

**ZAC LUCILINE – RIVES DE SEINE (1035)**

**Réalisation de  
l'opération d'aménagement de la ZAC Luciline**

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**  
**Actualisé au 31/12/2013**

- I. PRESENTATION DE L'OPERATION..... 5**
- 1.0 OBJECTIFS ..... 5
- 1.1 PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ..... 6
- 1.2 CADRE JURIDIQUE..... 7
  - 1.2.1 Contrats entre la collectivité et la SEM.....7
  - 1.2.2 Procédure type ZAC.....8
  - 1.2.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique.....8
- 1.3 INTERVENANTS..... 10
- 2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION ..... 11**
- 2.0 ACQUISITION..... 11
  - 2.0.1 Réalisés en 2013 ..... 11
  - 2.0.2 Prévisions 2014 ..... 12
  - 2.0.3 Bilans des acquisitions réalisées et projetées..... 13
  - 2.0.4 Conclusion relative au poste acquisition ..... 16
- 2.1 ETUDES - TRAVAUX D'AMENAGEMENT..... 17
  - 2.1.1 RAPPEL : Décomposition opérationnelle du projet d'aménagement..... 17
  - 2.1.2 Etudes et honoraires techniques..... 18
  - 2.1.3 Travaux..... 20
    - 2.1.3.1 Travaux réalisés en 2013 ..... 20
    - 2.1.3.2 Travaux à réaliser en 2014 ..... 21
    - 2.1.3.3 Travaux restant à réaliser ..... 22
- 2.2 FRAIS DIVERS – REMUNERATION – FRAIS FINANCIERS..... 22
  - 2.2.1 Frais divers et de gestion..... 22
    - 2.2.1.1 Frais divers et de gestion réalisés en 2013 : ..... 22
    - 2.2.1.2 Frais divers et de gestion à réaliser en 2014 ..... 23
  - 2.2.2 Rémunération et frais financiers : ..... 23

2.2.2.1	Rémunération et frais financiers réalisés en 2013 : .....	24
2.2.2.2	Rémunération à réaliser en 2014 .....	24
2.3	<b>COMMERCIALISATION</b> .....	24
2.3.1	Commercialisations réalisées en 2013 .....	24
2.3.1.1	Compromis et autres protocoles .....	24
2.3.1.2	Actes de cession .....	24
2.3.1.3	Actions menées : .....	25
2.3.2	Commercialisations à réaliser en 2014 .....	25
2.4	<b>PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE</b> .....	25
2.5	<b>FINANCEMENTS</b> .....	25
2.5.1	Réalisé à fin 2013 .....	25
2.6	<b>MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS</b> .....	27
2.6.1	Pilotage de l'opération et démarche partagée : .....	27
2.6.1.1	Le suivi de l'opération est réalisé dans les cadres suivants : .....	27
2.6.1.2	Communication et échanges : .....	27
<b>3.</b>	<b>ELEMENTS FINANCIERS</b> .....	<b>28</b>
3.1	<b>ANALYSE DES ECARTS DU BILAN</b> .....	29
3.1.1	Dépenses Poste 1 - Acquisitions : + 3 079 232 € .....	30
3.1.2	Dépenses Poste 2 – Etudes : + 2575€ .....	30
3.1.3	Dépenses Poste 3 – Honoraires sur travaux : + 5045€ .....	30
3.1.4	Dépenses Poste 4 - Travaux : + 2 422 424€ .....	30
3.1.5	Dépenses Poste 5 – Frais divers et de gestion : + 98 019€ .....	31
3.1.6	Dépenses Poste 7 – Rémunération et frais financiers : + 187 895€ .....	31
3.1.7	Cessions : + 497 241 € .....	31
3.1.8	Subventions : + 2 160 869€ .....	32
3.1.9	Produits financiers et produits divers .....	32
3.1.10	Participation de la collectivité .....	32
3.2	<b>TRESORERIE ET FINANCEMENT</b> .....	33
3.2.1	Avance et participation : .....	33
3.2.1.1	Avance : Sans objet .....	33

3.2.1.2	Participation.....	33
3.2.2	Emprunt à prévoir :.....	33
<b>4.</b>	<b>NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS.....</b>	<b>34</b>
4.1	OBJECTIFS PRINCIPAUX.....	34
<b>5.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>35</b>

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION

## 1.0 OBJECTIFS

- Les objectifs du projet :

La réalisation du quartier Luciline-Rives de Seine 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.

Il s'agit de créer un quartier de ville à part entière, mixant les fonctions urbaines : immobilier de bureaux permettant à Rouen de rattraper son retard par rapport aux autres métropoles régionales en matière de création d'emplois tertiaires supérieurs, logements de typologies et statuts variés visant tous les types de publics et activités économiques diverses (concessions automobiles, commerces et services).

- Surface de l'opération : 8,5 hectares environ, l'opération s'inscrivant plus largement dans un secteur urbain en profonde transformation d'une vingtaine d'hectare.
- Surface cessible : 5 hectares environ



Vue aérienne projetée de la ZAC Luciline

## I.1 PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 8 juillet 2011) est de 135 000 m<sup>2</sup> SHON environ de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré au PLU :

- Un secteur, en bord de Seine, pour l'implantation d'immeubles hauts, accueillant principalement des bureaux,
- Un secteur, aux abords 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 prévisionnelle par programme :

- Logements : 85 000 m<sup>2</sup> SHON, dont 25% de logements sociaux
- Bureaux : 31 000 m<sup>2</sup> SHON
- Concessions automobiles et commerces : 19 000 m<sup>2</sup> SHON

Ce programme est issu du schéma d'aménagement validé le 18 février 2009 lors du comité de pilotage de la ZAC qui a nécessité une modification du PLU et des dossiers réglementaires pour être mis en œuvre. Le programme initial prévoyait en effet une prépondérance des bureaux, pour une SHON affectée de 80 000 m<sup>2</sup> sur un global de 110 000m<sup>2</sup>.

Le dossier de création de la ZAC a été modifié par délibération du Conseil Municipal en mai 2010.

Le dossier de réalisation a été modifié en juillet 2011.

Par ailleurs, il convient de rappeler que Rouen Seine 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



## 1.2 CADRE JURIDIQUE

### 1.2.1 Contrats entre la collectivité et la SEM

#### **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)**

- date délibération co-contractant : 07/07/2006
- date visa contrôle Légalité : 21/07/2006
- date notification : 27/07/2006
- date échéance convention : 27/07/2021

Montant de la participation maximale prévisionnelle de la Collectivité au bilan de l'opération à la date de signature de la concession d'aménagement (article 16-6) : 17 861 000 euros H.T./T.T.C

#### **Avenant n°1 : Réévaluation de la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan de l'opération : 27 078 412 € HT/T.T.C**

- date délibération : 24/10/2008
- date visa contrôle Légalité : 28/10/2008
- date notification : 10/11/2008
- date échéance convention : 27/07/2021

#### **Avenant n°2 : Définition d'une mission d'assistance pour la reprise des documents d'urbanisme et études préalables, définition d'une mission de coordination en accompagnement de 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 27 851 377 € HT/TTC**

- date délibération : 27/10/2009
- date visa contrôle Légalité : 01/12/2009
- date notification : 17/12/2009
- date échéance convention : 27/07/2021

### **Avenant n°3 : 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 de l'opération 27 990 010 € HT/TTC**

- date délibération : 02/12/2012
- date visa contrôle Légalité : 27/01/2012
- date notification : 31/01/2012
- date échéance convention : 27/07/2021

#### **1.2.2 Procédure type ZAC**

Dates clefs :

- Adoption dossier création n° I : le 24 décembre 2004
- Adoption dossier réalisation n° I : le 20 mai 2005
- Concertation préalable en vue de la modification du dossier de création de la ZAC : le 10 juillet 2009
- Adoption de la modification du dossier de création : 21 mai 2010
- Adoption de la modification du dossier de réalisation : 08 juillet 2011

#### **1.2.3 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique**

- Arrêté de DUP : le 20 mai 2005
- DUP échéance : le 20 mai 2010 – prorogée au 1<sup>er</sup> septembre 2016
- Délégation du droit de préemption urbain : Établissement Public Foncier de Normandie
- Arrêté de cessibilité : le 16 juillet 2009
- Ordonnances d'expropriation : le 14 septembre 2009
- Nouvel arrêté de DUP : le 16 novembre 2012
- Nouvelle échéance DUP : le 16 novembre 2016

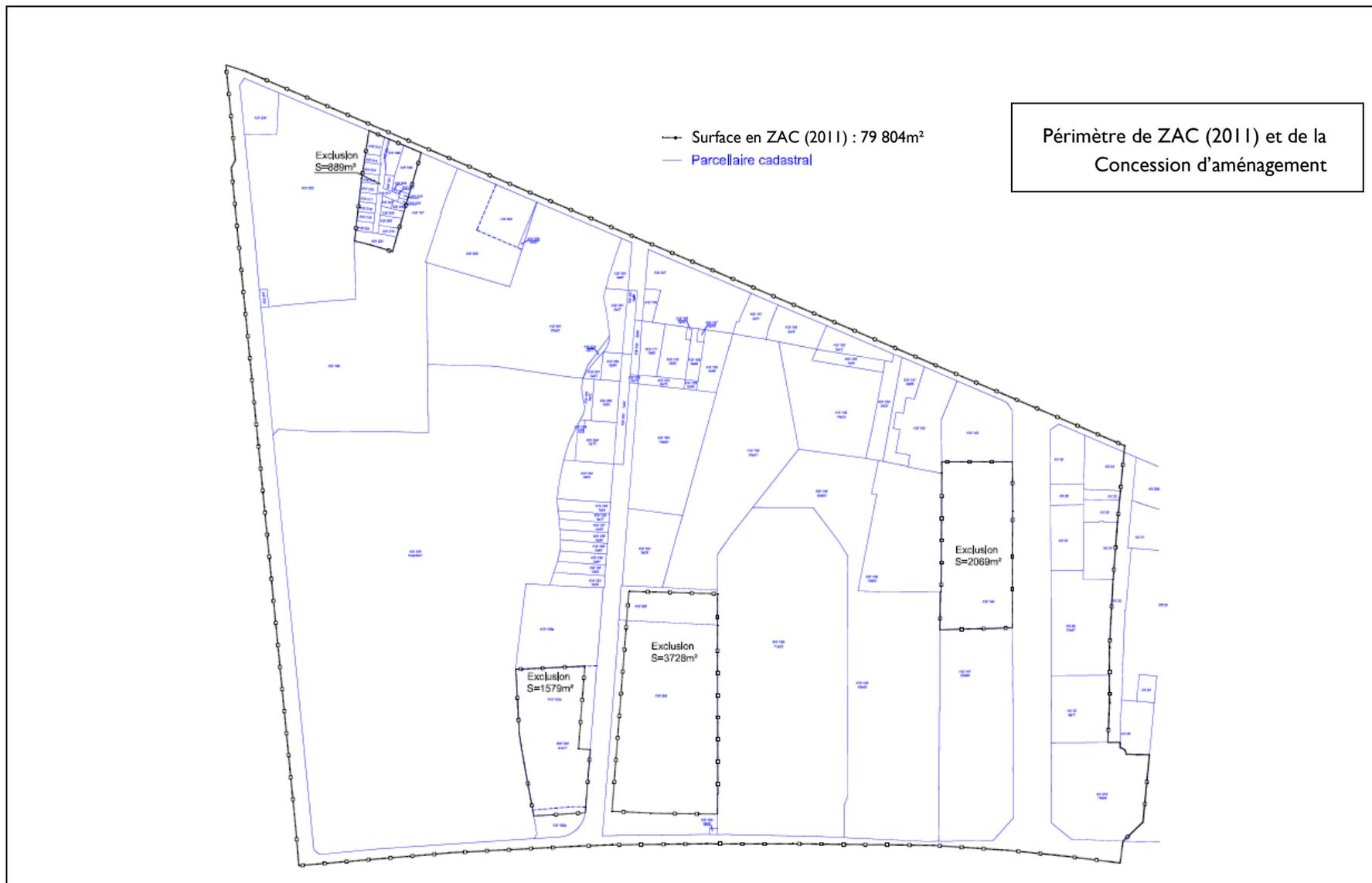
La ville de Rouen a confié à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une mission de maîtrise foncière. Il a la charge de la négociation foncière basée sur l'estimation de France Domaines, de l'acquisition des biens, de leur gestion et de leur portage. L'ensemble des recettes locatives sont 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).

Les études historiques et documentaires sur la pollution menées par l'EPFN ont montré que le site était touché davantage par des pollutions ponctuelles (poches d'hydrocarbures) que généralisées. L'aménageur acquiert des terrains propres à leur destination. Il ne peut supporter les coûts de dépollution. Il faut donc prévoir une intervention de l'EPFN (le traitement des éventuelles pollutions doit être intégré par exemple dans les négociations entre l'EPFN et les propriétaires) afin que l'aménageur puisse acquérir des sols déjà traités destinés à devenir espace public.

L'étude de diagnostic pollution réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFN par SOGESPOL en novembre 2008 confirme le risque de pollution et la nécessité de prévoir une élimination des déblais en décharge de classe 2.

Les coûts de traitement et de mise en décharge spécifique des déblais pour l'ensemble de l'opération ne sont pas intégrés au bilan d'aménagement, à l'exception de la phase I. En effet, l'évacuation des terres non inertes de la phase I est pris en charge : pour partie par le bilan, dans la limite de l'assiette des travaux prévue pour cette phase ; pour l'autre partie par l'EPFN au titre du Fond Friches. Les travaux réalisés par l'EPFN sont rachetés par l'opération, mais compensés par un montant équivalent (hors TVA) de recettes de subventions. Ce rachat permet la récupération de la TVA sur les travaux.



### I.3 INTERVENANTS

- Co-contractant : Ville de Rouen – Rouen seine aménagement
- Co- maîtrise d’ouvrage sur la thématique de la gestion et du suivi des terres impactées : Etablissement Public Foncier de Normandie
- Equipe de maîtrise d’œuvre urbaine :
  - Paysagiste : Agence DEVILLERS et associés (mandataire)
  - BET Environnement : Hubert PENICAUD
  - BET VRD : O.G.I.
  - Concepteur Lumière : L’atelier Vincent THIESSON
- Géomètre : Actual Foncier Topographie
- Notaire : Maître DALION/Maître LEHEURTEUR
- Entreprises travaux de réalisation des espaces publics de la phase I :
  - LOT 1 : Voirie, assainissement et réseaux divers – VIAFRANCE / SOGEA / LESUEUR TP
  - LOT 2 : Espaces verts – VALLOIS Normandie SAS
  - LOT 3 : Eclairage public et feux tricolores - CITEOS / INEO
  - LOT 4 : Ouvrage cadre d’assainissement, travaux de génie civil en assainissement - SOGEA Nord Ouest TP
- Responsable d’opération : Rouen seine aménagement – Mme MALETRAS
- Développement Économique/Commercialisation : Rouen seine aménagement – Mme ALBERT

## 2. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

### 2.0 ACQUISITION

#### 2.0.1 Réalisés en 2013

Durant l'année 2013, l'aménageur a acquis le 28 juin auprès de l'EPFN des terrains libres nécessaires à la réalisation de la première phase d'aménagement soit 1 060m<sup>2</sup> pour 844 750.39€ TTC. Par ailleurs une somme de 88 950 € a été versée au notaire en charge de l'acte à intervenir avec Monsieur THOMAS, acte effectivement signé seulement en 2014. Ces montants s'entendent hors frais d'acte de 11 102 € soit un poste d'acquisition total de 944 506 € au titre de l'année 2013

Le tableau récapitulatif des acquisitions au 31.12.2013 est le suivant :

Références cadastrales	Date de l'acte	Identité du CEDANT	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Montant en € / TTC
KW 329	30/09/2011	EPFN	10 bvd Ferdinand de Lesseps	13 824	3 103 816.19 €
KW 192			21 Passage de la Luciline	118	
KW 187			31 Passage de la Luciline	82	
KW 191			23 Passage de la Luciline	3	
KW 324			33 Passage de la Luciline	26	
KW 326			33 Passage de la Luciline	44	
KW 190			25 Passage de la Luciline	91	
KW 189			27 Passage de la Luciline	92	
KW 188			29 Passage de la Luciline	90	
KW 322			39 Passage de la Luciline	89	
KW 342			28/06/2014	EPFN	
KW 347	10 bvd Ferdinand de Lesseps	26			
KW 345	73 Avenue du Mont Riboudet	499			
<b>TOTAL</b>					<b>3 948 566.58€</b>

A noter : La signature d'une convention de régénération urbaine le 21 décembre 2013.

Pour rappel : La 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 CREA. 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 sur les phases 1 et 2 d'aménagement de la ZAC Luciline, 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 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.

## 2.0.2 Prévisions 2014

L'aménageur doit procéder à l'acquisition auprès de:

- tiers privés (MATMUT et la SAS LTI) des terrains libres nécessaires à la réalisation de la première phase d'aménagement de l'opération pour un montant de 178 950.00€ TTC
- EPFN d'un terrain libre nécessaire à la commercialisation de l'îlot G auprès de la SCI EXELSIA (ADIM) pour un montant de 659 971.58€ TTC.

La dénomination cadastrale des parcelles à acquérir est la suivante :

Références cadastrales	Identité du CEDANT	Localisation	Surface en m2	Destination du terrain	Montant en € / TTC
KW 331	LUCILINE THOMAS	8 bvd Ferdinand de Lesseps	421	Espace public	88 950.00 €
KW 332	IMMOBILIER	8 bvd Ferdinand de Lesseps	172		
KW 340	EPFN	10 bvd Ferdinand de Lesseps	2352	Commercialisation à un promoteur	659 971.58 €
KW 160	MATMUT	Passage de la Luciline	9	Espace public	90 000.00€
KW 360			668		
KW 363			93		

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2014 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,

### 2.0.3 Bilans des acquisitions réalisées et projetées

- **Tableau récapitulatif des surfaces** (valeur en m<sup>2</sup> données à titre indicative sous réserve de la validation du géomètre)

<b>RAPPEL : Surface en ZAC</b>	<b>79 804 m<sup>2</sup></b>
Surface cessible en ZAC	49 522 m <sup>2</sup>
Surface destinée aux espaces publics	30 282 m <sup>2</sup>
Surface hors ZAC nécessaire aux espaces publics	929 m <sup>2</sup>

<b>Surface acquise par RSA au 31/12/2013</b>	<b>15 606 m<sup>2</sup></b>
constructible	7 215 m <sup>2</sup>
destinées aux espaces publics	8 391 m <sup>2</sup>
<b>Surface à acquérir par RSA au 31/12/2013</b>	<b>55 244 m<sup>2</sup></b>
constructible	42 180 m <sup>2</sup>
destinées aux espaces publics	13 063 m <sup>2</sup>
<b>Domaine public</b>	<b>8 954 m<sup>2</sup></b>
constructible à déclasser (phase 3)	128 m <sup>2</sup>
destinées aux espaces publics	8826 m <sup>2</sup>

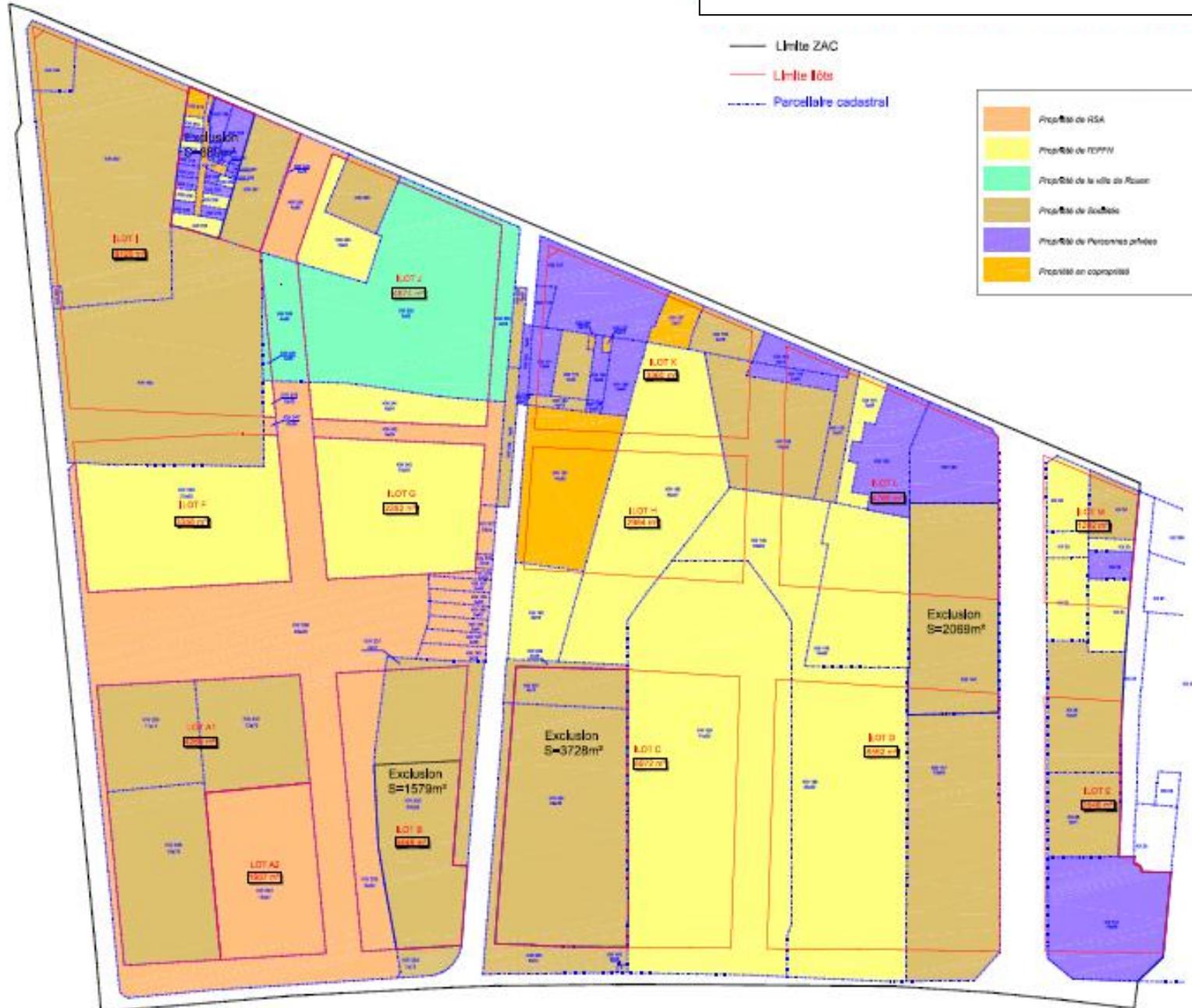
Au 31.12.2013,  
**19.55%** des surfaces de la ZAC LUCILINE ont été acquises par l'aménageur pour un montant de **3 948 566.58€ TTC.**

- **Tableau récapitulatif des acquisitions réalisées au 31/12/2013 par l'EPFN, RSA et la Ville de Rouen :**

Surface en ZAC à acquérir	70 849 m <sup>2</sup>
<b>Surface en DUP acquise au 31/12/2013</b>	<b>50 323 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface en ZAC restant à acquérir au 31/12/2013</b>	<b>20 526 m<sup>2</sup></b>

Au 31.12.2013,  
**71%** des surfaces de la ZAC LUCILINE ont été acquises par l'aménageur, par la Ville ou l'EPFN.

# Plan des propriétaires foncier au 31/12/2013



## ▪ Risques

Globalement les acquisitions foncières relatives à la phase I d'aménagement sont estimées à 7 569 K€ HT, réalisées entre 2011 et 2016, en considérant que les parcelles de propriété actuelle de la Ville de Rouen seront cédées à l'euro symbolique à l'aménageur.

Le présent CRACL estime le coût des acquisitions devant être menées par Rouen Seine Aménagement sur la période 2011- 2021 sur des parcelles aujourd'hui en partie acquises par l'EPFN et suivant les conditions de rachat définies dans le programme d'action foncière signé entre la Ville de Rouen et l'EPFN. Ces coûts d'acquisition sont estimés de manière plus fine sur la période 2012-2017, étant entendu que l'enveloppe sur le poste acquisition reste inchangé dans le présent bilan. Par ailleurs le coût du foncier inscrit au bilan s'entend terrain propre à sa destination (sans pollution).

L'estimation globale de France Domaines pour la surface en DUP s'élève à 24M€, soit 424€/m<sup>2</sup>.

Il faut globalement relever plusieurs risques pesant sur l'opération associés à la maîtrise foncière :

### - **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.

Pour rappel : Les plannings, proposés à la signature de la concession d'aménagement, se basaient sur un démarrage de travaux fin 2007. Or, la première emprise de projet (emprise DISPANO) a été acquise par l'EPFN sur l'année 2007. L'entreprise DISPANO a rencontré cependant des difficultés de relogement et n'a pu libérer le site qu'au premier trimestre 2010 (date à laquelle il faut ajouter le temps de démolition avant travaux d'aménagement). De ce fait, l'ensemble des plannings de l'opération a été décalé : le démarrage des travaux de l'aménageur est effectif depuis le mois de juillet 2012, date de signature des marchés entre l'aménageur et les entreprises, pour la première tranche de l'opération avec une fin prévue pour 2016, suivant le calendrier de cession.

### - **Les risques liés aux coûts d'achat.**

Le bilan de l'opération prévoit un montant du poste foncier de 22 137 K€ HT. Ce montant est inférieur à l'estimation des domaines pour le périmètre en DUP (24M€), alors que ce dernier est plus petit que le périmètre de ZAC. Il est donc impératif de définir une stratégie de rachat des terrains par l'aménageur en concertation avec la Ville, tenant compte des possibilités de réalisation d'opération par les propriétaires actuels, mais aussi de l'opportunité d'un rachat à l'euro symbolique des terrains destinés aux équipements publics. Ces hypothèses sont précisées pour la période 2012-2017 dans le présent CRACL en lien avec la « phase 2 étendue » tout en restant dans l'enveloppe HT du bilan de réalisation.

Par ailleurs, les surfaces acquises et libérées, c'est-à-dire pour lesquelles l'ensemble des composantes du prix ont été versées (valeur vénale, indemnités d'éviction, indemnités accessoires), s'élèvent à 25 838m<sup>2</sup>. Le prix moyen est de 227€/m<sup>2</sup>. Il convient toutefois d'être prudent, car certaines parcelles ont été acquises sur la base de négociations foncières anciennes, comme notamment la parcelle KW268 (négocié à 74€/m<sup>2</sup> hors indemnités d'éviction). Les négociations plus récentes sont supérieures : la parcelle KW159 a été acquise à 323€/m<sup>2</sup>, hors indemnités d'éviction à titre d'exemple. L'étalement dans le temps des acquisitions impliquent une mise à jour du coût d'achat des terrains.

- **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.**

Le bilan de l'opération d'aménagement et la concession d'aménagement précisent que les frais liés au traitement des pollutions des sols ne sont pas pris en compte. Or, les études de pollution réalisées par l'Etablissement Public Foncier de Normandie font état de la présence de sols impactés et ne pouvant pas être évacués comme inertes. Une pollution diffuse des remblais par des éléments traces métalliques contenant un bruit de fond significatif en plomb et en mercure a été identifiée. Ce type de pollution ne peut être lié à l'utilisation faite du site mais est lié à la mauvaise qualité des remblais mis en œuvre dans le quartier. Cette pollution, sans risque direct pour l'usage futur du site, a un coût significatif du fait de la mise en décharge spécifique des déblais extraits du site. Le traitement de cette pollution peut difficilement rentrer dans les négociations lors de l'acquisition de terrains car elle n'est pas due à l'utilisation qui a été faite du terrain ou incompatible avec la destination industrielle du terrain.

A ce dernier sujet, diverses options ont été envisagées :

- Soit l'aménageur acquiert les terrains dépollués (excavation des terres, et traitement dans des centres spécialisés, coût souvent très important).
- Soit il intègre les frais liés au traitement des pollutions dans le bilan de l'opération d'aménagement (qui viendra s'ajouter dans ce cas au coût du foncier), en particulier l'ensemble des mouvements de terre et des bio-traitements préalables à la cession des terrains.
- soit chaque opérateur traite la pollution qui le concerne sur l'îlot à ses frais, ce qui renvoie à des négociations complexes et pèse sur le prix de cession.

La solution qui paraissait globalement la plus économique pour tous les acteurs, publics et privés, était la deuxième solution. Il a été convenu avec l'EPFN de réaliser un plan de gestion pour la première phase du chantier, c'est-à-dire sur les parcelles maîtrisées par la ville et situées entre la rue Amédée Dormoy et Passage de la Luciline. L'objectif de ce plan de gestion était d'étudier l'utilisation ou non des déblais extraits globalement sur le site comme remblais sous voirie dans la mesure où le niveau du quartier devait être remonté afin d'être mis « hors eau » en cas d'inondation.

Or, les possibilités de réutilisation des terres sous les espaces publics se sont révélées minces : le nivellement futur du quartier, se rattachant aux voies existantes, reste proche du terrain naturel actuel et ne permet pas de dégager des épaisseurs de remblai suffisantes. Des optimisations des frais d'évacuation ont été identifiées et mis en œuvre : criblage pour identifier les remblais qui constituent des déchets inertes avec emploi sous voirie et évacuation hors site.

Un emploi des terres des lots privés sous l'espace public n'étant pas possible, les acquéreurs des lots devront prévoir des surcoûts d'évacuation des terres. Afin de sécuriser les cessions en assurant une parfaite connaissance à l'acquéreur et permettre une estimation des coûts d'évacuation par le vendeur, des études fines à l'échelle de l'îlot sont prévues. Sur le lot A, elles ont été réalisées par l'EPFN. Sur les lots suivants (Lots F et G notamment) elles ont été et seront réalisées par Rouen Seine aménagement. Une enveloppe budgétaire est dégagée sur la ligne III du bilan, sans modification de l'enveloppe consacrée aux acquisitions.

Il est rappelé que la Ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement et l'EPFN ont signé en septembre 2008 une convention de co-maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des études et travaux pour le pré-aménagement du mail. Le montant de cette convention prévoit la prise en charge des études et travaux pour un montant de 1,6 M€ TTC. Cette enveloppe est attribuée aux travaux de démolition et terrassement pour la phase I de l'opération. Des nouveaux dispositifs financiers seront à mobiliser pour les phases suivantes.

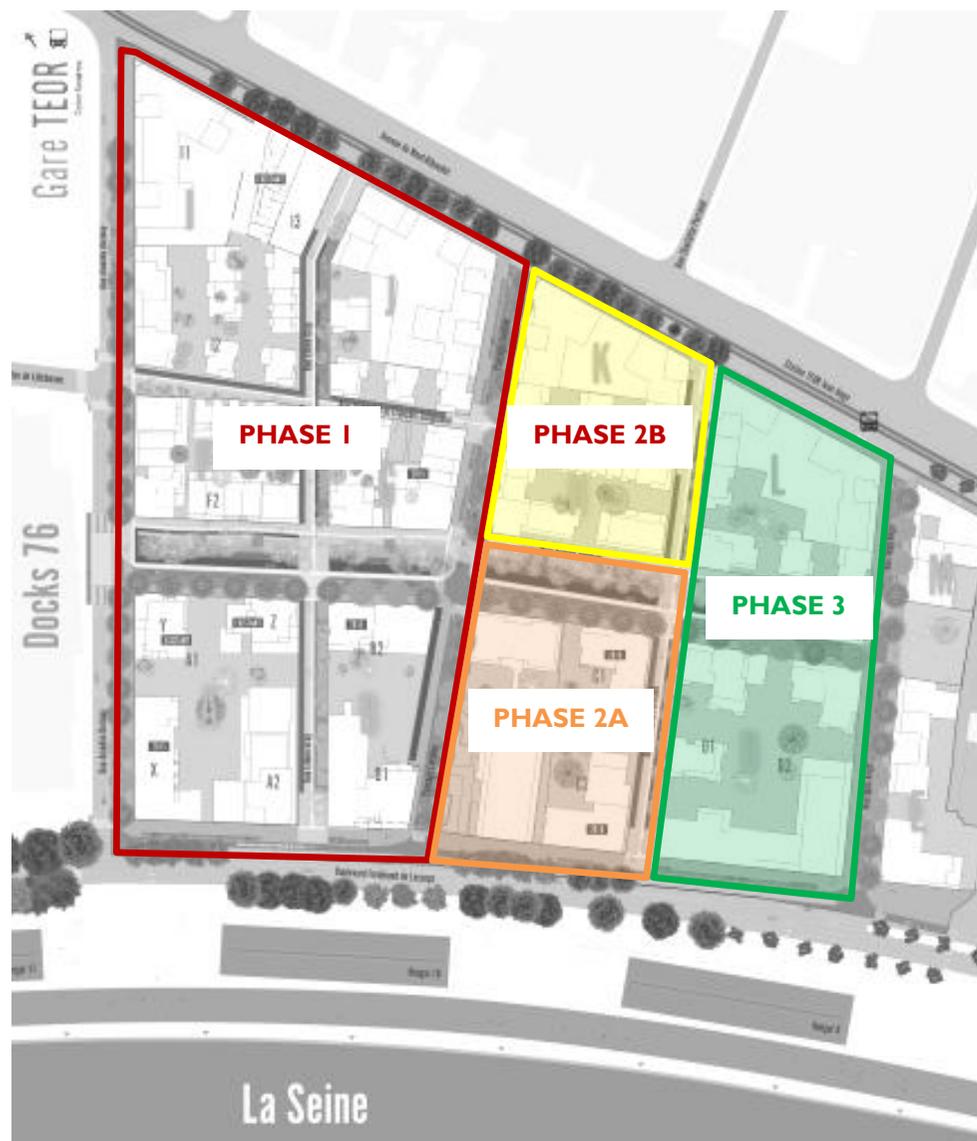
#### 2.0.4 Conclusion relative au poste acquisition

**Il est rappelé que l'équilibre de l'opération moyennant une participation d'équilibre fixée à 27 990 010 € s'entend avec un coût du foncier maximum de 22 137 720 € HT y compris frais de notaires etc...**

**Toute augmentation de ce coût du foncier devra être compensée à l'euro près par une participation supplémentaire versée au fur et à mesure des acquisitions.**

## 2.1 ETUDES - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

### 2.1.1 RAPPEL : Décomposition opérationnelle du projet d'aménagement



Perspectives sur la ZAC



## 2.1.2 Etudes et honoraires techniques

Le poste « études » comprend les prestations relatives aux études préalables, réglementaires et techniques, ainsi que la mission de l'urbaniste coordonnateur. Le poste « honoraires sur travaux » comprend la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, le CSPS et les autres intervenants techniques.

### 2.2.1.1 Etudes et honoraires sur travaux réalisés 2013

- Urbanisme :
  - Suivi des projets architecturaux pour la construction des îlots A, B, F et G
  - Mise à jour du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales du secteur Rive de Seine/ Cœur de quartier
  - Elaboration de la fiche de lots C
  - Suivi des études de permis sur les lots A, A2 et G
- Honoraires sur travaux :
  - Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre travaux : VISA, suivi des travaux, ajustement et solutions provisoires en fonction des disponibilités du foncier
  - Coordination avec les travaux des concessionnaires (réseau de chaleur, notamment) et mise à jour de la synthèse des réseaux phase I.
  - Ajustement / reprise des études liés aux difficultés rencontrées dans la disponibilité du foncier et ainsi dans la mise en œuvre du projet
- Approche environnementale :
  - Suivi des analyses des débits et des qualités des eaux de la Luciline
  - Poursuite de la mission liée au réseau de chaleur pour une aide :
    - à la collectivité en vue notamment du classement du réseau
    - à l'aménageur pour la mise en œuvre des travaux de réalisation de ce réseau
- Etudes techniques diverses :
  - Etudes de sols pour les lots cessibles
  - Etudes et relevés divers géomètre

### 2.2.1.2 Etudes et honoraires sur travaux à réaliser en 2014

- Urbanisme :
  - Mise à jour du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales du secteur Rive de Seine/ Cœur de quartier
  - Suivi des études de permis sur les lots B, C, G
  - Mise à jour de la mission graphique et avancement de la mission communication en lien avec la mise à jour des supports de communication
- Honoraires sur travaux :
  - Poursuite de la mission de maîtrise d'œuvre travaux : VISA, suivi des travaux, ajustement et solutions provisoires en fonction des disponibilités du foncier
  - Coordination avec les travaux des concessionnaires (réseau de chaleur, notamment), finalisation de la mise à jour de la synthèse des réseaux phase I

- Réalisation du PRO phase 2 décomposé deux sous phase opérationnelle :
    - Phase 2A soit l'aménagement des espaces publics des rives de Seine et du mail central
    - Phase 2B soit l'aménagement des espaces publics des ateliers concessionnaires.
  - Ajustement / reprise des études liés aux difficultés rencontrées dans la disponibilité du foncier et ainsi dans la mise en œuvre du projet
- Etudes techniques diverses :
- Réalisation d'études sites et sols pollués pour la deuxième phase et établissement du « plan de gestion » pour la deuxième phase de l'opération avec l'EPFN.

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
<i>Etudes</i>	<i>159 139.00</i>	<i>1 400 675.00</i>	<i>80 349.00</i>
<i>Honoraires sur travaux</i>	<i>98 243.00</i>	<i>901 817.00</i>	<i>147 867.00</i>

### 2.2.1.3 Etudes restant à réaliser

Principalement les études à venir sont caractérisées par :

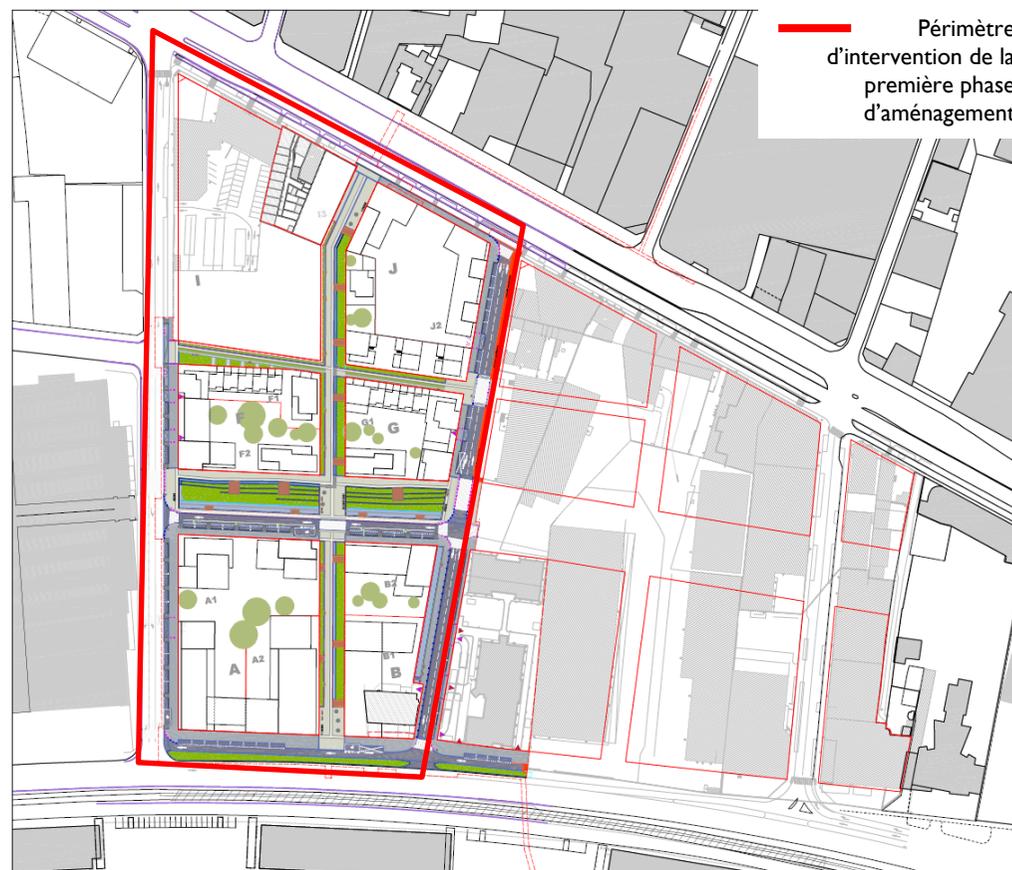
- Urbanisme :
  - Poursuite de la mission de suivi du projet urbain (contrat d'urbaniste arrivant à échéance en 2017)
  - Elaboration des fiches de lots I, J, H et K
  - Suivi des projets architecturaux
  - Mise à jour de la mission graphique et avancement de la mission communication en lien avec la mise à jour des supports de communication
- Honoraires sur travaux :
  - Elaboration du projet au niveau DCE pour les phases ultérieures du projet

## 2.1.3 Travaux

### 2.1.3.1 Travaux réalisés en 2013



Etat d'avancement des travaux au 31.12.2013



En juin 2012, les marchés travaux pour la réalisation des équipements de la première phase de la ZAC ont été attribués comme suit :

- Lot 1 : Voirie, assainissement et réseaux divers – VIAFRANCE / SOGEA / LESUEUR TP,
- Lot 2 : Espaces verts et plantations – VALLOIS Normandie SAS
- Lot 3 : Eclairage public et feux tricolores – CITEOS / INEO
- Lot 4 : Ouvrage cadre d'assainissement, travaux de génie civil en assainissement – SOGEA Nord Ouest TP

L'année 2012 a été consacrée à l'installation du chantier (base vie, réalisation d'un parking provisoire) et la création de quelques réseaux (eau potable, eaux usées et eaux de source notamment).

La signature de ces marchés est intervenue en juillet et les travaux ont démarré en septembre 2012 avec un décalage de quelques semaines lié aux difficultés rencontrées dans la mise en place de la base vie, dont l'emplacement n'était pas préalablement déterminé.

L'année 2013 a été consacrée essentiellement à :

- Le dévoiement du réseau de diamètre 1600 libérant permettant ainsi la libération,
- La création du dispositif de gestion des eaux pluviales de la ZAC (chambre de crue, réalisation du rejet en Seine...)
- La mise en place d'une plateforme de tris des terres polluées,
- La finalisation de la mise en cohérence des réseaux avec le réseau de géothermie mis en place en 2012 dans le cadre de la mise en place de la DSP.

### 2.1.3.2 Travaux à réaliser en 2014

La poursuite des travaux de la première phase d'aménagement lancés en 2012 sont projetés et plus particulièrement :

- L'aménagement du mail Andrée Putman (création et plantation du jardin du mail, aménagement de la voie et des espaces de stationnement)
- La réalisation des forages et la pose du réseau de géothermie par COFELY en lien avec l'aménageur,
- L'aménagement des trottoirs et du passage surélevé de la rue Dormoy,
- Le démarrage de l'aménagement de la rue Eileen GRAY dont l'achèvement est programmé au cours de l'année 2015.

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
Travaux	4 272 329€	4 472 489€	3 250 912€

**Etat des risques encourus sur le planning opérationnel :** Les difficultés rencontrées dans la disponibilité du foncier causent également des ralentissements dans l'avancée du chantier et poussent l'aménageur, la maîtrise d'œuvre et les entreprises à réétudier la mise en œuvre du projet en proposant des adaptations.

### 2.1.3.3 Travaux restant à réaliser

Sur la phase I :

- Les travaux de reprise suite aux constructions et de raccordement des lots. Ces travaux s'étaleront prévisionnellement jusqu'en 2016,
- Les travaux de raccordement des constructions : réalisés par Rouen Seine aménagement, mais à la charge des promoteurs (dépenses et recettes correspondantes sont intégrées au bilan du CRACL),
- La finalisation de l'aménagement du Passage Luciline programmée au 1<sup>er</sup> trimestre 2015,
- L'aménagement de la rue Eileen GRAY (achèvement prévue au cours du dernier trimestre 2015),
- La contre-allée du Boulevard de Lesseps (achèvement prévue au cours du dernier trimestre 2015).

La deuxième phase d'aménagement et plus particulièrement le Front de Seine et le mail central dont le démarrage des travaux est programmé au dernier trimestre 2015 dans le présent bilan.

## 2.2 FRAIS DIVERS – REMUNERATION – FRAIS FINANCIERS

### 2.2.1 Frais divers et de gestion

Le poste couvre notamment les frais de publicité obligatoire, la reprographie, la communication, les frais d'huissier, ainsi que les taxes.

#### 2.2.1.1 Frais divers et de gestion réalisés en 2013 :

Les travaux relatifs à ce poste réalisés durant l'exercice sont principalement :

- Réalisation d'un film 3D sur la ZAC,
- Une plaquette à l'adresse du grand public,
- L'exposition Luciline a été remise à jour et s'est enrichie de supports amovibles,
- La réalité augmentée, dont la maquette de base a été prise en charge par l'aménageur et qui pourra être mise à jour par les différents promoteurs sur le long cours,
- L'exposition Luciline a été remise à jour et s'est enrichie de supports amovibles.
- Articles de presse,
- Reprographie.
- Déplacements pour séminaires dans le cadre de Future cities

### 2.2.1.2 Frais divers et de gestion à réaliser en 2014

L'objectif est d'améliorer et augmenter les actions de communication notamment vers le grand public (notamment le jeune public) et les habitants potentiels ou nouveaux de la ZAC. Pour ce faire, il est prévu de mettre en place, un support de communication présentant le projet de la ZAC rappelant le passé, présent et futur autour de ce nouveau quartier d'une dimension de 50 mètres à prévoir à l'angle de la rue Dormoy et du mail central.

Les autres frais à prévoir sont les suivants :

- Articles de presse,
- Reprographie.
- Frais de déplacement des séminaires et rencontres à prévoir pour Futures Cities suite à sa prolongation jusqu'au 31.12.2014.
- Les frais divers incluront le règlement de la taxe sur les salaires (LB 507), dont le montant prévisionnel total inscrit au bilan actualisé au 31 12 2013 est de 218 K€.

Nature de la prestation	Montant total constaté en 2013 en € TTC	Montant cumulé constaté au 31/12/2013 en € TTC	Montant prévisionnel des dépenses en 2014 en € TTC
<i>Frais divers de gestion</i>	<i>174 225€</i>	<i>487 077€</i>	<i>91 687€</i>

### 2.2.2 Rémunération et frais financiers :

Le poste couvre la ré-imputation des charges de l'aménageur sur le bilan de l'opération.

Elle se distingue en :

- Une rémunération forfaitaire pour gestion de l'opération
- Une rémunération forfaitaire spécifique de suivi d'études préalables. Cette mission a été augmentée en 2009 compte tenu de la reprise du projet (avenant 2 à la concession d'aménagement)
- Une rémunération pour acquisitions foncières (auprès de l'EPFN ou de la Ville), forfaitaire pour chaque parcelle acquise
- Une rémunération pour le suivi des grands projets de la Ville ayant une incidence sur l'opération
- Une rémunération proportionnelle sur les dépenses (3,2% des dépenses d'ingénierie et de travaux TTC)
- Une rémunération proportionnelle sur les recettes (2,2% sur les cessions)
- Une rémunération forfaitaire de liquidation de l'opération

Globalement la rémunération représente 4 124K€.

### 2.2.2.1 Rémunération et frais financiers réalisés en 2013 :

Montant de la rémunération constatée en 2013 : 265 K€

Montant de la rémunération constaté au 31/12/2013 : 1 137 K€

### 2.2.2.2 Rémunération à réaliser en 2014

La rémunération prévue correspond, à la rémunération forfaitaire de gestion, au suivi des travaux, aux acquisitions foncières auprès des propriétaires privés pour un montant de 290 K€.

## 2.3 COMMERCIALISATION

### 2.3.1 Commercialisations réalisées en 2013

#### 2.3.1.1 Compromis et autres protocoles

Durant l'année 2013, deux compromis de vente signés dans le courant du mois de février :

- LOT G – SCI EXCELSIA (ADIM)
- LOT AIX - CIRMAD

#### 2.3.1.2 Actes de cession

Durant l'année 2013, aucun terrain n'a été cédé au cours de l'année.

Tableau des cessions réalisées au 31/12/2013 :

DESCRIPTION DU BIEN				ACQUEREUR	ACTES	PRIX		
LOT	PARCELLES	SURFACE M <sup>2</sup>	ADRESSE	NOM	DATE	PRIX € TTC	TAUX TVA	PRIX € HT
AI - X	KW 335		RAMPE PARKING (DIVISION EN VOLUMES)					
AI - Y	KW 336	1 117	10 BOULEVARD FERDINAND DE LESSEPS	CIRMAD PROSPECTIVES	28/12/2012	1 040 796.52	19.6	870 231.20
AI - Z	KW 337	1 276	10 BOULEVARD FERDINAND DE LESSEPS					
<b>TOTAL AI</b>		<b>2 393</b>				<b>1 040 796.52</b>	<b>19.6</b>	<b>870 231.20</b>

### 2.3.1.3 Actions menées :

L'année 2013 a été consacrée à :

- La poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots A1, A2, F, G et B en vue d'une signature de compromis de vente.
- Négociation avec le propriétaire d'une partie de l'îlot B, réalisant une opération sur l'ensemble de l'îlot.

La commercialisation a subi certains freins :

- Le marché peu porteur sur les bureaux
- Aléas techniques et financiers restant à éclaircir : modalités définitives de production de chaleur par géothermie, état des sols

### 2.3.2 Commercialisations à réaliser en 2014

- La commercialisation des parcelles suivantes :
  - KW 340 / îlot G pour le compte de la SCI EXCELSIA (ADIM) pour un montant de 1 140 000€ TTC,
  - KW 335 / îlot A1 X pour le compte de CIRMAD PROSPECTIVES pour un montant de 1 537 454€ TTC,
  - KW 358 / îlot B phase 1 pour le compte de la SAS LTI pour un montant de 192 792€ TTC,
- Le compromis de vente avec la SAS LTI pour l'îlot B phase 2 (parcelle KW 359)

## 2.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

En 2013, la participation appelée s'est élevée à 1 500 000 euros.

En 2014, la participation appelée sera de 2 000 000 euros.

## 2.5 FINANCEMENTS

### 2.5.1 Réalisé à fin 2013

**Demandes de financement depuis 2007 non obtenues ou en instruction :**

- auprès de la CREA pour une participation à la réalisation des réseaux Très Haut Débit : accord oral de principe pour financer la boucle principale du réseau. En attente de chiffrages plus précis de la maîtrise d'œuvre.
- auprès de la CREA, l'ADEME et le Conseil Général pour la collecte automatisée des déchets : auprès de la CREA. de Rouen à hauteur de 20% de l'étude et convention signée. L'ADEME et la Région ne financent que les maîtres d'ouvrages ayant la compétence déchets et non les aménageurs.

- auprès du Conseil Général au titre du développement économique : présentation du projet : à solliciter de nouveau en phase plus opérationnelle
- Prorogation du projet Future Cities, avec une nouvelle enveloppe financière. Le dossier a été refusé, avec l'ensemble des dossiers de prorogation présentés en 2011 à la commission européenne pour INTERREG IVB NWE. Une prorogation uniquement de délais a été accordée jusqu'à la fin de l'année 2014.
- Appel à projets ADEME 2012 « Travaux de reconversion des friches urbaines polluées dans le cadre de projets d'aménagement durable ». Sans suite à ce jour.

#### **Bilan des subventions obtenues :**

- **Etude pour la collecte automatisée des déchets :**  
Etude commune réalisée pour les opérations Luciline/ Chatelet/Lombardie pour un montant total de 26 275 € HT subventionnée par l'Agglo. de Rouen à hauteur de 5 255 € et par l'ADEME à hauteur de 5 255 € sur l'opération Luciline.
- **Etude de faisabilité géothermie :**  
Subvention de la Région à hauteur de 30 % soit 7 065 €, subvention de l'ADEME à hauteur de 50 % soit 11 775 €
- **Etude complémentaire pour la confirmation de l'utilisation de la géothermie (forages d'essai) :**  
Subvention de la Région à hauteur de 30% soit 28 469 €, subvention de l'ADEME à hauteur de 40% soit 37 959€. Cette subvention a été modifiée pour tenir compte des aides Future cities. La part subventionnée est toujours de 70%, mais avec une prise en charge de 10% pour la Région comme pour l'ADEME.
- **Etude de faisabilité d'un réseau d'eau de nappe :**  
Etude de simulation thermique, validation de la faisabilité du réseau d'eau de nappe pour la desserte de pompes à chaleur produisant la chaleur et établissement d'un dossier pour le choix d'un délégataire pour l'exploitation du réseau. La subvention s'élève à 12 824€ pour la Région et à 17 099€ pour l'ADEME
- **Mise en place d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme :** Subvention de l'ADEME d'un montant de 9 680 €
- **Fonds FEDER programme INTERREG IVB NWE « Future Cities – Urban network to face climate change » :**  
L'objectif du partenariat est d'étudier les possibilités d'aménagement envisageables afin de limiter le dégagement de gaz à effet de serre et lutter contre le réchauffement climatique tout en s'y adaptant. Sur le projet Luciline cela se concrétise par des études approfondies pour la recherche de l'utilisation du potentiel géothermique du site pour l'alimentation des bâtiments et pour une gestion alternative des eaux pluviales et la mise à jour de la Luciline, rivière aujourd'hui canalisée sous le quartier. Le montant de la subvention s'élève à 655 375 €, dont il faut exclure la contribution du partenaire aux frais communs soit in fine 603 992€ (comme indiqué au présent CRACL). La subvention porte sur les études et les travaux à réaliser à hauteur de 50% du coût. Le projet a été prolongé (fin portée du 31/12/2012 au 30/06/2013 puis au 31/12/2014),
- **Fonds Friches**  
Signature en 2008 entre la ville de Rouen, la Région et l'EPFN d'une convention de subvention au titre du fond friche destinée à subventionner des travaux de pré-aménagement de la première tranche de l'opération. Ces travaux d'un montant maximum de 1 595K€HT sont sous maîtrise d'ouvrage EPFN pour partie et co-

maîtrise d'ouvrage EPFN/RSA pour une autre partie et ont démarré en 2012. Pour optimiser la récupération de la TVA, l'opération remboursera ces travaux à l'EPFN, après déduction des subventions.

- **Les travaux de dévoiement du PHI 1600** sont financés en partie par la CREA à hauteur de 800 000 €. Cette somme est directement versée à la ville sur justification des travaux réalisés par l'aménageur.
- **EcoCité** est un fond de l'Etat qui a été attribué à la Ville de Rouen via la CREA. La subvention obtenue est de l'ordre de 685 581 € et sera versée directement à la ville sur justification des travaux réalisés par l'aménageur.

La négociation avec l'ADEME pour l'obtention de subventions dans le cadre du fonds chaleur pour la réalisation d'un réseau de chaleur utilisant une énergie renouvelable est menée directement par le délégataire retenu.

## 2.6 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE ET AUTRES SUJETS

### 2.6.1 Pilotage de l'opération et démarche partagée :

#### 2.6.1.1 Le suivi de l'opération est réalisé dans les cadres suivants :

- Organisation et animation d'un comité technique (réunissant les services de la Ville et Rouen seine aménagement) et un comité de pilotage (réunissant les élus référents de la Ville, les services et Rouen seine aménagement) se tenant en moyenne une fois tous les 2 mois.
- Organisation et animation des réunions thématiques en fonction des sujets spécifiques à traiter

Rouen Seine Aménagement est chargé de l'animation et du secrétariat de ces réunions.

#### 2.6.1.2 Communication et échanges :

Rouen Seine aménagement réalise des actions de communication seule ou en accompagnement de la Ville. Les actions de communication menées en 2013 sont décrites au chapitre précédent.

### 3. ELEMENTS FINANCIERS

L'objet de ce paragraphe consiste à mettre en relation les ambitions du projet urbain, avec les moyens alloués à l'opération et les contraintes financières intrinsèques du projet (contraintes foncières, prix de marché pour les cessions, allocations de subventions ...).

Rappels des hypothèses retenues et des risques d'évolution du bilan à prévoir :

- L'enveloppe globale allouée initialement aux acquisitions (y compris frais notariés, frais divers, frais de portage) était de 22 809 148 euros TTC. Cette enveloppe a été fixée sur la base d'une estimation sommaire et globale élaborée par le service des Domaines à l'occasion de la constitution du dossier de DUP (2005). Une nouvelle estimation a été réalisée en 2011 sur un périmètre légèrement élargi; d'où il ressort un coût de 24M€. Il est précisé que le périmètre de DUP est réduit par rapport au périmètre de ZAC.
- L'enveloppe inscrite au bilan ne couvre donc qu'une acquisition partielle des biens inclus dans le périmètre de la DUP. L'hypothèse retenue est que l'évolution du quartier induira certains propriétaires à réaliser eux-mêmes des opérations immobilières (soumises en ce cas au versement d'une participation pour la réalisation des équipements publics). En fonction de l'évolution du projet urbain, il conviendra d'évaluer non pas les seuls biens situés en DUP, mais l'ensemble des biens qui seront acquis dans la ZAC.
- Comme pour le précédent CRACL, l'enveloppe allouée est considérée comme constituant un budget maximal pouvant être accordé par l'aménageur aux dépenses foncières. L'ensemble des acquisitions qui seront réalisées au-delà de l'enveloppe initiale seront faites directement par la Ville qui les remettra à titre gratuit à Rouen Seine Aménagement. Cette option avait déjà été proposée et retenue dans le CRACL arrêté au 31-12-2007. En tout état de cause, il ne sera pas possible d'avoir une évaluation définitive des terrains tant que les négociations n'auront pas abouti. Les choix évoqués devront être précisés à l'horizon 2015, les recettes sur les commercialisations à mettre à jour en conséquence.
- Le poste dédié aux acquisitions foncières est donc maintenu dans l'enveloppe initiale (22 137 720 € HT), mais augmenté du montant de la T.V.A. désormais facturée par l'E.P.F.N.
- Concernant les travaux et plus particulièrement pour la phase 3, le prévisionnel proposé dans le présent bilan s'appuie sur une évaluation des coûts sur la base d'un AVP (Avant Projet Sommaire). Une actualisation des coûts sera sans doute à prévoir dans le cadre de la préparation de la phase opérationnelle de cette phase.

### 3.1 ANALYSE DES ECARTS DU BILAN

En €		Bilan CRACL 31/12/2012 approuvé		Bilan CRACL 31/12/2013		Ecart HT
ligne	intitulé	HT	TTC	HT	TTC	
	DEPENSES	49 507 286	54 900 860	51 851 692	60 783 524	■ 2 344 407
1	ACQUISITIONS	22 137 720	23 408 801	22 137 720	26 488 033	0
2	ETUDES	1 825 320	2 180 867	1 825 320	2 183 443	0
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	2 015 134	2 409 738	2 015 134	2 414 783	0
4	TRAVAUX	16 872 164	20 179 109	18 847 828	22 601 532	1 975 664
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	845 393	910 791	938 768	1 008 810	93 375
7	REM STE et FRAIS FI	5 811 554	5 811 554	6 086 922	6 086 922	275 368
8	TVA					
	RECETTES	49 507 285	52 403 912	51 851 692	55 147 295	2 344 407
1	CESSION	16 141 439	18 988 145	16 240 723	19 485 387	99 284
2	REMBOURSEMENT COLLECTIVITE					
3	SUBVENTIONS	2 097 597	2 097 597	4 343 223	4 343 223	2 245 626
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	27 990 010	27 990 010	27 990 010	27 990 010	0
5	PRODUIT DIVERS	3 257 663	3 307 584	3 256 644	3 307 584	-1019
6	PRODUITS FINANCIERS	20 576	20 576	21 091	21 091	516
	RESULTATS	0		0		■ 0

Le bilan est équilibré en HT, le différentiel de TVA est géré dans le « bloc TVA » en sus du bilan joint en annexe du présent rapport.

## AU NIVEAU DES DEPENSES :

Le bilan consolidé présente un coût de 51 851 692€ HT, soit 60 783 524€ TTC. Une augmentation de **+ 5 882 663 €TTC** est justifiée par l'intégration dans le bilan du changement de T.V.A. Le taux de T.V.A initialement de 19,60% passe à 20,00% concernant la facturation des prestations réalisées avant le 31 décembre 2013 inclus.

Au niveau du bilan, le taux de T.V.A. pris en compte :

- Jusqu'à 2013 : 19,60%
- De 2014 à 2021 : 20,00%

### 3.1.1 Dépenses Poste 1 - Acquisitions : + 3 079 232 €

Intégration dans le bilan de la TVA pour le poste des acquisitions soit une différence de 3 079 232€ sur l'enveloppe TTC du bilan.

### 3.1.2 Dépenses Poste 2 – Etudes : + 2575€

Le poste études est stable.

Actualisation du bilan en fonction du changement de TVA (19.6% à 20%) applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### 3.1.3 Dépenses Poste 3 – Honoraires sur travaux : + 5045€

Le poste études est stable.

Pour rappel, le BILAN intègre une provision de 97K€ TTC, visant à couvrir les aléas pouvant intervenir durant les travaux (nécessité d'étendre la mission de la maîtrise d'œuvre pour la coordination des chantiers des espaces publics, de dépollution et du réseau de chaleur, etc.), qui sera partiellement affectée au suivi des travaux de gestion des terres.

### 3.1.4 Dépenses Poste 4 - Travaux : + 2 422 424€

Cette augmentation se décompose de la manière suivante :

- Phase 1 : Actualisation du bilan en prenant en compte la gestion des terres polluées + travaux supplémentaires soit une augmentation globale de 960 000€ TTC.
- Phase 2 : Décomposition des travaux en deux sous-phases opérationnelles (phases 2a et 2b) conformément à l'arbitrage réalisé par la Ville en CODIR.  
Augmentation des dépenses de 630 000€ TTC décomposée de la manière suivante :
  - Actualisation des coûts en fonction du PRO + prise en compte dans nouveau découpage opérationnel (phase 2a et 2b) engendrant la réalisation de deux appels d'offres distincts (+ 301 213€ TTC)

- Enveloppe prévisionnelle de 328 000€ TTC (8.63% des dépenses) dans le cadre de la gestion des aléas (terres polluées, tranchées et réseaux supplémentaires...).
- Affichage et prise en compte de l'intégration des travaux d'aménagement temporaire liée à la gestion du temps d'attente nécessaire dans une opération de renouvellement urbain (ligne 415-2).

### 3.1.5 Dépenses Poste 5 – Frais divers et de gestion : + 98 019€

Cette augmentation se justifie essentiellement sur les frais de concertation et de communication nécessaire sur la ZAC (réalisation d'un film et d'une palissade de communication essentiellement) et par la provision à réaliser sur les taxes sur salaire imputable à l'opération (ligne 507).

### 3.1.6 Dépenses Poste 7 – Rémunération et frais financiers : + 275 368€

Cette augmentation se justifie par :

- 200 170€ liée à l'actualisation de la rémunération sur les dépenses prévisionnelles réalisées liées à l'augmentation des dépenses travaux,
- + 75 198€ (ligne 71) liés aux frais financiers réalisés sur le court terme.

## AU NIVEAU DES RECETTES :

Le bilan consolidé présente des recettes de 51 851 692€ HT, soit 55 147 25€ TTC. Une augmentation de **+ 2 743 383 €TTC** est justifiée par :

### 3.1.7 Cessions : + 497 241€

- Report de la commercialisation de l'îlot F (NACARAT) à 2016,
- Report de la commercialisation de l'îlot A2 (SOGEPROM) dans la colonne « Au-delà » ,
- Actualisation du prix de la vente de l'îlot C1/C2 au profit de la MATMUT en fonction de la SDP déposée dans le PC en août 2017 (+ 100K€ environ),
- Actualisation du bilan en fonction du changement de TVA (5.5% et 19.6% à 20%) applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

L'impact de la prise en compte de la surface de plancher au lieu de la SHON ainsi que l'actualisation des montants des charges foncières pour les commercialisations à venir restent à déterminer.

### 3.1.8 Subventions : + 2 245 626€

#### FUTURES CITIES :

- Extension du programme jusqu'au 31.12.2014
- Reste à percevoir : 135 674€

#### REGENERATION URBAINE :

- Intégration dans le bilan de la convention de régénération urbaine signée par les partenaires (EPFN, Ville de Rouen, CREA), le 21 décembre 2013.
- Montant de l'aide : 1 695 000€ \*  
\*A noter : l'aide de l'EPFN et de la Ville de Rouen doit être minorée des dépenses déjà versées sur cet îlot au titre du Fonds Friches. A ce titre, une recette prévisionnelle minorée de 619 539€ a été prise en compte dans le bilan.

#### FOND FRICHE :

Prise en compte de l'avenant n°2 à la Convention Fond Friche signé en décembre 2013 liant la Ville de Rouen, l'EPFN, la REGION et Rouen Seine Aménagement) et actualisation de l'aide à percevoir : + 194 732€

#### AUTRES SUBVENTIONS : + 980 771€

Il continue donc à prendre en compte 980 K€ de subventions nouvelles, ce qui paraît réaliste au regard des demandes en cours, mais doit être fiabilisé.

### 3.1.9 Produits financiers et produits divers

Les produits divers et les produits financiers restent stables dans le présent bilan.

### 3.1.10 Participation de la collectivité

La participation d'équilibre de la ville sur le présent bilan est maintenue à 27 990 010€. Celle-ci se décompose de la manière suivante :

- 2006-2013, soit la participation de la collectivité versée à ce jour, pour un montant de 8 500 000€
- 2014-2016, la participation de la collectivité s'élève à 9 000 000€ soit la mise en œuvre opérationnelle (travaux) de la ZAC par la réalisation de la première phase d'aménagement et de la deuxième phase à compter de 2015.
- 2017-2021, la participation de la collectivité sera de l'ordre de 10 490 010€

## 3.2 TRESORERIE ET FINANCEMENT

### 3.2.1 Avance et participation :

3.2.1.1 Avance : Sans objet

3.2.1.2 Participation

Afin de couvrir les besoins en trésorerie de l'opération, Rouen Seine aménagement a sollicité une participation de 1 500 000 euros en 2013 et sollicitera une participation de 2 000 000 euros en 2014.

### 3.2.2 Emprunt à prévoir :

Pour l'année 2014, aucune mobilisation d'emprunt n'est prévue.

## 4. NOTE DE CONJONCTURE ET CONCLUSIONS

### 4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX

#### ▪ Foncier

Durant les années 2014 et 2015, devra se poursuivre le travail de mise en place d'une stratégie de rachat foncier en liaison avec la Ville et l'EPFN, pour qu'elle soit compatible avec les contraintes financières d'une opération menée aux risques de la société. L'échéancier d'acquisition des terrains sera finalisé, sur la base des contraintes techniques de phasage et de la trésorerie disponible.

#### ▪ Etudes techniques/Travaux

Phase 1 :

- Fiabiliser les coûts via la maîtrise du foncier (objectif : éviter les surcoûts)
- 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 proches abords de l'îlot F / Nacarat...)
- Poursuivre la coordination inter-chantiers avec les différents opérateurs mais également les concessionnaires réseaux (réseaux de géothermie y compris).

Phase 2 :

- Fiabiliser le projet d'aménagement et son estimation financière.
- Déterminer le coût de gestion des terres polluées de la phase 2 et solliciter si nécessaire un co-portage EPFN/RSA au titre du Fond Friche soit le processus mené pour la phase 1.

#### ▪ Commercialisation / Communication

Phase 1 :

- Aboutir à la commercialisation effective des îlots AIX, G et B,
- Communiquer sur l'écoquartier LUCILINE et sur la vie du quartier à naître avec l'arrivée des nouveaux habitants.

Phase 2 :

- Fiabiliser le processus de commercialisation de l'îlot C1/C2.

## 5. ANNEXES

- BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS : Bilan actualisé au 31-12-2013
- TABLEAU RECAPITULATIF DES RECETTES DES LOYERS PERCUES PAR LA VILLE DE ROUEN SUR LE QUARTIER DE LA LUCILINE DE 2006 à 2013