



Concession d'aménagement

## ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N° 1035

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

### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

**Actualisation au 31/12/2014 arrêté au 30 juin 2015**

|                               |                                     |  |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Rédacteur :<br>Chef de projet | Vérification financière :<br>R.A.F. | Approbateur :<br>Directeur Général Délégué |
| Stéphanie MALETRAS            | Véronique DUPONT                    | Rémi de NIJS                               |
|                               |                                     |  |
| Date :                        | Date :                              | Date :                                     |



## SYNTHESE CRACL

Le bilan de l'opération est joint en pièce annexe du rapport de synthèse.

### Evolution du bilan

Le suivi des bilans est réalisé en CONSTATE HT

Actualisation du bilan :

| Intitulé                | Bilan      | Approuvé HT      | Réalisé HT       |            |           | PREVISIONNEL |            | BILAN      |            |            |            |
|-------------------------|------------|------------------|------------------|------------|-----------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                         | Initial    | au<br>31/12/2013 | au<br>30/06/2015 | Fin 2013   | 2014      | 2015         | Au delà    | HT         | TVA        | TTC        | Ecart      |
| DEPENSES                | 41 689 000 | 51 851 692       | 16 905 043       | 10 692 749 | 3 686 742 | 7 338 091    | 29 118 307 | 50 835 889 | 6 711 091  | 57 546 979 | -1 015 803 |
| RECETTES                | 41 689 000 | 51 851 692       | 18 106 755       | 9 870 812  | 4 581 468 | 7 043 451    | 29 340 158 | 50 835 889 | 3 353 099  | 54 188 988 | -1 015 803 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION |            | 0                | 1 201 712        | -821 937   | 894 726   | -294 640     | 221 851    | 0          | -3 357 992 | -3 357 992 | 0          |

#### Commentaires:

Le bilan consolidé présente un coût de 50 835 889€ HT soit 57 546 979 €TTC.

Une baisse de 1 015 803€ est constatée sur le bilan. Elle se justifie par la suppression au sein du bilan de l'enveloppe de 1 264 914€ allouée à l'opération au titre de la Convention de Régénération Urbaine. Cette aide n'est en effet pas versée à l'aménageur mais déduite du prix de vente des terrains cédés par l'EPFN à l'aménageur. Le suivi de la Convention de Régénération Urbaine au 31/12/2014 est néanmoins précisé dans le présent rapport.

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

### Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

#### Opérationnel :

L'année 2014 fut marquée par l'arrivée des premiers habitants de ce nouveau quartier et la livraison des premiers espaces publics et plus particulièrement :

- La livraison des opérations Futur'En Seine et RIVA par CIRMAD soit un total de 72 logements,
- La mise en service de la première chaufferie de géothermie alimentée en gaz jusqu'à la mise en service de la chaufferie principale de géothermie dont la livraison est programmée à la fin de l'année 2015,
- L'ouverture au public du mail Andrée Putman et l'ouverture partielle de la venelle Eileen GRAY soit un état d'avancement de 50% environ (soit 3 740 292€ HT) de la première phase d'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline.
- Le démarrage de 3 nouvelles opérations de constructions (DOCKS EN SEINE (îlot A), KENOA (îlot G), TERRASSES SUR SEINE 1ere phase (îlot B)), suite à la commercialisation des terrains réalisée au cours de l'année.

#### Commerciaux :

- Ventes réalisées au cours de l'année :
  - Commercialisation de l'îlot A1 bâtiment X (parcelle KW 335) à CIRMAD PROSPECTIVES pour un montant de 1 281 212€ HT permettant de mener à bien l'opération DOCKS EN SEINE,
  - Commercialisation de l'îlot G à ADIM (parcelle KW 340) pour un montant de 950 000€ HT permettant de mener à bien l'opération KENOA,
  - Commercialisation de l'îlot B / 1ere tranche (parcelle KW 358) pour un montant de 160 660€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 1ere tranche.
- Compromis de vente : Signature du compromis de vente de la parcelle KW 359 de l'îlot B / 2è tranche avec la SAS LTI pour un montant de 311 110€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 2è tranche.
- Convention de développement : Signature le 08 décembre 2014 de l'avenant n°1 à la convention de développement avec le promoteur Nacarat pour l'îlot F.

Soit un total de recettes au bilan de 2 391 872€ HT.

### **Financements :**

- Participation de la collectivité : 2 000 000€
- Trésorerie de l'opération au 31/12/2014 : 480 431€.

### **Objectifs principaux de court terme : exercice 2015**

### **Opérationnels :**

L'année 2015 sera marquée par la mise en eau de la Luciline dans le jardin du mail Andrée Putman mais également par :

- La poursuite de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline
- L'aménagement des abords et la viabilisation des îlots en construction (îlots A1X, G et B1),
- L'ouverture de la ZAC sur le Boulevard de Lesseps grâce à l'aménagement partiel de la contre-allée de Lesseps (T4 2015),
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du hangar Cash Occasion situé à proximité de l'immeuble Vauban,
- La finalisation des études de la PHASE 2, le lancement de l'appel d'offre correspondant et la préparation de la libération du site afin de prévoir un démarrage effectif des travaux en 2016.

### **Commercialisation – Cession de charges foncières :**

- La commercialisation de l'îlot C1/C2 au profit de la SCI LA SALLE (groupe MATMUT) pour un montant de 1 377 240€ HT à prévoir au T3 2015,
- L'actualisation de la grille de charges foncières sur la ZAC sur le reste à commercialiser autour du :
  - maintien de l'équilibre du bilan et de la cohérence au regard du déjà cédées sur ZAC, à l'échelle du territoire rouennais, le marché 2015,
  - la mise en place d'une stratégie de commercialisation spécifique aux enjeux urbains et économiques des îlots concessionnaires.
- La poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots A2, F et C1/C2 en vue d'une signature d'un compromis de vente,

### **Financements prévisionnels :**

- Participation de la collectivité : 4 000 000€
- Trésorerie prévisionnelle de l'opération au 31/12/2015 : 339 382€.

## Enjeux – Préconisations stratégiques

### Enjeux opérationnels

- **Foncier**  
Poursuite de la stratégie de rachat du foncier en liaison avec la Ville de Rouen et l'EPFN au regard des contraintes financières de cette opération.
- **Entretien du jardin du mail Andrée Putman**  
Mettre au point un cahier de recommandations de l'entretien du jardin du Mail Andrée Putman et du réseau eaux de source à l'issue de la période d'entretien réalisé par les entreprises intervenantes.
- **Poursuivre la coordination inter-chantiers** avec les différents opérateurs mais également les concessionnaires réseaux (réseau de géothermie y compris) afin de fiabiliser les plannings de livraison et offrir une qualité de vie pour les habitants.
- Préparer l'arrivée des nouveaux habitants par la **prise en compte de la gestion du temps d'attente** soit l'aménagement temporaire d'espace ne pouvant être achevé à ce jour (exemple : Aménagement partiel de la contre-allée de Lesseps à prévoir en 2015).
- **Terres impactées**  
Finaliser le plan de gestion de la phase 2 en partenariat avec l'EPFN et optimiser leur traitement en étudiant les possibilités de gestion des terres excavées

### Enjeux commerciaux

- Poursuivre la communication sur ce premier écoquartier de Seine-Maritime et sur la vie du quartier à naître avec l'arrivée des nouveaux habitants,
- Fiabiliser le montage d'opérations des îlots concessionnaires.

### Enjeux financiers :

- Fiabiliser le programme et le calendrier opérationnel de la PHASE 2 en fonction des contraintes budgétaires de la Ville pour l'année 2016.

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

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

| Intitulé                                | Bilan Initial | Approuvé HT      | BILAN      |       |
|---|---------------|------------------|------------|-------|
|   |               | au<br>31/12/2013 | HT         | Ecart |
| Cession d'ouvrage au concédant          |               |                  |            |       |
| Cession d'ouvrage à Collectivité autre  |               |                  |            |       |
| <b>PARTICIPATION COLLECTIVITE</b>       | 17 861 000    | 27 990 010       | 27 990 010 |       |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE              | 17 861 000    | 27 990 010       | 27 990 010 |       |
| Participation Fonds Friches             |               |                  |            |       |
| Participation Régénération urbaine      |               |                  |            |       |
| Participation équilibre hors patrimoine |               |                  |            |       |
| <b>AVANCES</b>                          |               | 450 000          | 450 000    |       |

### Commentaires:

- La participation de la collectivité reste conforme au bilan approuvé,
- Les cessions d’ouvrages : Sans objet
- L’avance de la collectivité reste conforme au bilan approuvé.

## Trésorerie :

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

**+ 480 431 €**

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 <sup>er</sup> semestre | Prév. 2 <sup>nd</sup> semestre | Prévisions annuelles |
| <b>RECETTES en euros TTC</b>                               | €                              | €                              | €                    |
| Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité | SANS OBJET                     | SANS OBJET                     | SANS OBJET           |
| Participation  | 2 000 000 €                    | 2 000 000 €                    | 2 000 000 €          |
| <b>FINANCEMENT</b>   | <b>2 000 000 €</b>             | <b>2 000 000 €</b>             | <b>2 000 000 €</b>   |
| Versement d'avances  | 0                              | 0                              | 0                    |
| Remboursement d'avances                                    | 0                              | 0                              | 0                    |
| <b>TOTAL en euros TTC</b>                                  | <b>2 000 000 €</b>             | <b>2 000 000 €</b>             | <b>2 000 000 €</b>   |

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

|                         | 2015                           |                                | 2016                 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
|                         | Prév. 1 <sup>er</sup> semestre | Prév. 2 <sup>nd</sup> semestre | Prévisions annuelles |
| <b>FINANCEMENT</b>      | €                              | €                              | €                    |
| Mobilisation d'emprunt  | SANS OBJET                     | SANS OBJET                     | SANS OBJET           |
| Amortissement d'emprunt |                                |                                |                      |



## Evolution de la rémunération de l'aménageur :

La rémunération forfaitaire de l'aménageur reste constante.

Une augmentation de 4493€ de la rémunération proportionnelle des travaux est à prévoir. Celle-ci se justifie par l'augmentation des coûts de travaux de l'opération d'aménagement.

### PLAN DE LA ZAC LUCILINE – RIVES DE SEINE





## **SOMMAIRE**

### **1 Présentation de l'opération**

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

### **2 Avancement détaillé de l'opération et prévisions**

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

### **3 Annexes**

## Présentation de l'opération

### 1.1 Objectifs

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

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

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

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

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

- Le souhait de gérer les eaux pluviales par des techniques douces et de créer des « climatiseurs » naturels à l'échelle du quartier (créer des noues dans un milieu urbain dense, optimiser les espaces de pleine terre, favoriser l'infiltration)
- L'utilisation du potentiel géothermique du site.
- La mise à jour de la Luciline dans une perspective d'amélioration de la biodiversité.

- Surface de l'opération : 8.5 hectares

- Surface cessible : 5 hectares environ

## 1.2 Programme

### 1.2.1. Programme initial

Le programme prévisionnel de l'opération (dossier de réalisation de la ZAC) approuvé en 2005 était de 110 000m<sup>2</sup> SHON de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré au PLU soit :

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

|                       | SHON                 | Emprise cessible m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| Activités économiques | 20 500m <sup>2</sup> | NC                              |
| Logements             | 31 500m <sup>2</sup> | NC                              |
| Bureaux               | 58 000m <sup>2</sup> | NC                              |

### 1.2.2. Programme arrêté au 31 / 12 / 2011

Le programme a été actualisé par le dossier d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE approuvé par le Conseil Municipal du 08 juillet 2011. Ce dossier de réalisation prévoit un programme prévisionnel de 135 000m<sup>2</sup> SHON environ soit 125 000m<sup>2</sup> SDP de constructions selon les grands principes définis dans le schéma d'aménagement intégré dans le PLU.

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

|                       | SHON ou SDP m <sup>2</sup>                              | Emprise cessible m <sup>2</sup> |
|-----------------------|---|---------------------------------|
| Activités économiques | 19 000m <sup>2</sup> SHON soit 17 200m <sup>2</sup> SDP | 0.70 hectares                   |
| Logements             | 85 000m <sup>2</sup> SHON soit 78 900m <sup>2</sup> SDP | 3.15 hectares                   |
| Bureaux               | 31 000m <sup>2</sup> SHON soit 28 800m <sup>2</sup> SDP | 1.15 hectares                   |

**Pas d'évolution de programme à noter depuis 2011.**

### 1.3 Cadre juridique

#### 1.3.1. Contrats entre le concédant et le concessionnaire

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

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

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

### 1.3.2. Procédures règlementaires

| Type de procédure   | Date du conseil municipal                 |
|---|---|
| Approbation du dossier de création  | 24/12/2004                                |
| Approbation du dossier de réalisation   | 20/05/2005                                |
| Concertation préalable en vue de la modification du dossier de création de la ZAC | 10/07/2009                                |
| Adoption de la modification du dossier de création                                | 21/05/2010                                |
| Adoption de la modification du dossier de réalisation                             | 08/07/2011                                |
| Arrêté DUP  | 20/05/2005                                |
| DUP échéance  | 20/05/2010 prorogé au 01/09/2016          |
| Délégation du droit de préemption urbain  | Etablissement Public Foncier de Normandie |
| Arrêté de cessibilité   | 16/07/2009                                |
| Ordonnances d'expropriation   | 14/09/2009                                |
| Nouvel arrêté de DUP  | 16/11/2011                                |
| Nouvel échéance DUP   | 16/11/2016                                |

### 1.4 Intervenants

|                            |   |  |
|----------------------------|---|--|
| Maître d'ouvrage           | Direction des Grands Projets<br>de la Métropole Rouen Normandie   | Mme Valérie Le Bec<br>Référant projet : Mme Céline FRECHET |
| RSA ou RNA                 | Chef projet   | Mme Stéphanie MALETRAS                                     |
|                            | Responsable d'opérations  | Sans objet   |
|                            | Assistante opérationnelle   | Mme Sophie AVENEL  |
| Maître d'œuvre / Urbaniste | Agence Devillers et associés<br>BET environnement : PENICAUD<br>BET VRD : OGI<br>Concepteur lumière : Atelier Vincent<br>THIESSON | Mr Christian DEVILLERS                                     |

## Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

### 2.1. ACQUISITIONS

| Intitulé                                 | Bilan      | Approuvé HT   | Réalisé HT    |           |         | PREVISIONNEL |            | BILAN      |           |            |            |
|--|------------|---------------|---------------|-----------|---------|--------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|  | Initial    | au 31/12/2013 | au 30/06/2015 | Fin 2013  | 2014    | 2015         | Au-delà    | HT         | TVA       | TTC        | Ecart      |
| <b>ACQUISITIONS</b>                      | 22 052 000 | 22 137 720    | 3 851 333     | 3 447 639 | 303 057 | 3 947 733    | 13 174 379 | 20 872 807 | 2 080 350 | 22 953 157 | -1 264 913 |
| Acquisition auprès du concédant          |            |               |               |           |         |              |            |            |           |            |            |
| Acquisition auprès du concédant          |            |               |               |           |         |              |            |            |           |            |            |
| Frais divers liés aux acquisitions       |            |               |               |           |         |              |            |            |           |            |            |
| Acquisition autres                       | 22 052 000 | 22 137 720    | 3 851 333     | 3 447 639 | 303 057 | 3 947 733    | 13 174 379 | 20 872 807 | 2 080 350 | 22 953 157 | -1 264 913 |
| Acquisition autres                       | 17 920 000 | 21 366 597    | 3 766 153     | 3 375 602 | 295 425 | 3 889 409    | 12 541 247 | 20 101 683 | 1 987 708 | 22 089 391 | -1 264 914 |
| PHASE 1 - espaces pub + lots A B         |            |               | 2 669 289     | 2 669 289 |         |              |            | 2 669 289  | 523 477   | 3 192 766  |            |
| PHASE 1 - espaces publics solde          |            |               | 801 438       | 706 313   |         | 95 125       |            | 801 438    | 138 437   | 939 875    |            |
| PHASE 1 - Ilot G                         |            |               | 295 425       |           | 295 425 |              |            | 295 425    | 109 995   | 405 421    |            |
| PHASE 1 - Ilot F 1ere T                  |            |               |               |           |         |              | 119 706    | 119 706    | 23 941    | 143 647    |            |
| PHASE 2 - Espace public 1ere T           |            |               |               |           |         | 2 495 903    |            | 2 495 903  | 499 181   | 2 995 084  |            |
| PHASE 2 - Ilot C1/C2                     |            |               |               |           |         | 1 298 381    |            | 1 298 381  | 259 676   | 1 558 057  |            |
| PHASE 1 - Ilot J                         |            |               |               |           |         |              | 2 165 000  | 2 165 000  | 433 000   | 2 598 000  |            |
| Reste à acquérir                         |            |               |               |           |         |              | 10 256 541 | 10 256 541 |           | 10 256 541 |            |
| Travaux/ Frais divers acquisition autres | 3 863 000  | 418 060       | 14 450        | 13 450    |         | 27 212       | 377 398    | 418 060    | 83 558    | 501 618    | 0          |
| Autres frais divers liés pollution       |            |               | 14 450        | 13 450    |         | 27 212       | 377 398    | 418 060    | 83 558    | 501 618    |            |
| Frais notariés                           | 269 000    | 353 063       | 70 730        | 58 587    | 7 631   | 31 112       | 255 734    | 353 064    | 9 084     | 362 148    | 1          |
| Frais de gestion des biens acquis        |            |               |               |           |         |              |            |            |           |            |            |



L'ensemble des acquisitions réalisées l'année passée est détaillé, par référence cadastrale, dans le tableau présenté en annexe 1  
 Le récapitulatif des acquisitions réalisées depuis le début de l'opération est présenté en annexe 2  
 Un plan actualisé des acquisitions est présenté en annexe 3

**Commentaires:**

- Rappels :**  
 La ville de Rouen a confié à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une mission de maîtrise foncière. Il a la charge de la négociation foncière basée sur l'estimation de France Domaines, de l'acquisition des biens, de leur gestion et de leur portage. L'ensemble des recettes locatives sont perçues par la ville de Rouen.  
 Il est prévu que l'aménageur n'acquiert les terrains qu'au fur et à mesure des besoins de l'opération, une fois libérés et mis en état par l'EPFN (démolition). Le prix d'acquisition par l'aménageur est composé du coût des terrains, des frais de portage, du montant des indemnités d'éviction (l'EPFN ne ré-imputant pas les coûts de démolition).
- Convention de Régénération Urbaine**  
 La 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, qui vise à rééquilibrer l'offre de logements dans les quartiers Ouest de Rouen, en faveur des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété ainsi que des logements à coût maîtrisé.  
 L'EPF Normandie, la Métropole ainsi que la Ville de ROUEN s'engagent à participer à cette opération de Régénération Urbaine par une contribution à l'abaissement de la charge foncière d'opération. La convention précise les modalités de mise en œuvre de cette participation.  
 Cette convention porte sur les lots F, G et C1 et précise que les terrains devront être achetés par l'aménageur avant le 30 septembre 2016.

Le tableau des charges foncières en résultant est le suivant :

| ILOT         | Références cadastrales | Prix de revient EPFN en € / HT | Montant prévisionnel de l'aide accordée au titre de la Régénération Urbaine en € | Prix de vente EPFN à RNA en € / HT | Planning prévisionnel |
|--------------|------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------|
| ILOT G       | KW 340                 | 549 976.32€                    | 305 461.05€  | 354 510.53€                        | 2014                  |
| ILOT C1/C2   | KW 372                 | 1 836 639€                     | 580 665.47€  | 1 255 973.53€                      | 2015                  |
| ILOT F       | KW 346                 | 1 030 243€                     | 378 786.48€  | 651 456.52€                        | 2016                  |
| <b>TOTAL</b> |                        | <b>3 416 858.32€</b>           | <b>1 264 913.00€</b>   | <b>2 261 967.58€</b>               |                       |

- **Difficultés particulières ayant retardé une acquisition prévue au bilan approuvé dans l'année – conséquences :**  
Report de 2014 à 2015 de l'acquisition des parcelles KW 361 et 363 pour un montant de 95 125€ afin d'obtenir une cohérence entre le plan des propriétaires foncier et l'emprise réelle au sol du de l'immeuble Vauban.
- **Objet et calendrier des acquisitions prévues pour l'année à venir est le suivant :**

| Références cadastrales     | Trimestre prévisionnel de l'acte | Identité du CEDANT | Localisation   | Surface en m2       | Montant en € / HT |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------|--|---------------------|-------------------|
| KW 372                     | T3 2015                          | EPFN               | 4 bvd Ferdinand de Lesseps   | 3 257               | 1 298 381 €       |
| KW 360<br>KW 363           | T1 2015                          | MATMUT             | 6 bvd Ferdinand de Lesseps<br>20 Passage de la Luciline                | 668<br>93           | 95 125€           |
| KW 386<br>KW 384<br>KW 387 | T4 2015                          | EPFN               | Passage de la Luciline<br>Boulevard de Lesseps<br>Boulevard de Lesseps | 599<br>635<br>3 119 | 2 495 903€        |
| <b>TOTAL</b>               |                                  |                    |  | <b>8 371</b>        | <b>3 889 409€</b> |

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2015 se poursuivent et se déclinent de la manière suivante :

- Poursuite de la participation au comité de pilotage foncier,
- Obtention d'une autorisation à intervenir sur les terrains destinés aux espaces publics maîtrisés par l'EPFN ou la Ville de Rouen,
- Coordination du planning de démolitions avec l'EPFN,
- Réalisation de diagnostics complémentaires de sols sur les lots à céder,

- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant :**
  - **Les risques liés au planning des acquisitions et de libération des terrains.**  
La multiplicité des intervenants, le calendrier des procédures et la complexité technique des travaux de démolition doivent être pris en compte.
  - **Les risques liés aux coûts d'achat.**  
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 20 872 807 € HT y compris frais de notaires etc... L'étalement dans le temps des acquisitions impliquent une mise à jour du coût d'achat des terrains. Toute augmentation du coût du foncier devra être compensée à l'euro près par une participation supplémentaire versée au fur et à mesure des acquisitions.

- **Les risques liés à l'état des sols** et l'impact sur l'évolution de la législation sur le coup de dépollution des terrains dans un souci de protection de l'environnement.
- **Evolution du bilan sur le poste Acquisitions et frais notariés - Principaux motifs des écarts** : Une baisse de 1 264 914€ est constatée et se justifie par la suppression au sein du bilan de l'enveloppe allouée au titre de la Convention de Régénération Urbaine, cette aide n'étant pas versée à l'opération mais déduite du prix de vente des terrains cédés par l'EPFN à l'aménageur.

## 2.2. ETUDES et HONORAIRES

### 2.2.1. Etudes

| Intitulé                                 | Bilan     | Approuvé HT      | Réalisé HT       |           |        |         | PREVISIONNEL |           | BILAN   |           |         |
|--|-----------|------------------|------------------|-----------|--------|---------|--------------|-----------|---------|-----------|---------|
|  | Initial   | au<br>31/12/2013 | au<br>30/06/2015 | Fin 2013  | 2014   | 2015    | Au-delà      | HT        | TVA     | TTC       | Ecart   |
| <b>ETUDES</b>                            | 1 299 500 | 1 825 320        | 1 281 637        | 1 165 473 | 61 519 | 111 644 | 486 682      | 1 825 319 | 360 015 | 2 185 334 | -1      |
| Etudes préliminaires                     |           | 26 275           | 26 275           | 26 275    |        |         |              | 26 275    | 5 150   | 31 425    |         |
| Programmation - Faisabilité              |           | 26 275           | 26 275           | 26 275    |        |         |              | 26 275    | 5 150   | 31 425    |         |
| Etudes générales                         | 1 299 500 | 1 799 045        | 1 255 362        | 1 139 198 | 61 519 | 111 644 | 486 682      | 1 799 044 | 354 865 | 2 153 909 | -1      |
| Indemnités agence graphique non retenue  |           | 600              | 600              | 600       |        |         |              | 600       | 118     | 718       |         |
| Urbaniste                                | 752 500   | 993 416          | 638 331          | 554 488   | 32 874 | 98 970  | 307 085      | 993 416   | 196 334 | 1 189 750 | 0       |
| Etude d'impact / loi sur l'eau           |           | 19 928           | 19 928           | 19 928    |        |         |              | 19 928    | 3 906   | 23 833    |         |
| Diagnostic archéologique                 |           | 10 000           |                  |           |        |         |              |           |         |           | -10 000 |
| Etudes de sols                           |           | 101 165          | 77 466           | 68 361    | 9 105  |         | 33 873       | 111 339   | 21 994  | 133 333   | 10 174  |
| Etudes diverses : circulation, acoustiqu | 467 000   | 554 779          | 470 917          | 450 997   | 17 095 | 7 825   | 78 688       | 554 605   | 108 862 | 663 466   | -175    |
| AMO DSP                                  |           |                  | 48 924           | 45 804    | 3 120  |         |              | 48 924    | 9 602   | 58 526    |         |
| Etudes diverses                          |           |                  | 421 993          | 405 193   | 13 975 | 7 825   | 78 688       | 505 681   | 99 260  | 604 941   |         |
| Géomètre                                 | 80 000    | 119 157          | 48 121           | 44 826    | 2 445  | 4 849   | 67 036       | 119 156   | 23 652  | 142 808   | -1      |

Le poste « études » comprend les prestations relatives aux études préalables, réglementaires et techniques, ainsi que la mission de l'urbaniste coordonnateur. Les honoraires de l'urbaniste représentent 53% des dépenses réalisées en 2014 soit un montant de 32 874€ HT. La levée de prescription archéologique pour la ZAC a par ailleurs été réalisée au cours de l'année 2014.

*Commentaires :*

- Difficultés particulières ayant retardé les études prévues au bilan approuvé dans l'année - conséquences: sans objet
- Objet et calendrier des études prévues pour l'année à venir: sans objet
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant: sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Etudes - Principaux motifs des écarts : sans objet

**2.2.2. Honoraires techniques**

Le poste « honoraires sur travaux » comprend la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, le CSPS et les autres intervenants techniques et s'élèvent au 31/12/2014 à 152 003€ HT.

| Intitulé                          | Bilan            | Approuvé HT      | Réalisé HT       |                |                | PREVISIONNEL   |                | BILAN            |                |                  |               |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
|                                   | Initial          | au 31/12/2013    | au 30/06/2015    | Fin 2013       | 2014           | 2015           | Au-delà        | HT               | TVA            | TTC              | Ecart         |
| <b>HONORAIRES SUR TRAVAUX</b>     | <b>1 159 500</b> | <b>2 015 135</b> | <b>1 128 095</b> | <b>760 203</b> | <b>152 003</b> | <b>277 528</b> | <b>819 898</b> | <b>2 009 632</b> | <b>397 975</b> | <b>2 407 608</b> | <b>-5 503</b> |
| Honoraires techniques             | 1 159 500        | 2 015 135        | 1 128 095        | 760 203        | 152 003        | 277 528        | 819 898        | 2 009 632        | 397 975        | 2 407 608        | -5 503        |
| Maîtrise d'oeuvre                 | 1 005 500        | 1 547 029        | 911 766          | 585 922        | 116 040        | 259 803        | 585 262        | 1 547 028        | 306 598        | 1 853 626        | -1            |
| CSPS                              | 154 000          | 70 182           | 11 432           | 6 826          | 4 066          | 1 080          | 58 211         | 70 183           | 14 009         | 84 192           | 1             |
| Contrôle technique                |                  | 13 343           | 11 100           | 7 060          | 3 390          | 650            | 10 573         | 21 673           | 4 306          | 25 979           | 8 330         |
| OPC                               |                  |                  |                  |                |                |                |                |                  |                |                  |               |
| Auditeur 1er niveau Future Cities |                  | 11 257           | 10 093           | 8 724          | 685            | 1 785          |                | 11 193           | 2 204          | 13 397           | -64           |
| Autres                            |                  | 135 552          | 70 634           | 60 427         | 6 307          | 3 900          | 44 084         | 114 717          | 22 340         | 137 057          | -20 835       |
| Géothermie                        |                  |                  | 59 771           | 53 531         | 2 340          | 3 900          |                | 59 771           | 11 378         | 71 149           |               |
| Divers                            |                  |                  | 10 863           | 6 897          | 3 967          |                | 44 084         | 54 947           | 10 962         | 65 908           |               |
| Révisions - Actualisations        |                  | 237 772          | 113 070          | 91 244         | 21 516         | 10 310         | 121 768        | 244 838          | 48 518         | 293 357          | 7 066         |

Commentaires:

- Difficultés particulières - conséquences: sans objet
- Objet et calendrier des honoraires prévus pour l'année à venir: sans objet
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant: sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Honoraires techniques - Principaux motifs des écarts: sans objet

**2.3. TRAVAUX**

| Intitulé                                 | Bilan             | Approuvé HT       | Réalisé HT       |                  |                  | PREVISIONNEL     |                  | BILAN             |                  |                   |                |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|
|  | Initial           | au 31/12/2013     | au 30/06/2015    | Fin 2013         | 2014             | 2015             | Au-delà          | HT                | TVA              | TTC               | Ecart          |
| <b>TRAVAUX</b>                           | <b>10 259 000</b> | <b>18 847 828</b> | <b>8 630 700</b> | <b>3 740 292</b> | <b>2 824 402</b> | <b>2 736 159</b> | <b>9 761 275</b> | <b>19 062 129</b> | <b>3 785 939</b> | <b>22 848 068</b> | <b>214 301</b> |
| Travaux de viabilité                     | 10 259 000        | 18 847 828        | 8 630 700        | 3 740 292        | 2 824 402        | 2 736 159        | 9 761 275        | 19 062 129        | 3 785 939        | 22 848 068        | 214 301        |
| TRAVAUX : préparatoires - voirie - terra | 8 764 000         | 15 024 800        | 6 855 363        | 3 491 025        | 2 613 979        | 1 313 346        | 7 915 279        | 15 333 629        | 3 049 883        | 18 383 513        | 308 829        |
| PHASE 1 - Esp public (îlots A+B+G+H+I+J) |                   |                   | 6 855 363        | 3 491 025        | 2 613 979        | 1 313 346        | 1 336 447        | 8 754 797         | 1 734 117        | 10 488 915        |                |
| PHASE 2a - Esp public (îlot C)           |                   |                   |                  |                  |                  |                  | 2 318 101        | 2 318 101         | 463 620          | 2 781 721         |                |
| PHASE 2b - Esp public (îlots H+K)        |                   |                   |                  |                  |                  |                  | 1 342 440        | 1 342 440         | 268 488          | 1 610 928         |                |
| PHASE 3 - Esp public (îlots D+L+M+E)     |                   |                   |                  |                  |                  |                  | 2 918 291        | 2 918 291         | 583 658          | 3 501 950         |                |
| Travaux Fonds Friches                    |                   | 1 595 833         | 1 303 176        |                  |                  | 1 303 176        | 292 657          | 1 595 833         | 311 763          | 1 907 597         | 0              |
| Travaux tous réseaux                     |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |                |
| Branchements concessionnaires            |                   | 63 612            | 14 122           | 1 873            | 6 693            | 11 722           | 44 206           | 64 494            | 12 600           | 77 094            | 882            |
| Tx : aléas (non maîtrise foncier, autre) |                   | 306 688           | 16 781           | 9 988            | 6 793            |                  | 278 241          | 295 022           | 58 944           | 353 966           | -11 666        |
| Tx : Amgt temporaire                     | 1 495 000         | 924 796           | 427 767          | 214 467          | 186 150          | 127 150          | 384 179          | 911 946           | 180 622          | 1 092 568         | -12 850        |
| Actualisation - révisions                |                   | 932 098           | 13 492           | 22 938           | 10 787           | -19 234          | 846 713          | 861 205           | 172 126          | 1 033 330         | -70 894        |
| Assurances                               |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                   |                  |                   |                |

### Commentaires :

L'année 2014 fut marquée par l'arrivée des premiers habitants de ce nouveau quartier et la livraison des premiers espaces publics et plus particulièrement l'ouverture au public du mail Andrée Putman et l'ouverture partielle de la venelle Eileen GRAY soit un état d'avancement de 50% environ de la première phase d'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline (3 740 292€ HT).

Il a par ailleurs été constaté :

- La livraison des opérations Futur'En Seine et RIVA par CIRMAD soit un total de 72 logements,
- La mise en service de la première chaufferie de géothermie alimentée en gaz jusqu'à la mise en service de la chaufferie principale de géothermie dont la livraison est programmée à la fin de l'année 2015,
- Le démarrage de trois nouvelles opérations de constructions (DOCKS EN SEINE (îlot A), KENOA (îlot G), TERRASSES SUR SEINE 1ere phase (îlot B)), suite à la commercialisation des terrains réalisée au cours de l'année.

#### • **Difficultés particulières – conséquences :**

- Pilotage des chantiers (publics / privés) puisque le planning du chantier des espaces publics est déterminé en fonction de :
  - la qualité de vie à maintenir pour les habitants et les activités en place,
  - le planning des chantiers des opérations de construction,
  - le planning des différents concessionnaires réseaux (géothermie, GRDF, ERDF....)
- Gestion du temps d'attente sur les espaces en devenir (réserves foncières, friches...) et de leur entretien au nom de l'image du renouvellement urbain en cours de réalisation.

#### • **Objet et calendrier des travaux prévus pour l'année à venir :**

L'année 2015 sera marquée par la mise en eau de la Luciline dans le jardin du mail Andrée Putman mais également par :

- La poursuite de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline
- L'aménagement des abords et la viabilisation des îlots en construction (îlots A1X, G et B1),
- L'ouverture de la ZAC sur le Boulevard de Lesseps grâce à l'aménagement partiel de la contre-allée de Lesseps (T4 2015),
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du hangar Cash Occasion situé à proximité de l'immeuble Vauban, (T1 2015)
- La finalisation des études de la PHASE 2 et le lancement de l'appel d'offre correspondant afin de prévoir un démarrage effectif des travaux en 2016.

- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant :**

Le respect des plannings par les partenaires puisque tout retard peut contraindre à un report d'interventions des autres partenaires et reporter à 2016 la livraison des programmes.

- **Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts :**

Une augmentation de 214 301€ HT est constatée au 31/12/2014 que l'on peut identifier principalement sur la troisième phase opérationnelle de la ZAC (soit de la Venelle Charlotte Perriand à la rue Jean Ango). Cette augmentation est liée à la provision financière nécessaire pour la gestion des terres impactées non financée par l'opération jusqu'à présent. Cette optimisation sera ajustée ultérieurement en fonction du plan de gestion des terres à prévoir sur cette phase dont le planning opérationnel est programmé entre 2021 et 2025.

## 2.4. **FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS**

### 2.4.1. **Frais divers de gestion**

| Intitulé                                 | Bilan          | Approuvé HT      | Réalisé HT       |                |               | PREVISIONNEL  |                | BILAN            |               |                  |               |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | Initial        | au<br>31/12/2013 | au<br>30/06/2015 | Fin 2013       | 2014          | 2015          | Au-delà        | HT               | TVA           | TTC              | Ecart         |
| <b>FRAIS DIVERS DE GESTION</b>           | <b>250 000</b> | <b>938 768</b>   | <b>436 870</b>   | <b>442 526</b> | <b>51 752</b> | <b>-7 643</b> | <b>530 621</b> | <b>1 017 257</b> | <b>86 811</b> | <b>1 104 068</b> | <b>78 490</b> |
| Frais de publicité obligatoire           | 25 000         | 26 990           | 12 398           | 12 398         |               | 4 167         | 10 425         | 26 990           | 4 872         | 31 862           | 0             |
| Frais de reprographie                    | 25 000         | 36 804           | 15 327           | 14 343         | 730           | 801           | 18 398         | 34 272           | 6 797         | 41 069           | -2 532        |
| Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr |                |                  |                  |                |               |               |                |                  |               |                  |               |
| Frais de concertation / communication    | 150 000        | 203 771          | 158 635          | 125 758        | 23 170        | 18 592        | 118 000        | 285 520          | 54 662        | 340 182          | 81 749        |
| Frais d'honoraires huissiers et avocats  |                | 18 630           | 8 812            | 8 245          | 359           | 1 376         | 8 385          | 18 364           | 1 723         | 20 088           | -266          |
| Autres frais divers                      | 10 000         | 38 860           | 30 140           | 26 962         |               | 3 178         | 13 720         | 43 860           | 8 101         | 51 961           | 5 000         |
| Impôts et taxes                          | 40 000         | 330 974          | 39 014           | 111 474        | 8 824         | -46 284       | 256 959        | 330 973          | 111           | 331 084          | 0             |
| Taxes rec. non tax. ss                   |                | 218 858          | 108 651          | 79 960         | 18 164        | 10 527        | 104 734        | 213 385          |               | 213 385          | -5 473        |
| Frais de recherche de financement        |                | 3 737            | 3 737            | 3 737          |               |               |                | 3 737            | 547           | 4 284            |               |
| Voyages et hébergement Future Cities     |                | 6 666            | 6 678            | 6 172          | 506           |               |                | 6 678            | 281           | 6 959            | 11            |
| Réunions et séminaires Future Cities     |                | 53 478           | 53 478           | 53 478         |               |               |                | 53 478           | 9 718         | 63 195           | 0             |

Commentaires :

• **Objet et calendrier des frais divers prévus pour l'année à venir :**

L'année 2015 sera marquée par des dépenses négatives sur ce poste liées à un remboursement de l'état d'un trop perçu d'impôts et de taxes versés par l'aménageur au cours des précédentes années.

• **Evolution du bilan sur le poste frais divers - Principaux motifs des écarts :**

Une augmentation de 78 490€ HT est constatée. Elle se justifie par la provision d'une enveloppe de 81 749€ HT sur la concession afin de mener une communication opérationnelle de la ZAC LUCILINE (plaquettes auprès de professionnels, palissade de communication sur site...), la communication au grand public étant directement assurée par les services de la Ville.

**2.4.2. Rémunération de l'aménageur**

| Intitulé                                  | Bilan     | Approuvé HT      | Réalisé HT       |             |         | PREVISIONNEL |           | BILAN     |     |           |        |
|---|-----------|------------------|------------------|-------------|---------|--------------|-----------|-----------|-----|-----------|--------|
|   | Initial   | au<br>31/12/2013 | au<br>30/06/2015 | Fin<br>2013 | 2014    | 2015         | Au-delà   | HT        | TVA | TTC       | Ecart  |
| Rémunération de la société                | 3 923 000 | 4 124 119        | 1 566 894        | 1 128 075   | 293 081 | 272 391      | 2 435 065 | 4 128 612 |     | 4 128 612 | 4 493  |
| Rémun. forfait. gestion opération         | 1 825 000 | 1 833 156        | 1 088 467        | 915 703     | 114 520 | 119 224      | 683 709   | 1 833 156 |     | 1 833 156 |        |
| RF gestion opération                      |           |                  | 958 679          | 792 715     | 110 440 | 111 064      | 592 583   | 1 606 802 |     | 1 606 802 |        |
| RF Etudes préalables                      |           |                  | 85 308           | 85 308      |         |              |           | 85 308    |     | 85 308    |        |
| RF acquisitions                           |           |                  | 24 480           | 17 680      | 4 080   | 8 160        | 41 123    | 71 043    |     | 71 043    |        |
| Suivi grands projets                      |           |                  |                  |             |         |              | 50 000    | 50 000    |     | 50 000    |        |
| Assistance à la collectivité DSP          |           |                  | 20 000           | 20 000      |         |              |           | 20 000    |     | 20 000    |        |
| Rémun. proportionnelle                    | 534 000   | 832 983          | 392 164          | 189 475     | 115 195 | 116 794      | 423 831   | 845 295   |     | 845 295   | 12 312 |
| Rémun. proport. commercialisation         | 409 000   | 437 692          | 86 263           | 22 898      | 63 365  | 36 373       | 307 237   | 429 873   |     | 429 873   | -7 819 |
| Rémunération de liquidation               | 45 000    | 45 000           |                  |             |         |              | 45 000    | 45 000    |     | 45 000    |        |
| Rém. divers & aléas (cf dossier réalisat) | 1 110 000 | 975 288          |                  |             |         |              | 975 288   | 975 288   |     | 975 288   | 0      |



Commentaires :

- **Prévisions pour l'année à venir** : 272 391€
- **Evolution chiffrée du bilan sur le poste Rémunération de l'aménageur - Principaux motifs des écarts** : Une augmentation de 4493€ de la rémunération proportionnelle des travaux est à prévoir. Celle-ci se justifie par l'augmentation des coûts de travaux de l'opération d'aménagement.
- Faits marquants nécessitant une demande d'évolution de la rémunération de l'aménageur : Sans objet.

### 2.4.3. Frais financiers

Commentaires:

- **Prévisions pour l'année à venir** : Une enveloppe de 47€ de frais financiers sera à prévoir au 30.06.2015 résultant de la trésorerie négative de la concession à prévoir sur le bilan lié au versement de la participation de la collectivité au T3 2015.
- **Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financiers - Principaux motifs des écarts** : Identification d'une enveloppe de 1 900K€ au bilan en 2021 pour la gestion des frais financiers liées aux emprunts qui pourrait être mis en place. Cette enveloppe sera ajustée ultérieurement en fonction des besoins de l'opération.

| Intitulé                           | Bilan     | Approuvé HT      | Réalisé HT    |          |      | PREVISIONNEL |           | BILAN     |     |           |          |
|------------------------------------|-----------|------------------|---------------|----------|------|--------------|-----------|-----------|-----|-----------|----------|
|                                    | Initial   | au<br>31/12/2013 | au 30/06/2015 | Fin 2013 | 2014 | 2015         | Au delà   | HT        | TVA | TTC       | Ecart    |
| Frais financiers                   | 2 746 000 | 1 962 803        | 9 514         | 8 540    | 927  | 279          | 1 910 390 | 1 920 136 |     | 1 920 136 | -42 667  |
| Frais financiers court terme       | 240 000   | 244 226          | 9 514         | 8 540    | 927  | 47           |           | 9 514     |     | 9 514     | -234 713 |
| Frais financiers CT - Provision    |           | 567              |               |          |      | 232          | 232 672   | 232 904   |     | 232 904   | 232 337  |
| Frais financiers sur emprunt       | 2 506 000 | 1 718 010        |               |          |      |              | 1 677 718 | 1 677 718 |     | 1 677 718 | -40 292  |
| Frais financiers sur emp provision |           |                  |               |          |      |              | 1 677 718 | 1 677 718 |     | 1 677 718 |          |

## 2.5. CESSIONS AU CONCEDANT : SANS OBJET

## 2.6. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE

| Intitulé                                 | Bilan      | Approuvé HT      | Réalisé HT       |             |           | PREVISIONNEL |            | BILAN      |           |            |        |
|--|------------|------------------|------------------|-------------|-----------|--------------|------------|------------|-----------|------------|--------|
|  | Initial    | au<br>31/12/2013 | au<br>30/06/2015 | Fin<br>2013 | 2014      | 2015         | Au delà    | HT         | TVA       | TTC        | Ecart  |
| Cession autre                            | 15 590 000 | 16 240 723       | 3 262 103        | 870 231     | 2 391 872 | 1 377 776    | 11 637 771 | 16 277 650 | 3 252 049 | 19 529 699 | 36 927 |
| Cessions terrain 5,5%                    | 3 990 000  |                  |                  |             |           |              |            |            |           |            |        |
| Cessions terrain 20%                     | 11 600 000 | 16 240 723       | 3 262 103        | 870 231     | 2 391 872 | 1 377 776    | 11 637 771 | 16 277 650 | 3 252 049 | 19 529 699 | 36 927 |
| PHASE 1 - Ilôt A1 Cirmad Bât Y et Z      |            |                  | 870 231          | 870 231     |           |              |            | 870 231    | 170 565   | 1 040 797  |        |
| PHASE 1 - Ilôt A1 Seri Ouest Bât X       |            |                  | 1 281 212        |             | 1 281 212 |              |            | 1 281 212  | 256 242   | 1 537 454  |        |
| PHASE 1 - Ilôt G Exelsia Kenoa           |            |                  | 950 000          |             | 950 000   |              |            | 950 000    | 190 000   | 1 140 000  |        |
| PHASE 1 Ilôt B LTI Ter sur seine phase 2 |            |                  |                  |             |           |              | 311 110    | 311 110    | 62 222    | 373 332    |        |
| PHASE 1 Ilôt B LTI Ter sur seine phase 1 |            |                  | 160 660          |             | 160 660   |              |            | 160 660    | 32 132    | 192 792    |        |
| PHASE 1 - Ilôt F SCCV Luciline Nacarat   |            |                  |                  |             |           |              | 640 340    | 640 340    | 128 068   | 768 408    |        |
| PHASE 1 - Ilôt A2 SOGEPROM               |            |                  |                  |             |           |              | 1 184 000  | 1 184 000  | 236 800   | 1 420 800  |        |
| PHASE 2 - Ilôt C SCI la Salle MATMUT     |            |                  |                  |             |           | 1 377 776    |            | 1 377 776  | 275 555   | 1 653 331  |        |
| PHASE 1 - Ilôt J                         |            |                  |                  |             |           |              | 2 854 945  | 2 854 945  | 570 989   | 3 425 934  |        |
| Commerces                                |            |                  |                  |             |           |              | 3 865 020  | 3 865 020  | 773 004   | 4 638 024  |        |
| Logements                                |            |                  |                  |             |           |              | 2 581 416  | 2 581 416  | 516 283   | 3 097 699  |        |
| Concession                               |            |                  |                  |             |           |              | 200 940    | 200 940    | 40 188    | 241 128    |        |

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 : sans objet

#### *Commentaires :*

- **Etat des actes ou convention liant Rouen Normandie Aménagement à des tiers privés :**
  - Cessions réalisées au cours de l'année 2014 sont les suivantes :
    - Commercialisation de l'îlot A1 bâtiment X (parcelle KW 335) à CIRMAD PROSPECTIVES pour un montant de 1 281 212€ HT permettant de mener à bien l'opération DOCKS EN SEINE (54 logements + bureaux)
    - Commercialisation de l'îlot G à ADIM (parcelle KW 340) pour un montant de 950 000€ HT permettant de mener à bien l'opération KENOA (44 logements + 2 commerces)
    - Commercialisation de l'îlot B / 1ere tranche (parcelle KW 358) pour un montant de 160 660€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 1ere tranche (12 logements + bureaux)
  - Compromis de vente : Signature du compromis de vente de la parcelle KW 359 de l'îlot B / 2è tranche avec la SAS LTI pour un montant de 311 110€ HT permettant de mener à bien l'opération Terrasses sur Seine 2è tranche.
  - Convention de développement : Signature le 08 décembre 2014 de l'avenant n°1 à la convention de développement avec le promoteur Nacarot pour l'îlot F.
- **Difficultés particulières de commercialisation – conséquences :** La commercialisation a subi certains freins :
  - Le marché peu porteur sur les bureaux (incidences sur l'îlot A2 en particulier),
  - Report de la libération du foncier (incidences sur l'îlot F en particulier).
  - Aléas techniques et financiers restant à éclaircir : modalités définitives de production de chaleur par géothermie, état des sols...
- **Nombre de m<sup>2</sup> restant à commercialiser au 31/12/2014 :** 116 000m<sup>2</sup> SHON soit 107 000m<sup>2</sup> SDP
- **Démarches engagées auprès des prospects :** Poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots A2, F et C1/C2 en vue d'une signature d'un compromis de vente,
- **Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir :**
  - La commercialisation de l'îlot C1/C2 au profit de la SCI LA SALLE pour un montant de 1 377 240€ HT à prévoir au T3 2015,

- L'actualisation de la grille de charges foncières sur la ZAC sur le reste à commercialiser autour du :
  - maintien de l'équilibre du bilan et de la cohérence au regard du déjà cédées sur ZAC, à l'échelle du territoire rouennais, le marché 2015,
  - la mise en place d'une stratégie de commercialisation spécifique aux enjeux urbains et économiques des îlots concessionnaires.
- **Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant** : Le marché peu porteur sur les bureaux et ralenti sur le marché de l'immobilier.
- **Evolution du bilan sur le poste cessions - Principaux motifs des écarts** :  
 Une augmentation de 36 927€ est constatée sur le bilan et résulte de la nouvelle grille tarifaire des charges foncières SDP applicable sur la ZAC. Pour rappel, la grille tarifaire (charges foncières + convention de participation) est la suivante :

| PROGRAMME   | Prix m2/SHON (2011) | Prix m2/SDP (2015) | Prix convention de participation (2011) | Prix convention de participation (2015) |
|---|---------------------|--------------------|---|---|
| <b>Commerces</b>  | 110€                | 120€               | 60€                                     | 70€                                     |
| <b>Bureaux</b>  | 160€                | 175€               | 90€                                     | 115€                                    |
| <b>Concession automobile</b>  | 110€                | 50€                | 60€                                     | 10€                                     |
| <b>Logements sociaux</b>  | 150€                | 150€               | 90€                                     | 90€                                     |
| <b>Logements à coûts maîtrisés (RU)</b>   | 170€                | 185€               | 100€                                    | 135€                                    |
| <b>Logements libre sur concession automobile</b>  | 250€                | 185€               | Sans objet                              | 135€                                    |
| <b>Logements libre situés à proximité des concessions automobiles orientés sur le cœur de ZAC</b> | 250€                | 220€               | Sans objet                              | 170€                                    |
| <b>Autres logements libres</b>  | 250€                | 285€               | 140€                                    | 235€                                    |

## 2.7. SUBVENTIONS

| Intitulé                                 | Bilan            | Approuvé HT      | Réalisé HT       |                |                | PREVISIONNEL     |                | BILAN            |               |                  |                   |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|-------------------|
|  | Initial          | au<br>31/12/2013 | au<br>30/06/2015 | Fin 2013       | 2014           | 2015             | Au delà        | HT               | TVA           | TTC              | Ecart             |
| <b>SUBVENTIONS</b>                       | <b>6 000 000</b> | <b>4 343 223</b> | <b>2 097 069</b> | <b>366 649</b> | <b>188 835</b> | <b>1 541 585</b> | <b>769 012</b> | <b>2 866 081</b> | <b>50 910</b> | <b>2 916 992</b> | <b>-1 477 142</b> |
| Subventions européennes                  |                  | 603 922          | 706 657          | 279 413        | 188 835        | 238 409          |                | 706 657          |               | 706 657          | 102 735           |
| Subventions FEDER                        |                  | 603 922          | 706 657          | 279 413        | 188 835        | 238 409          |                | 706 657          |               | 706 657          | 102 735           |
| Sub FEDER Future Cities                  |                  |                  | 706 657          | 279 413        | 188 835        | 238 409          |                | 706 657          |               | 706 657          |                   |
| <b>Subventions nationales</b>            | <b>6 000 000</b> | <b>3 739 301</b> | <b>1 390 412</b> | <b>87 236</b>  |                | <b>1 303 176</b> | <b>769 012</b> | <b>2 159 424</b> | <b>50 910</b> | <b>2 210 334</b> | <b>-1 579 877</b> |
| Subventions Région                       |                  | 29 559           | 29 559           | 29 559         |                |                  |                | 29 559           |               | 29 559           |                   |
| Sub REGION - Etude géothermie            |                  |                  | 5 220            | 5 220          |                |                  |                | 5 220            |               | 5 220            |                   |
| Sub REGION - Etude compl. géothermie     |                  |                  | 11 514           | 11 514         |                |                  |                | 11 514           |               | 11 514           |                   |
| Sub REGION - Etude réseau eau de nappe   |                  |                  | 12 824           | 12 824         |                |                  |                | 12 824           |               | 12 824           |                   |
| Subventions CREA                         |                  | 5 255            | 5 255            | 5 255          |                |                  |                | 5 255            |               | 5 255            |                   |
| Sub CREA - Collecte automatisée des déch |                  |                  | 5 255            | 5 255          |                |                  |                | 5 255            |               | 5 255            |                   |
| <b>Subventions ADEME</b>                 |                  | <b>52 423</b>    | <b>52 423</b>    | <b>52 423</b>  |                |                  |                | <b>52 423</b>    |               | <b>52 423</b>    | <b>0</b>          |
| Sub ADEME faisabilité géothermie         |                  |                  | 9 450            | 9 450          |                |                  |                | 9 450            |               | 9 450            |                   |
| Sub ADEME collecte automatisée           |                  |                  | 5 255            | 5 255          |                |                  |                | 5 255            |               | 5 255            |                   |
| Sub ADEME AEU                            |                  |                  | 9 680            | 9 680          |                |                  |                | 9 680            |               | 9 680            |                   |
| Sub ADEME Etude compl. géothermie        |                  |                  | 10 939           | 10 939         |                |                  |                | 10 939           |               | 10 939           |                   |
| Sub ADEME Faisabilité eau de nappe       |                  |                  | 17 099           | 17 099         |                |                  |                | 17 099           |               | 17 099           |                   |
| <b>Subventions AUTRES</b>                | <b>6 000 000</b> | <b>3 652 065</b> | <b>1 303 176</b> |                |                | <b>1 303 176</b> | <b>769 012</b> | <b>2 072 188</b> | <b>50 910</b> | <b>2 123 098</b> | <b>-1 579 877</b> |
| Subvention - Régénération Urbaine        |                  |                  |                  |                |                |                  |                |                  | 50 910        | 50 910           |                   |
| Subvention - Fonds Friche                |                  |                  | 1 303 176        |                |                | 1 303 176        | 292 657        | 1 595 833        |               | 1 595 833        |                   |
| Subvention - Autres (provision)          |                  |                  |                  |                |                |                  | 476 355        | 476 355          |               | 476 355          |                   |

Commentaires:

L'année 2014 a été marquée par l'achèvement du partenariat Futures Cities INTERREG IV au 31/12/2014 entraînant le versement du solde de la subvention correspondante au T1 2015 pour un montant de 238 409€ soit un financement supplémentaire de 102 735€ à prévoir avec une recette définitive de 706 657€.

• **Etat des lieux des conventions signées avec des partenaires financiers sur l'opération au 31/12/2014:**

| Financier                                 | Receveur   | Nature de la convention  | Aide à percevoir  | Echéancier  |
|---|--|--|-------------------|-------------|
| CREA                                      | RNA  | Etude de collecte automatisée des déchets  | 5 255€            | 2007        |
| REGION + ADEME                            | RNA  | Etude de faisabilité géothermie  | 7 065€ + 11 175€  | 2008        |
| REGION + ADEME                            | RNA  | Etude complémentaire pour l'utilisation de la géothermie   | 28 469€ + 37 959€ | 2011        |
| REGION + ADEME                            | RNA  | Etude de faisabilité du réseau d'eau de nappe  | 12 824€ + 17 099€ | 2011        |
| ADEME                                     | RNA  | Approche Environnementale de l'urbanisme   | 9 680€            | 2010        |
| FEDER ( Europe)                           | RNA  | INTERREG IV NWE « Futures Cities »   | 706 657€          | 2008 / 2014 |
| Groupement REGION / EPFN / Ville de Rouen | RNA<br>Pour optimiser la récupération de la TVA, l'opération remboursera ces travaux à l'EPFN après déduction des subventions. | Fonds Friches<br>Soit le financement des travaux de pré-aménagement sur l'opération pour un montant maximum de 1 595K€ HT. | 1 595 833€        | 2012 / 2017 |
| CREA                                      | Ville de Rouen   | Travaux de dévoiement du PHI 600   | 800 000€          | 2013/2014   |
| ETAT                                      | Ville de Rouen   | Ecocité.   | 685 581€          | 2015/2017   |
| Groupement CREA / EPFN / Ville de Rouen   | RNA  | Régénération Urbaine   | 1 264 914€        | 2013 / 2016 |
| <b>TOTAL</b>                              |  |  | <b>5 182 511€</b> |             |

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

L'année 2015 sera marquée par :

- le versement du solde de la subvention INTERREG IV pour un montant de 238 409€ au T1 2015,
  - le versement d'une subvention de 1 303 176€ par l'EPFN au titre du Fonds Friches permettant le financement des travaux réalisés au titre de ce partenariat.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet.
  - Difficultés ayant retardé les appels de fonds le cas échéant : Sans Objet.

- **Evolution du bilan sur le poste subventions - Principaux motifs des écarts :**

Une baisse de 1 579 877€ de subvention est constatée. Elle se justifie par :

- La suppression au sein du bilan de l'enveloppe de 1 264 913€ allouée à l'opération au titre de la Convention de Régénération Urbaine. Cette aide n'est en effet pas versée à l'aménageur mais déduite du prix de vente des terrains cédés par l'EPFN à l'aménageur. Le suivi de la Convention de Régénération Urbaine au 31/12/2014 est néanmoins précisé dans le présent rapport.
- La baisse de la subvention à contractualiser avec des partenaires financiers de l'ordre de 504 416€ pour être ramenée à 476 355€ liée à l'optimisation des dépenses du bilan.
- Le financement complémentaire de 102 735€ délivré par l'Europe (INTERREG IV) pour cette opération.

## **2.8. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE**

| Intitulé                   | Bilan      | Approuvé HT   | Réalisé HT    |           |           | PREVISIONNEL |            | BILAN      |     |            |       |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|-----------|-----------|--------------|------------|------------|-----|------------|-------|
|                            | Initial    | au 31/12/2013 | au 30/06/2015 | Fin 2013  | 2014      | 2015         | Au-delà    | HT         | TVA | TTC        | Ecart |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 17 861 000 | 27 990 010    | 12 500 000    | 8 500 000 | 2 000 000 | 4 000 000    | 13 490 010 | 27 990 010 |     | 27 990 010 |       |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 17 861 000 | 27 990 010    | 12 500 000    | 8 500 000 | 2 000 000 | 4 000 000    | 13 490 010 | 27 990 010 |     | 27 990 010 |       |

Commentaires:

- **Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir :**
  - La participation de la collectivité pour l'année 2014 a été de 2 000 000€,
  - La participation de la collectivité pour l'année 2015 sera de 4 000 000€,
  - La participation de la collectivité pour l'année 2016 a été ramenée à 2 000 000€ et non 3 000 000€ comme approuvé au CRACL 2013.
  
- **Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts :** La participation de la collectivité reste conforme au CRACL approuvé.

**2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS**

| Intitulé                              | Bilan            | Approuvé HT      | Réalisé HT     |                |            | PREVISIONNEL   |                  | BILAN            |               |                  |                |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
|                                       | Initial          | au<br>31/12/2013 | au 30/06/2015  | Fin 2013       | 2014       | 2015           | Au delà          | HT               | TVA           | TTC              | Ecart          |
| <b>PRODUITS DIVERS</b>                | <b>2 238 000</b> | <b>3 256 644</b> | <b>225 780</b> | <b>112 840</b> | <b>50</b>  | <b>124 090</b> | <b>3 443 365</b> | <b>3 680 345</b> | <b>50 140</b> | <b>3 730 485</b> | <b>423 701</b> |
| PRODUITS DIVERS                       | 2 238 000        | 3 256 644        | 225 780        | 112 840        | 50         | 124 090        | 3 443 365        | 3 680 345        | 50 140        | 3 730 485        | 423 701        |
| Participation des constructeurs       |                  |                  | 225 780        | 112 840        | 50         | 112 890        | 3 203 867        | 3 429 647        |               | 3 429 647        |                |
| Remboursement viabilisation parcelles |                  |                  |                |                |            | 11 200         | 239 498          | 250 698          | 50 140        | 300 838          |                |
| Autres                                |                  |                  |                |                |            |                |                  |                  |               |                  |                |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>            |                  | <b>21 091</b>    | <b>21 803</b>  | <b>21 091</b>  | <b>711</b> |                |                  | <b>21 803</b>    |               | <b>21 803</b>    | <b>711</b>     |
| PRODUITS FINANCIERS                   |                  | 21 091           | 21 803         | 21 091         | 711        |                |                  | 21 803           |               | 21 803           | 711            |



*Commentaires:*

- **Réalisé en 2014 :**

Participation des constructeurs : 50€ soit la résultante entre le constaté en 2013 et le versé au T2 2014 par la SAS LTI au titre de la convention de participation contractualisée entre l'aménageur et celui-ci pour l'îlot B.

- **Prévisions pour l'année à venir :**

Produits divers : 124 090€ décomposés de la manière suivante :

- Participation constructeurs : 112 890€ soit le solde du versement de la convention de participation contractualisée entre l'aménageur et la SAS LTI au titre de l'îlot B à prévoir à la date du premier anniversaire du PC définitif de l'îlot (T1 2015).
- Remboursement de la viabilisation des parcelles : 11 200€ HT soit le remboursement par le promoteur CIRMAD de la viabilisation des immeubles RIVA et Futur'En Seine réalisé par l'aménageur à prévoir au T3 2015 conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur.

- **Evolution du bilan sur le poste - Principaux motifs des écarts :**

Convention de participation : Une augmentation de 423 701€ est constatée sur le bilan et résulte de la nouvelle grille tarifaire des charges foncières SDP applicable sur la ZAC établi en fonction du souhait des concessionnaires automobiles à rester propriétaire du foncier leur appartenant (îlot K en particulier).

## 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 : Plan des propriétaires fonciers actualisé au 30.06.2015. |