



Concession d'aménagement

Châtelet / Lombardie – 1804 à 1807

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE :

Actualisation au 31/12/2014 – Arrêté au 31.03.2015

Rédacteur : Responsable de l'opération	Vérification financière : R.A.F.	Approbateur : Directeur Général Délégué
Stéphanie MALETRAS Aurélié ERMEL	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
Date :	Date :	Date :

SYNTHESE CRACL

La concession Châtelet Lombardie est décomposée autour de 4 opérations distinctes :

- 1804 / Aménagement des espaces publics du Châtelet,
- 1805 / Aménagement des espaces publics de la Lombardie,
- 1806 / Aménagement du sud de la Lombardie
- 1807 / Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession et des frais financiers réalisés sur le court terme.
- Une consolidation des 4 bilans totalise l'ensemble des dépenses et des recettes et calcule, sur l'ensemble des bilans, le coût prévisionnel des frais financiers à venir sur le court terme au regard de la trésorerie à l'échelle de la concession.

La synthèse du CRACL au 31.12.2014 est présentée à l'échelle de la concession et non par sous-opération.

Evolution du bilan

Le suivi des bilans est réalisé en CONSTATE HT

Actualisation du bilan :

Intitulé	Bilan		Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart	
DEPENSES	40 593 670	29 880 496	35 014 448	22 651 706	18 503 744	3 336 253	2 685 975	4 802 829	29 328 802	-551 694	
RECETTES	40 593 670	29 829 752	30 067 809	20 421 818	16 293 165	4 128 653	1 980 900	6 926 084	29 328 801	-500 950	
RESULTAT D'EXPLOITATION		-50 744	-4 946 639	-2 229 888	-2 210 579	792 399	-705 075	2 123 254	0	50 744	

Commentaires:

L'évolution globale du bilan présente un écart de – 551 694€ de dépenses et de – 500 950€ de recettes liée à la diminution du coût de l'opération ANRU intitulée « ASD Châtelet » conformément au plan de financement proposé au sein de l'avenant de clôture de la Convention ANRU.

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

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnel :

- *1804 / Châtelet*
- *Etat d'avancement des travaux.*
 - Poursuite de l'aménagement du secteur sud de démolition (soit de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard en passant par l'immeuble Perrin) avec la réalisation de l'enrobé définitif des rues Madame de Staël et Flora Tristan.
 - Rénovation du secteur des « lisières de coteaux », situé entre la place Alfred de Musset et l'avenue de la Grand'Mare, incluant la rénovation de l'escalier desservant la Place Elsa Triolet.
 - Mise en place d'une campagne d'investigations complémentaires sur les réseaux, dans le cadre de la nouvelle réglementation applicable au 01/07/2012 sur les secteurs restant à aménager dans le quartier (soit les abords du château d'eau, la rue Henri Dunant, la rue Niepce devant la Banane).
 - Démarrage de l'aménagement des proches abords du Château d'eau et de la rue Guillaume Apollinaire.
- Difficultés rencontrées
 - Livraison de la Place Alfred de Musset mais report de l'aménagement des abords de la bibliothèque à 2015 pour tenir compte des investigations complémentaires nécessaires à la purge des vides sanitaires existants.

➤ *1805 / Lombardie*

- Remise d'ouvrage des travaux d'aménagement des espaces publics situés entre la rue Le Verrier et le Cours Galilée.
- Aménagement d'une voie piétonne, d'une aire de jeux permettant la liaison piétonne entre le Cours Galilée, la rue Newton et la rue Le Verrier.
- Création d'une nouvelle ligne d'honoraires de MOE et de travaux pour l'opération « Aménagement du secteur des Ponctuels » créé au sein de l'avenant de clôture de la Convention ANRU.

➤ *1806 / Lombardie sud*

- Achèvement des travaux de construction des tribunes, des vestiaires et de l'accueil du complexe sportif et des aménagements des espaces publics associés.

Commerciaux :

- *1804 / Châtelet* : Désistement du promoteur Bouygues Immobilier sur l'îlot 7 reportant la recette correspondante du bilan à 2018.

Financements

➤ *Recettes subventions :*

- RAPPEL : les subventions constituent 62% des recettes du bilan et se répartissent autour de 12 opérations ANRU dont 10 en cours d'exercice au 31/12/2014. 40% des opérations ont été soldées au 31.12.2014 (soit 4 opérations ANRU).
- Paramétrage du bilan : Intégration d'une nouvelle ligne de subvention pour opération « Aménagement du secteur des Ponctuels » sur l'opération 1805 / Lombardie créé au sein de l'avenant de clôture de la convention ANRU.

➤ *Recettes subventions / difficultés :*

Un constat : un report du versement des aides par les financeurs engendrant une trésorerie déficitaire sur l'opération.

Paramétrage spécifique du bilan :

Intégration d'un décalage de 6 mois entre la date d'appel de fonds de la subvention ANRU et le règlement effectif du financeur afin d'obtenir un prévisionnel de trésorerie au plus juste.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2015

Opérationnels:

- 1804 / Châtelet
 - Foncier
 - Achèvement des échanges fonciers à titre gratuit à prévoir entre l'aménageur et le bailleur Immobilière Basse Seine.
 - Rétrocession foncière entre l'aménageur et le concédant afin de pouvoir classer les espaces aménagés au sein du domaine public.
 - Travaux.
 - Achèvement de l'aménagement du secteur sud de démolition (de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard en passant par la placette Huysmans et l'aménagement de la réserve foncière de l'îlot 14).
 - Poursuite de l'aménagement du secteur nord de démolition (de la rue Henri Dunant à la rue Niepce).
 - Poursuite et achèvement de la campagne d'investigations complémentaires sur les réseaux sur les secteurs restant à aménager dans le quartier, soit les abords du château d'eau, la rue Henri Dunant, la rue Niepce devant la Banane).
 - Poursuite et achèvement l'aménagement des proches abords du Château d'eau et de la rue Guillaume Apollinaire.
 - Viabilisation et aménagement des espaces publics attenants à l'îlot 3 / Châtelet Square (MOA : Habitat 76) en cours de construction.
 - Poursuite des remises d'ouvrages au concédant relatif au programme travaux 2012/2014.
- 1805 / Lombardie
 - Foncier / Finalisation du plan des échanges fonciers en lien avec Rouen Habitat, la Ville de Rouen et l'aménageur.
 - Etudes / Démarrage des études sur le secteur d'aménagement dit des Ponctuels pour un lancement effectif des travaux à prévoir en 2016.
- Lombardie sud : Remise d'ouvrage des aménagements des espaces publics réalisés au concédant.

Commercialisation – cession de charges foncières :

Aucune cession n'est envisagée pour l'année 2015 sur la concession.

Financements prévisionnels :

- Mobilisation d'un emprunt sur l'opération 1805 / Lombardie pour un montant de 2.8 millions d'euros au 01/03/2015.
- Subventions :
 - 8 opérations ANRU sont en cours d'exercice.
 - 2 opérations ANRU démarreront leur exercice avant le 13/12/2015,
 - 3 opérations ANRU supplémentaires seront soldées au 31/12/2015 soit un peu moins des deux tiers des opérations ANRU de la concession. Il ne restera donc plus que 5 opérations ANRU en exercice pour l'année 2016.
- Participation de la collectivité à hauteur de 1 022 239€ sera sollicité pour l'exercice 2015 soit 1 million d'euros de moins au regard du CRACL approuvé, reporté à 2016.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Enjeux opérationnels :

- Optimisation financière liée à la fiabilisation du tracé des réseaux existants en activité ou abandonné et de leur gestion par les concessionnaires et/ou Métropole.
- Fiabilisation des modalités de réception et de remise d'ouvrage auprès du concédant avec le transfert de la compétence voirie à la Métropole.

Enjeux commerciaux :

- Gestion du temps d'attente à mettre en place sur les réserves foncières au nom de l'image du renouvellement urbain en cours de réalisation.

- Aide à la ville autour de la fiabilisation du programme d'intervention d'Action Logement sur les îlots 4NORD et 9 de l'opération 1804 / Châtelet.

Bilan à approuver : Participations – cessions d'ouvrages et avances de la collectivité

- *Participation de la collectivité.* Elle reste conforme au bilan approuvé.
- *Cessions d'ouvrages et avances de la collectivité :* Sans objet.

Le bilan actualisé fait apparaître l'évolution suivante en EUROS HT :

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
CESSION										
Cession au concédant										
Cessions terrain et droits- art 1042										
Cessions terrain et droits TVA sur marge										
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	9 361 929	5 631 207	5 278 420	352 787	1 022 239	2 708 483	9 361 929	
Participation équilibre opération - EXO	9 646 398	9 361 929	9 361 929	5 631 207	5 278 420	352 787	1 022 239	2 708 483	9 361 929	
Participation équilibre hors patrimoine										
Participation complément prix - en TVA	189 200									

Trésorerie :

Situation de trésorerie de l'opération au **31/12/2014** :

- 2 862 518 €

La trésorerie de l'opération, telle que présentée dans le bilan actualisé, nécessite les appels des fonds suivants auprès de la collectivité pour l'exercice à venir est le suivant :

	2015		2016
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
RECETTES en euros TTC	400 000 €	622 329 €	1 000 000 €
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	0 €	0 €	0 €
Participation	400 000 €	622 329 €	1 000 000 €
FINANCEMENT	0 €	0 €	0 €
Versement d'avances	0 €	0 €	0 €
Remboursement d'avances	0 €	0 €	0 €
TOTAL en euros TTC	400 000 €	622 329 €	1 000 000 €

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

	2015		2016
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT	2 800 000 €	0 €	- 690 577 €
Mobilisation d'emprunt	2 800 000 €	0 €	0 €
Amortissement d'emprunt	0 €	0 €	690 577 €

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération nécessite la mise en place d'un emprunt en 2015 estimé à un montant de 2 800 000 euros pour lequel une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de son montant a été demandée à la collectivité et approuvée par le Conseil Municipal du 20/10/2014 – [Taux révisable \(Euribor 3 mois + 1.15%\)](#).

Compte tenu du taux particulièrement faible en cours, une renégociation pour un taux fixe pourrait être opportune.

Evolution de la rémunération de l'aménageur :

Une baisse de 58 384€ de la rémunération de l'aménageur est à prévoir. Celle-ci se justifie par la baisse du coût de l'opération ASD Châtelet de l'opération 1804 lié au redéploiement des réserves financières constatées pour cette opération ANRU.

BILAN ACTUALISE

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
DEPENSES	40 593 670	29 880 496	35 014 448	22 651 706	18 503 744	3 336 253	2 685 975	4 802 829	29 328 802	-551 694
ACQUISITIONS	160 000	589 626	592 640	532 261	420 147	112 115	21 908	50 900	605 069	15 444
ETUDES	2 110 000	567 557	679 471	431 901	399 421	16 020	51 221	61 927	528 590	-38 968
HONORAIRES SUR TRAVAUX	3 510 073	3 300 625	3 950 649	2 691 993	2 525 386	120 266	213 127	399 229	3 258 009	-42 617
TRAVAUX	30 289 276	22 040 197	26 391 447	16 843 460	13 405 369	2 773 359	2 088 741	3 392 778	21 660 247	-379 950
FRAIS DIVERS DE GESTION	175 000	198 005	215 755	83 353	74 154	9 108	17 925	91 424	192 610	-5 394
REMUN SOCIETE / FRAIS FINANCIERS	4 349 321	3 184 486	3 184 486	2 068 736	1 679 266	305 387	293 053	806 571	3 084 277	-100 209
RECETTES	40 593 670	29 829 752	30 067 809	20 421 818	16 293 165	4 128 653	1 980 900	6 926 084	29 328 801	-500 950
CESSION	2 036 800	1 526 615	1 764 222	1 130 092	1 130 092			396 523	1 526 615	
REMBOURSEMENT COLLECTIVITE										
SUBVENTIONS	28 721 272	18 929 415	18 929 415	13 645 226	9 872 860	3 772 366	958 661	3 821 078	18 424 964	-504 450
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	9 361 929	5 631 207	5 278 420	352 787	1 022 239	2 708 483	9 361 929	
PRODUITS DIVERS		2 299	2 749	5 799	2 299	3 500			5 799	3 500
PRODUITS FINANCIERS		9 494	9 494	9 494	9 494				9 494	
RESULTAT D'EXPLOITATION		-50 744	-4 946 639	-2 229 888	-2 210 579	792 399	-705 075	2 123 254	0	50 744
AMORTISSEMENTS		4 300 000	4 345 404					2 800 000	2 800 000	-1 500 000
EMPRUNTS		4 300 000	4 300 000					2 800 000	2 800 000	-1 500 000
AVANCES										
TVA			45 404							
MOBILISATIONS		4 300 000	7 084 969	2 800 000			2 800 000		2 800 000	-1 500 000
EMPRUNTS		4 300 000	4 300 000	2 800 000			2 800 000		2 800 000	-1 500 000
AVANCES										
TVA			2 784 969							
FINANCEMENT			2 739 565	2 800 000			2 800 000	-2 800 000		0
TRESORERIE						-2 862 518	691 713	0		

SOMMAIRE

1 Présentation de l'opération

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

2 Avancement détaillé de l'opération et prévisions

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

3 Annexes

Présentation de l'opération

1.1 Objectifs

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

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

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



CHATELET (1804)

Dénomination des opérations ANRU

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

Superficie de l'opération : 12 hectares



LOMBARDIE (1805)

Dénomination des opérations ANRU

Aménagement du Secteur de Démolition

Aménagement du Centre Commercial

Amélioration du réseau viaire – rues Est/Ouest

Aménagement du mail historique Nord/Sud

Aménagement du secteur Le Verrier/Newton (2 phases)

Aménagement du secteur des Ponctuels

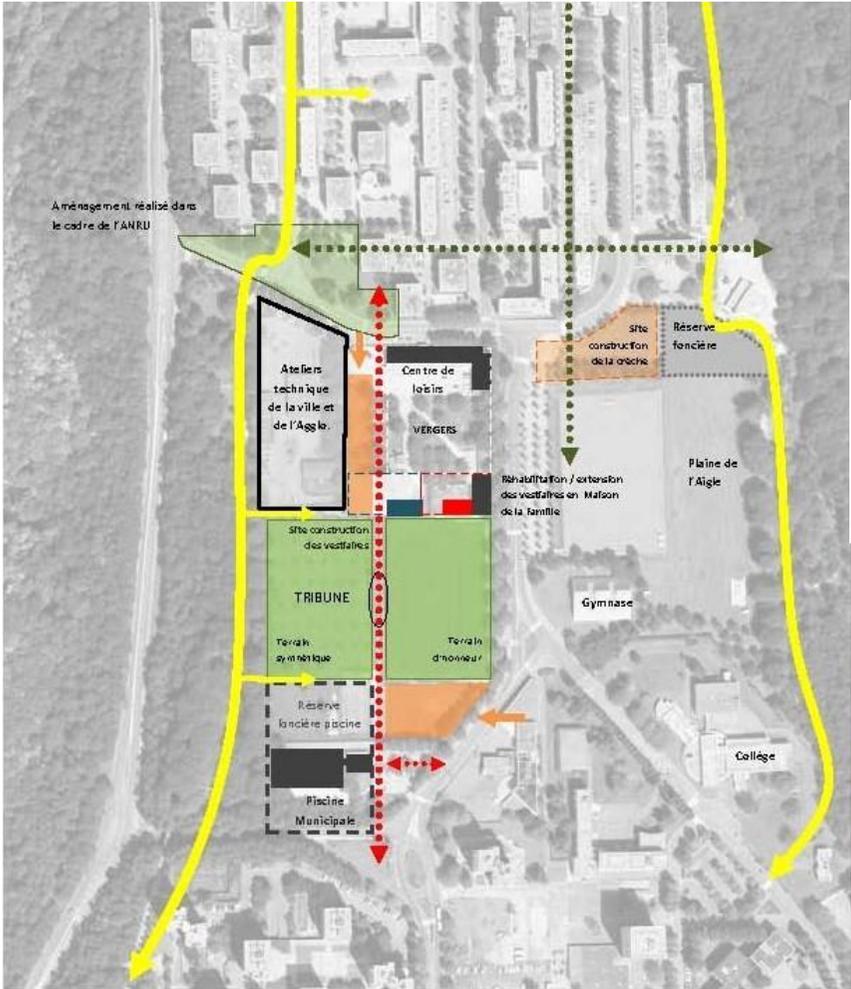
Superficie de l'opération : 10 hectares



LOMBARDIE SUD (1806)

Dénomination de l'opération ANRU :
Parc des Hauts de Rouen, Aménagement du pôle sportif

Superficie de l'opération : Non précisée
Surface cessible : Sans objet



- Parcours santé
- Accès piéton / desserte piétonne
- Accès parking
- Site de construction des vestiaires de football
- Site de construction de la crèche
- Réserve foncière piscine
- Site de construction de la Maison de la Famille
- Stationnement
- Terrains de football existant
- Aménagement des espaces publics réalisé dans le cadre de l'ANRU



1.2 Programme

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

	SHON m ² / Terrain à céder	Emprise cessible m ²
1804 / Châtelet		
Ilot 3	4850m ²	2353m ²
Ilot 4a	9680m ²	5265m ²
Ilot 4b	3054m ²	601m ²
Ilot 7	12400m ²	3688m ²
Ilot 4c	NC	1108m ²
Ilot 9	NC	NC
Ilot 14	NC	2349m ²
Ilot 5	530.48m ²	858m ²
Ilot 6		170m ²
Ilot 8	923.09m ²	494m ²
Ilot 10	54.51m ²	99m ²
Ilot 11	1518.29m ²	590m ²
Ilot 12	NC	1260m ²
Ilot 15	NC	NC
Ilot 16	NC	NC
Ilot 17	NC	NC
Ilot 18	NC	NC
Ilot 19	NC	NC
1805 / Lombardie		
Ilot tête Nord Lombardie	NC	NC
Ilot SMI	NC	NC
Ilot Andromède	NC	NC



1.2.2 Programme arrêté au 31/12/2014

	SHON m ²	Emprise cessible m ²	Observations
1804 / Châtelet			
Ilot 2b	NC	659m ²	Réserve foncière
Ilot 3	4850m ²	2376m ²	Commercialisation achevée
Ilot 14	NC	2349m ²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 4 sud	9680m ²	5267m ²	Commercialisation achevée
Ilot 5/6	Sans objet	4027m ²	Résidentialisation. Commercialisation achevée.
Ilot 4 Nord	3200m ²	3200m ²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 7	NC	3688m ²	Réserve foncière
Ilot 9	NC	1982m ²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 10	Sans objet	3157m ²	Résidentialisation. Commercialisation achevée
Ilot 12	NC	1260m ²	Réserve foncière
Ilot 8 partiel	923.09m ²	494m ²	Commercialisation achevée
Ilot 11 partiel	1518.29m ²	584m ²	Commercialisation achevée.
1805 / Lombardie			
Andromède Nord	NC	857m ²	Réserve foncière
Andromède Sud	NC	1020m ²	Réserve foncière

1.2.3 Evolution du programme

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

Pas d'évolution du programme depuis le dernier CRACL Approuvé.

1.3 Cadre juridique

1.3.1. Contrats entre le concédant et le concessionnaire

Concession d'aménagement en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et de la loi du 20 juillet 2005 et régie par les dispositions des articles L.1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des collectivités territoriales.

Durée de l'opération : 11 ans et 9 mois

Date d'échéance actualisée 31/12/2018

La date d'échéance de la concession pourra être actualisée au 31.03.2019 par voie d'avenant soit une augmentation de 3 mois pour tenir compte de la dernière échéance de remboursement de l'emprunt si la négociation de la révision des taux confirme la durée initiale de l'emprunt (01.03.2019).

	Date de délibération	Date de notification	Objet des avenants
Traité	09/02/2007	15/03/2007	
Avenant 1	19/12/2008	02/07/2009	Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution de l'enveloppe des études
Avenant 2	27/11/2009	10/02/2010	Ajuster le montant de la participation conformément à l'évolution
Avenant 3	01/10/2010	29/10/2010	Valider le programme d'aménagement traduit dans le bilan actualisé et approuvé au 31.12.2009, l'échéancier prévisionnel et le nouveau montant de la participation d'équilibre de la Collectivité qui en découle (soit un total de 9 279 020 euros). Modification de l'article 13-III du Traité de concession pour étendre le principe d'approbation du cahier des charges de cession de terrains par le Maire sur tout le périmètre de la Concession.
Avenant 4	12/10/2012	29/10/2012	Valider le programme d'aménagement précisé et traduit dans le nouveau bilan actualisé au 31.12.2011, l'échéancier prévisionnel correspondant ainsi que le montant de la participation de la Collectivité qui en découle (soit un total de 9 361 929€), dû à l'attribution par la CREA

1.3.2.Procédures règlementaires			au profit de la Ville de Rouen d'une subvention de l'ordre de 82 909€ afin de mener à bien l'aménagement de la piste cyclable sur le Châtelet.
Avenant 5	11/07/2014	17/02/2015	Prolonger jusqu'au 31 décembre 2018 la concession Châtelet – Lombardie (soit une prolongation de 2 ans et 9 mois de la concession) Valider le programme d'aménagement précisé et traduit dans le nouveau bilan actualisé au 31.12.2013, l'échéancier prévisionnel correspondant ainsi que le montant de la participation de la collectivité qui en découle. Modifier l'article 23.3.1 du traité de concession

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

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

1.4 Intervenants

Maître d'ouvrage	Ville de Rouen	DUH Métropole Rouen Normandie.
RSA jusqu'au 30/06/2015 et RNA à compter du 01/07/2015 (TUP)	Directeur de projet	Mme MALETRAS
	Responsable d'opérations	Mme ERMEL
	Assistante opérationnelle	Mme AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	BAU BUSQUETS (Châtelet)	Mr BUSQUETS
	Florence Mercier paysagiste (Lombardie et Lombardie Sud - VRD)	Mme MERCIER
	ARCHICITE (Lombardie Sud – bâtiment)	Mr OUALLET

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1. ACQUISITIONS

Intitulé	Bilan		Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC		au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
ACQUISITIONS	160 000	589 626	592 640		532 261	420 147	112 115	21 908	50 900	605 069	15 444
Acquisition auprès de la Ville de Rouen											
Acquisition Ville											
Travaux/frais divers liés acq VILLE											
Acquisition autres TIERS	160 000	589 626	592 640		532 261	420 147	112 115	21 908	50 900	605 069	15 444
Acquisition TIERS											
Acquisition Secteur Démol Châtelet	160 000	405 223	405 441		404 133	404 133		1 308		405 441	218
Acquisition Secteur Démol Châtelet en TV		50 000	50 000		106 000		106 000			106 000	56 000
Acquisition C.Cial Lombardie		56 000	56 000								-56 000
Frais notariés		23 403	26 199		22 128	16 014	6 115	20 600	10 000	52 728	29 326
Frais de gestion des biens acquis		55 000	55 000						40 900	40 900	-14 100

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

Commentaires :

- Difficultés particulières ayant retardé une acquisition prévue au bilan approuvé dans l'année – conséquences : sans objet
- Objet et calendrier des acquisitions prévues pour l'année à venir :
 - *1804 / Châtelet :*
Suite à la remise des ouvrages réalisés, rétrocéder à titre gratuit au profit du concédant le foncier destiné à être classé en domaine public (1^{er} semestre 2015)
Poursuivre et achever les échanges fonciers à titre gratuit avec le bailleur Immobilière Basse Seine pour les îlots 5, 6a, 6b, 10 et 13 avec comme objectif la cohérence entre le plan foncier et les limites d'entretien Ville / bailleur (1^{er} semestre 2015)
 - *1805 / Lombardie :*
Finaliser le plan des échanges fonciers à réaliser avec le bailleur Rouen Habitat avec comme objectif la cohérence entre le plan foncier et les limites d'entretien Ville / bailleur (2^e semestre 2015)

Une enveloppe de 21 908€ HT est provisionnée pour ces dépenses et résultent des frais notariés à prévoir pour ces échanges fonciers.

- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Acquisitions et frais notariés - Principaux motifs des écarts

Une évolution de + 15 444€ est constatée et se justifie par la mise à jour des frais notariés liés aux échanges fonciers à titre gratuit avec les bailleurs à prévoir.

2.2. ETUDES et HONORAIRES

2.2.1. Etudes

Intitulé	Bilan		Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart	
ETUDES	2 110 000	567 557	679 471	431 901	399 421	16 020	51 221	61 927	528 590	-38 968	
Etudes préliminaires											
Etudes générales	2 110 000	567 557	679 471	431 901	399 421	16 020	51 221	61 927	528 590	-38 968	
Procédures : DUP, enquête parcellaire, Impact/Loi sur l'eau Sect. Démol Châtelet		20 905	25 002	20 905	20 905				20 905		
Impact/Loi sur l'eau Sect. Démol Lombard		4 115	4 922	4 115	4 115				4 115		
Etudes de sols - cavités souterraines ..	300 000										
Sols-cavités souterraines Sect. Démol Ch		97 825	117 099	72 825	72 825		12 917	2 083	87 825	-10 000	
Sols-cavités souterraines C.Cial Châtelet		18 928	22 638	18 928	18 928				18 928		
Sols-cavités souterraines Sect. Démol Lo		24 225	28 973	24 225	24 225				24 225		
Etudes de sols - cavités souterraines		13 088	15 654	24 838	13 088	5 850	12 248		31 186	18 098	
Etudes diverses	285 000			1 100		1 100			1 100	1 100	
Etudes diverses C.Cial Châtelet		8 500	10 166	8 500	8 500				8 500		
Etudes diverses C.Cial Lombardie		8 500	10 166	8 500	8 500				8 500		
Etudes techniques diverses	1 360 000	213 132	255 140	160 583	154 603	5 980	7 675	12 791	181 049	-32 083	
Etudes de pollution											
Géomètre	165 000	158 339	189 712	87 382	73 732	3 090	18 381	47 053	142 256	-16 082	

Commentaires :

- Difficultés particulières ayant retardé les études prévues au bilan approuvé dans l'année – conséquences : Sans Objet
- Objet et calendrier des études prévues pour l'année à venir : 51 221€ HT
 - Etude technique (1804 / Châtelet principalement) : Achever les études techniques liées à l'aménagement des abords de la bibliothèque.
 - Géomètre (1804 / Châtelet et 1805 / Lombardie) : Réalisation de documents d'arpentage, mise à jour de plan parcellaire, relevé géomètre sur le secteur des Ponctuels, établissement de plans de récolement.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans objet.
- Evolution du bilan sur le poste Etudes - Principaux motifs des écarts : - 38 968€ HT liée à la diminution du montant des études en fonction des besoins réels de l'opération en accord avec le plan de financement modifié proposé pour l'opération ASD Châtelet (1804 / Châtelet)

2.2.2. Honoraires techniques

Intitulé	Bilan		Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart	
HONORAIRES SUR TRAVAUX	3 510 073	3 300 625	3 950 649	2 691 993	2 525 386	120 266	213 127	399 229	3 258 009	-42 617	
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	3 378 397	3 210 778	3 843 005	2 645 919	2 482 127	117 451	195 584	378 742	3 173 905	-36 873	
MOE Sect. Démol Châtelet	1 536 552	992 912	1 188 409	830 354	771 537	32 835	61 751	47 789	913 912	-79 000	
MOE C.Cial Châtelet		215 945	258 564	164 902	142 440	16 731	23 557	33 217	215 945	0	
MOE Limite Bihorel Châtelet		135 186	161 806	110 344	104 286	1 191	17 910	11 800	135 186	0	
MOE Esp. Paysagers Châtelet		257 836	308 530	235 999	218 365	7 874	16 612	14 984	257 836	0	
MOE Sect. Démol Lombardie		287 327	343 668	283 120	281 138	1 982			283 120	-4 207	
MOE C.Cial Lombardie		91 487	109 433	88 468	87 816	652			88 468	-3 019	
MOE Axe N/S Lombardie		47 130	56 384	43 834	43 064	770			43 834	-3 296	
MOE Voie E/O Lombardie		49 973	59 800	42 369	42 042	327	4 737	2 000	49 106	-868	
MOE Pôle sportif Lombardie Sud		240 879	288 198	235 644	214 133	21 510	5 000		240 644	-235	
MOE - autres honoraires	1 841 845	828 784	992 335	574 614	551 592	23 022	44 767	193 302	812 683	-16 101	
MOE - Amt Verrier/Newton		33 419	40 000	36 272	25 714	10 558			36 272	2 853	
MOE - Amt Verrier/Newton 2		29 900	35 880				10 000	19 900	29 900	0	
MOE - Amt secteur ponctuel							11 250	55 750	67 000	67 000	
Autres Honoraires techniques	131 676	89 847	107 644	46 074	43 259	2 815	17 544	20 487	84 104	-5 743	
CSPS	116 676	70 754	84 778	32 820	31 742	1 078	17 380	20 487	70 686	-68	
Contrôleur technique	10 000	9 378	11 222	9 214	7 857	1 357	164		9 378	0	
Autres honoraires techniques	5 000	9 715	11 644	4 040	3 660	380			4 040	-5 675	

Commentaires :

- Difficultés particulières – conséquences
 - 1804 / Châtelet : Actualisation des honoraires de MOE suite à la non prise en compte par l'ANRU de deux dépenses non éligibles pour l'opération des « Espaces Paysagers » (soit + 32K€)

- Objet et calendrier des honoraires prévus pour l'année à venir : 213 127€ HT
 - 1804 / Châtelet : Poursuite du marché de MOE en cours dans sa partie opérationnelle.
 - 1805 / Lombardie : Mise à jour du marché à prévoir liée à la reprise de l'AVP et faisant suite à la création d'une nouvelle opération ANRU « Aménagement Secteur Ponctuels » au sein de l'avenant de clôture de la convention ANRU.
 - 1806 / Lombardie sud : Solde des marchés à prévoir.

- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet

- Evolution du bilan sur le poste Honoraires techniques - Principaux motifs des écarts : - 42 617€ HT

Diminution du montant des honoraires sur l'opération 1804 / Châtelet essentiellement liés à la prise en compte des besoins réels de l'opération en accord avec le plan de financement modifié proposé pour l'opération ASD Châtelet.

2.3. TRAVAUX

Intitulé	Bilan		Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart	
TRAVAUX	30 289 276	22 040 197	26 391 447	16 843 460	13 405 369	2 773 359	2 088 741	3 392 778	21 660 247	-379 950	
Travaux de viabilité	30 289 276	20 784 542	24 892 451	15 613 028	12 246 677	2 702 108	2 068 252	3 392 778	20 409 814	-374 727	
Tx Sect. Démol Châtelet	12 804 599	7 620 616	9 128 210	4 496 840	4 129 217	90 473	1 268 878	932 049	6 420 617	-1 200 000	
Tx C.Cial Châtelet		2 290 348	2 744 223	1 932 723	1 048 483	839 608	115 196	287 061	2 290 348	0	
Tx Limite Bihorel Châtelet		890 458	1 066 839	723 458	427 631	146 538	316 289		890 458	0	
Tx Esp. Paysagers Châtelet		2 419 271	2 899 226	2 060 032	974 747	896 879	312 553	235 092	2 419 271	0	
Tx Sect. Démol Lombardie		2 674 168	3 198 337	2 777 842	2 766 908	10 934	2 347		2 780 189	106 021	
Tx C.Cial Lombardie		866 157	1 036 027	852 255	840 444	11 811			852 255	-13 902	
Tx Axe N/S Lombardie		493 726	590 504	492 023	492 023				492 023	-1 703	
Tx Voie E/O Lombardie	6 630 823	859 709	1 028 222	757 894	756 358	1 536	688		758 582	-101 127	
Tx Pôle sportif Lombardie Sud		1 195 330	1 432 074	1 216 303	580 528	633 165	2 610		1 216 303	20 973	
Tx - autres travaux	10 853 854	96 625	115 826	40 232	30 997	7 079	39 248	20 207	97 531	907	
Tx - Amt Verrier / Newton		268 634	321 564	263 426	199 341	64 085	3 093		266 519	-2 115	
Tx - Amt Verrier / Newton 2		623 277	747 932					623 277	623 277		
Tx - Amt Secteur ponctuel								800 000	800 000	800 000	
Travaux imprévus - aléas		486 222	583 466				7 349	495 092	502 441	16 219	
Actualisation - révisions											
Travaux superstructures		1 239 577	1 482 918	1 214 865	1 143 615	71 251	20 000		1 234 865	-4 712	
Tx Pôle sportif Lombardie Sud		1 003 972	1 201 068	984 200	924 806	59 394			984 200	-19 773	
Autres travaux		123 641	147 894	121 954	118 908	3 046			121 954	-1 687	
Tx Pôle sportif - Entrée stade		109 200	130 651	105 948	97 137	8 811			105 948	-3 252	
Travaux imprévus - aléas		2 764	3 306	2 764	2 764		20 000		22 764	20 000	
Assurances		16 078	16 078	15 567	15 078		489		15 567	-511	
Assurance DO		16 078	16 078	15 567	15 078		489		15 567	-511	

Commentaires :

➤ Difficultés particulières – conséquences

Application et mise en œuvre de la nouvelle réglementation sur les travaux à proximité des réseaux rendue obligatoire par la norme Afnor NF S70-003 et son décret d'application à compter du 1^{er} juillet 2012 par arrêté du 28 juin 2012.

Cette réglementation impose notamment aux maîtres d'ouvrages de réaliser des Déclaration de Travaux (DT) sur le site du guichet unique. Ces DT ainsi que les récépissés de DT transmis par les concessionnaires concernés aux maîtres d'ouvrage doivent être intégrés en tant que pièces contractuelles du marché.

Lorsque la classe du réseau indiquée par les concessionnaires est de classification B ou C, le maître d'ouvrage doit réaliser des investigations complémentaires en amont des travaux, ou prévoir à minima des clauses techniques et financières dans le marché.

Sur l'opération du Châtelet, aucun réseau n'est classé à ce jour rendant obligatoire les investigations complémentaires par l'aménageur en amont des travaux. Le surcoût est évalué à 273K€ HT depuis 2012.

➤ Objet et calendrier des travaux prévus pour l'année à venir sur 1804 / Châtelet principalement : 2 088 741€ HT

- Achèvement de l'aménagement du secteur sud de démolition (soit de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard en passant par la placette Huysmans et l'aménagement de la réserve foncière de l'îlot 14).
- Poursuite de l'aménagement du secteur nord de démolition (soit de la rue Henri Dunant à la rue Niepce).
- Poursuite et achèvement de la campagne d'investigations complémentaires sur les réseaux sur les secteurs restant à aménager dans le quartier soit les abords du château d'eau, la rue Henri Dunant, la rue Niepce devant la Banane.
- Poursuite et achèvement de l'aménagement des proches abords du Château d'eau et de la rue Guillaume Apollinaire.
- Viabilisation et aménagement des espaces publics attenants à l'îlot 3 / Châtelet Square (MOA : Habitat 76) en cours de construction.
- Poursuite des remises d'ouvrages au concédant relatif au programme travaux 2012/2014.

➤ Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet

➤ Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts : -379 950€ HT

- 1804 / Châtelet : - 1 187 840€ HT

Cette baisse se justifie en grande partie par le redéploiement des réserves financières de l'opération ANRU « ASD Châtelet » par la création d'une nouvelle opération ANRU sur la Lombardie.

- 1805 / Lombardie : + 823 899K€

Cette augmentation se justifie en grande partie par la création d'une nouvelle ligne de dépenses liée à l'opération ANRU « Aménagement Secteurs Ponctuels » pour un montant de 800K€ liés au redéploiement des réserves financières de l'opération ASD Châtelet.

2.4. FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.1. Frais divers de gestion

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
FRAIS DIVERS DE GESTION	175 000	198 005	215 755	83 353	74 154	9 108	17 925	91 424	192 610	-5 394
Frais de publicité obligatoire	75 000	30 773	36 142	26 220	26 164	56	900	3 654	30 774	0
Frais de reprographie	75 000	26 087	31 243	15 868	15 131	646	2 080	7 104	24 960	-1 126
Frais d'honoraires huissiers et avocats		21 589	22 533	5 460	5 021	439	4 500	4 975	14 935	-6 654
Autres frais divers	25 000	33 273	39 554	13 609	12 198	1 411	1 695	2 747	18 051	-15 222
Impôts et taxes		12 595	12 595	14 748	8 192	6 556	7 250	14 754	36 752	24 156
Taxes rec. non tax. ss		73 688	73 688	7 449	7 449		1 500	58 191	67 140	-6 548

Commentaires :

- Objet et calendrier des frais divers prévus pour l'année à venir : 17 925€ liés en grande partie au paiement d'impôts et taxes diverses.
- Evolution du bilan sur le poste frais divers - Principaux motifs des écarts : Actualisation des dépenses en fonction des besoins réels de l'opération soit – 5394€ sur la concession.

2.4.2. Rémunération de l'aménageur

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
Rémunération société	2 537 104	2 752 720	2 752 720	1 924 447	1 604 244	255 734	241 938	592 419	2 694 335	-58 384
RF Diagnostic Etat des lieux		1 696 755	1 696 755	1 138 140	954 536	146 689	147 473	448 057	1 696 755	0
Rém. proportionnelle	2 537 104	1 010 964	1 010 964	786 306	649 707	109 046	94 465	99 362	952 580	-58 384
Rémunération de liquidation		45 000	45 000					45 000	45 000	

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 241 938€
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Rémunération de l'aménageur - Principaux motifs des écarts
Une baisse de 58 384€ par rapport au dernier CRAC approuvé est à prévoir. La baisse du coût de l'opération ASD Châtelet (opération 1804) lié au redéploiement des réserves financières constatées pour cette opération ANRU impacte d'autant la rémunération proportionnelle de l'aménageur.

2.4.3. Frais financiers

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
Frais financiers	1 812 217	431 766	431 766	144 289	75 022	49 652	51 115	214 152	389 941	-41 825
Frais financiers court terme		125 766	125 766	124 675	75 022	49 652			124 675	-1 092
Frais financiers sur emprunt	1 812 217	306 000	306 000	19 615			51 115	79 218	130 333	-175 667
Provision frais financiers court terme								134 934	134 934	134 934

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir 51 115€ : Frais financiers liés à l'emprunt mis en place en 2015 pour compenser la trésorerie fortement déficitaire
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financier notamment - Principaux motifs des écarts : Optimisation du montant des frais financiers sur emprunt par rapport au dernier CRAC approuvé (-41 825€)

2.5. CESSIONS AU CONCEDANT

Sans Objet

2.6. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
CESSION	2 036 800	1 526 615	1 764 222	1 130 092	1 130 092			396 523	1 526 615	
Cession autre TIERS	2 036 800									
Cessions terrain. - 5,5%	136 800									
Cessions terrain - 19,6	1 900 000									
Cession Sect. Démol Châtelet		1 526 615	1 764 222	1 130 092	1 130 092			396 523	1 526 615	
Cessions terrain - 5.5%		155 260	163 725	155 260	155 260				155 260	
Cessions terrain - 19.6%		1 046 363	1 252 755	649 840	649 840			396 523	1 046 363	
Cession terrain - 7%		324 992	347 741	324 992	324 992				324 992	

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

Commentaires :

- Cessions réalisées le cas échéant : Sans Objet
- Difficultés particulières de commercialisation – conséquences

- *1804/ Châtelet*

Suite à l'abandon par Bouygues Immobilier du projet sur l'ilot 7 en février 2014, la cession de cet ilot est reportée en 2018 et la valorisation revue à la baisse.

Par mesure de prudence opérationnelle et dans l'attente d'un démarrage effectif de leur commercialisation, les ilots : 2b (659m² propriété Ville de Rouen), 12 (44m² propriété RSA et 1 216m² propriété Ville de Rouen), 14 (1 307m² propriété IBS et 1 042m² propriété Ville de Rouen) n'ont pas été valorisés au présent bilan actualisé, la Ville souhaitant disposer d'une réflexion d'ensemble sur la constructibilité, le type de programme et la densité de ces ilots en tenant compte des projets futurs limitrophes.

A l'heure actuelle, les ilots 4 Nord (3 200m²) et 9 partiel (1 142m²) propriétés de RSA et destinés au promoteur Action Logement ne sont également pas valorisés car le programme n'est pas défini à ce jour.

- *1805/ Lombardie*

Les sites de construction liés à la démolition de l'immeuble Andromède sont identifiés comme étant des réserves foncières (Zone Nord : 857m² et Zone Sud : 1020m²)

Aucune recette liée à la cession de ces terrains n'a été comptabilisée dans le bilan au 31/12/2014. Cette situation n'est pas figée en fonction du positionnement définitif de l'Action Logement, sur son programme de logement non connu à ce jour.

- Nombre de m² restant à commercialiser au 31/12/2014
 - *1804/ Châtelet* : 8 055m² dont 3 713m² à commercialiser avec recette foncière
 - *1805/ Lombardie* : 2 557m² dont 1 877m² à commercialiser avec recette foncière
- Démarches engagées auprès des prospects : Sans Objet
- Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir : Aucune
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet
- Evolution du bilan sur le poste cessions - Principaux motifs des écarts : Conforme au dernier bilan approuvé

2.7. SUBVENTIONS

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
SUBVENTIONS	28 721 272	18 929 415	18 929 415	13 645 226	9 872 860	3 772 366	958 661	3 821 078	18 424 964	-504 450
Subventions Secteur Démol Châtelet		6 496 978	6 496 978	3 957 807	3 582 573	375 234		1 721 031	5 678 838	-818 140
Subvention ANRU		6 496 978	6 496 978	3 957 807	3 582 573	375 234		1 721 031	5 678 838	-818 140
Subventions C.Cial Châtelet		2 262 302	2 262 302	1 245 050	649 206	595 844	773 621	243 632	2 262 302	0
Subvention ANRU		812 105	812 105	519 951	286 656	233 295	48 523	243 632	812 105	0
Subvention Région		1 450 197	1 450 197	725 099	362 550	362 549	725 098		1 450 197	
Subventions Limite Bihorel Châtelet		895 875	895 875	473 762	401 721	72 041	38 068	384 045	895 875	0
Subvention ANRU		321 595	321 595	186 622	114 581	72 041	38 068	96 905	321 595	0
Subvention Région		574 280	574 280	287 140	287 140			287 140	574 280	
Subventions Esp. Paysagers Châtelet		2 393 242	2 393 242	1 339 658	750 788	588 870	28 786	1 024 798	2 393 242	0
Subvention ANRU		859 109	859 109	572 591	367 254	205 337	28 786	257 732	859 109	0
Subvention Région		1 534 133	1 534 133	767 067	383 534	383 533		767 066	1 534 133	
Subventions Secteur Démol Lombardie		2 872 857	2 872 857	2 865 306	2 010 999	854 307			2 865 306	-7 551
Subvention ANRU		2 872 857	2 872 857	2 865 306	2 010 999	854 307			2 865 306	-7 551
Subventions C.Cial Lombardie		904 789	904 789	904 789	507 611	397 178			904 789	0
Subvention ANRU		276 081	276 081	276 081	193 257	82 824			276 081	0
Subvention Région		628 708	628 708	628 708	314 354	314 354			628 708	
Subventions Axe N/S Lombardie		484 270	484 270	484 270	484 270				484 270	
Subvention ANRU		171 183	171 183	171 183	171 183				171 183	
Subvention Région		313 087	313 087	313 087	313 087				313 087	
Subventions Voie E/O Lombardie		466 957	466 957	466 957	466 957				466 957	
Subvention ANRU		232 574	232 574	232 574	232 574				232 574	
Subvention Région		234 382	234 382	234 382	234 382				234 382	

Subventions Pôle sportif Lombardie Sud		1 802 117	1 802 117	1 802 117	1 008 226	793 891			1 802 117	0
Subvention ANRU		535 839	535 839	535 839	375 087	160 752			535 839	0
Subvention Région		1 266 278	1 266 278	1 266 278	633 139	633 139			1 266 278	
Autres ouvrages	28 721 272	10 510	10 510	10 510	10 510				10 510	
Subvention Agglo		5 255	5 255	5 255	5 255				5 255	
Subvention ADEME		5 255	5 255	5 255	5 255				5 255	
Subvention autre	28 721 272									
Subvention Amt Verrier/Newton		165 000	165 000	95 000		95 000	70 000		165 000	0
Subvention ANRU		70 000	70 000				70 000		70 000	
Subvention Région		95 000	95 000	95 000		95 000			95 000	0
Subvention Amt Verrier/Newton 2		174 518	174 518					174 518	174 518	
Subvention ANRU		174 518	174 518					174 518	174 518	
Subvention Région										
Subvention Secteur ponctuel							48 186	273 054	321 240	321 240
Subvention ANRU							48 186	273 054	321 240	321 240

Commentaires :

Pour rappels, les subventions constituent 62% des recettes du bilan et se répartissent autour de 12 opérations ANRU dont 10 en cours d'exercice au 31/12/2014. 40% des opérations ont été soldées au 31.12.2014 (soit 4 opérations ANRU).

Paramétrage du bilan : Intégration d'une nouvelle ligne de subvention pour opération « Aménagement du secteur des Ponctuels » sur l'opération 1805 / Lombardie créée au sein de l'avenant de clôture de la convention ANRU.

- Difficultés ayant retardé les appels de fonds le cas échéant :

Un constat : un report du versement des aides par les financeurs engendrant une trésorerie déficitaire sur l'opération.

A ce titre, il a été nécessaire de paramétrer le bilan de la manière suivante :

Intégration d'un décalage de 6 mois entre la date d'appel de fonds de la subvention ANRU et le règlement effectif du financeur afin d'obtenir un prévisionnel de trésorerie plus juste.

Mobilisation d'un emprunt par la société en 2015 pour un montant de 2.8 millions d'euros au 01/03/2015 sur l'opération 1805 / Lombardie.

- Objectifs de recette de subventions pour l'année à venir : 958 661€ dont 725 098€ à percevoir au titre de la REGION sur l'opération 1804 / Châtelet pour l'opération ANRU intitulée « Aménagement des abords du Centre Commercial Châtelet ».
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans objet
- Evolution du bilan sur le poste subventions - Principaux motifs des écarts : - 508 450€

La baisse de subvention est liée à une diminution du coût de l'opération ASD Châtelet de l'opération 1804 / Châtelet engendrant une baisse de subvention de 818 140€ pour cette opération et du redéploiement en partie de des réserves financières constatées autour de la création de l'opération « Aménagement des secteurs Ponctuels » sur la 1805 / Lombardie (+321 240€). Une perte de 7 551€ sur l'opération ASD Lombardie (1805) a par ailleurs été constatée.

2.8. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Intitulé	Bilan	Bilan approuvé		Réalisé	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan	
	Initial HT	HT	TTC	au 31/03/15	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	9 361 929	5 631 207	5 278 420	352 787	1 022 239	2 708 483	9 361 929	
Participation équilibre opération - EXO	9 646 398	9 361 929	9 361 929	5 631 207	5 278 420	352 787	1 022 239	2 708 483	9 361 929	
Participation équilibre hors patrimoine										
Participation complément prix - en TVA	189 200									

Commentaires:

- Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir :
Une participation de la collectivité à hauteur de 1 022 239€ sera sollicitée pour l'exercice 2015 soit 1 million d'euros de moins au regard du CRACL approuvé. Ce million est reporté sur l'exercice 2016.

- Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts : Participation conforme au dernier bilan approuvé.

2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

Intitulé	Bilan		Réalisé au 31/03/15	REALISE		PREVISIONNEL		Bilan		
	Initial HT	Bilan approuvé HT		TTC	Fin 2013	2014	2015	Au delà	HT	Ecart
PRODUITS DIVERS		2 299	2 749	5 799	2 299	3 500			5 799	3 500
Produits divers		2 299	2 749	5 799	2 299	3 500			5 799	3 500
PRODUITS FINANCIERS		9 494	9 494	9 494	9 494				9 494	

Commentaires:

- Réalisés en 2014 sur la 1804 / Châtelet :
Reprise des aménagements des espaces publics dégradés autour des opérations de constructions Giraudoux et Huysmans menées par le bailleur Immobilière Basse Seine (cf / Protocole liant l'aménageur et Immobilière Basse Seine sur ce sujet signé en date du 20/09/2013)
- Prévisions pour l'année à venir : Sans Objet
- Evolution du bilan sur le poste - Principaux motifs des écarts : + 3 500€ HT liés au solde des règlements des travaux de reprise nécessaire par le bailleur.

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'année
Annexe 6	Plan actualisé des cessions