualisation du bilan présente une augmentation 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 : Coût global et facturation en TVA 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 1 400 000€.

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 **prévoir** une augmentation de 13K€ lié au prolongement d'un an du bail précaire accordé à tiers sur un terrain de la ZAC.

### ■ Produits financiers

Les produits financiers générés en 2024 augmentent le bilan sur ce poste de recettes de 9K€.

## 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 :

	TVA	
Résultat d'exploitation	-	6 320 466,00
TVA payée	-	1 306 025,00
TVA remboursée		6 105 585,00
Régularisation de TVA future		1 520 906,00
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