



Concession d'aménagement

ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N° 6035

Donneur d'ordre : Ville de Rouen

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Actualisation au 31/12/2015 – Arrêté au 31.03.2016

Rédacteur : Chef de projet	Vérification financière : R.A.F.	Approbateur : 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 INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
DEPENSES	41 689 000	50 835 889	21 479 098	14 328 581	6 702 760	2 434 721	27 369 827	50 835 889	6 733 804	57 569 693	0
RECETTES	41 689 000	50 835 889	22 086 104	14 442 653	7 043 452	2 509 367	26 840 418	50 835 889	3 306 215	54 142 104	0
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	607 006	114 072	340 691	74 646	-529 410	0	-3 427 589	-3 427 589	0

Commentaire:

Le bilan consolidé présente un coût de 50 835 889€ HT soit 57 569 693 €TTC.

Le solde de TVA fait l'objet de remboursement qui n'apparaît pas dans le résultat d'exploitation mais dans la trésorerie de la gestion.

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

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnel :

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

- La livraison des opérations Docks en Seine par SERI-OUEST et KENOA par ADIM soit un total de 108 logements,
- La livraison et l'ouverture au public de locaux d'activités tels les agences Pôle Emploi et MMA au rez-de-chaussée du programme DOCKS en SEINE.
- 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),
- La préparation de 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 aux abords des îlots J et A2 en particulier,
- 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 préalablement à l'acquisition de la parcelle KW 372 par l'aménageur afin de commercialiser par ce dernier, l'îlot C1.C2, à la SCI LA SALLE (groupe MATMUT),
- Le démarrage des travaux de construction du programme de l'îlot C1.C2 consistant à la réalisation d'un immeuble d'activités et d'un immeuble de 44 logements.

Acquisition auprès de :

- La MATMUT : les parcelles KW 360 et 363 au T1 2015
- L'EPF Normandie :
 - Ilot C1/C2 (parcelle KW 372) au T3 2015
 - Espaces publics attenants à l'îlot C1.C2 au T4 2015.

Commercialisation:

- La commercialisation de l'îlot C1/C2 au profit de la SCI LA SALLE (groupe MATMUT) au T3 2015,
- L'actualisation de la grille de charges foncières sur la ZAC pour le reste à commercialiser, validée par le Conseil Municipal du 05 octobre 2015 sur la base des principes suivants :
 - maintien de l'équilibre du bilan et de la cohérence tarifaire au regard des cessions déjà réalisées sur la ZAC et du marché rouennais,
 - mise en place d'une stratégie de commercialisation spécifique aux enjeux urbains et économiques des îlots concessionnaires.
- L'engagement des échanges avec le promoteur Nexity pour l'îlot J intégrant un programme de logements et, en façade sur l'avenue du Mont Riboudet, des locaux destinés aux activités automobiles.
- L'arrêt de la collaboration avec le groupe SOGEPROM sur l'îlot A2 faute d'avancement significatif de l'opération, la prise de liberté d'attribuer cet îlot et la préparation d'une consultation promoteur à mener au cours de l'année 2016.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2016

Opérationnels :

L'année 2016 sera marquée par le démarrage de la deuxième phase d'aménagement des espaces publics (prolongement du Mail Andrée Putman à proximité de l'immeuble Vauban) et de :

- La mise en service du réseau de chauffage urbain alimentée en géothermie à partir du 1^{er} mai 2016,
- L'achèvement de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline au T2 2016,
- La livraison et la viabilisation des abords de la première tranche du programme Terrasses sur Seine menée par la SAS LTI (Ilot B), la démolition de la tour et le démarrage de la deuxième phase du programme,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du bâtiment CROONER situé le long de l'Avenue du Mont Riboudet au S2 2016,

Commercialisation :

- La commercialisation de la parcelle KW 359 au profit de la SAS LTI à prévoir au T2 2016,
- Le lancement de la consultation promoteurs sur l'îlot A2 au T1 2016, l'objectif étant de pouvoir désigner un promoteur et un architecte pour cette opération au T3 2016 et signer un compromis de vente sur cette parcelle au T4 2016.
- La poursuite des négociations avec les promoteurs des îlots F et J en vue d'une signature d'un compromis de vente,

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 des abords de l'îlot D1 à prévoir entre 2016 et 2017).
- **Terres impactées**
Optimiser le traitement des terres impactées 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,
- Rééquilibrer la répartition de la surface de plancher globale de la ZAC avec la surdensification constatée de l'îlot J (+ 2000m² SDP au regard de la fiche de lot proposé).

Enjeux financiers :

- Fiabiliser le programme et le calendrier des acquisitions foncières en fonction des contraintes budgétaires de la Ville pour les années 2017 et 2018.

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 31/12/2014	HT	Ecart
Cession d'ouvrage au concédant				
Cession d'ouvrage à Collectivité autre				
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	27 990 010	
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	27 990 010	
AVANCES		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 **31/12/2015** :

-144 283 €

Le déficit de trésorerie s'explique par le remboursement tardif du crédit de TVA (619K€). Les intérêts débiteurs calculés sur les produits financiers, négatifs sur toute l'année 2015, sont égaux à 0 en 2015.

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 :

	2016		2017
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
RECETTES en euros TTC	€	€	€
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
Participation	600 000 €	1 400 000 €	1 000 000 €
FINANCEMENT	600 000 €	1 400 000 €	1 000 000 €
Versement d'avances	0	0	0
Remboursement d'avances	- 450 000€	0	0
TOTAL en euros TTC	150 000 €	1 400 000 €	1 000 000 €

Le remboursement de l'avance consentie par la Ville de Rouen à l'aménageur dès 2016 et non au-delà de 2017 comme approuvé au sein du CRACL précédent se justifie par :

- L'amélioration de la trésorerie de l'opération au 31/12/2015 liée à l'optimisation des dépenses travaux de la première phase d'aménagement des espaces publics (- 200K€) et des dépenses d'acquisitions (-310K€).
- La baisse des travaux pour l'année 2016 liée à :
 - Un appel d'offre travaux du chantier des espaces publics 2è phase avantageux pour la commune,
 - Un léger report du démarrage du chantier des espaces publics 2è phase (2 mois) occasionné par un retard du chantier de construction de l'îlot C1.C2 pour cause d'intempéries,

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

	2016		2017
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT	€	€	€
Mobilisation d'emprunt	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
Amortissement d'emprunt			

Evolution des frais de société :

Les frais de société restent constants.

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 000m² 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 ²
Activités économiques	20 500m ²	NC
Logements	31 500m ²	NC
Bureaux	58 000m ²	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 000m² SHON environ soit 125 000m² 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 ²	Emprise cessible m ²
Activités économiques	19 000m ² SHON soit 17 200m ² SDP	0.70 hectares
Logements	85 000m ² SHON soit 78 900m ² SDP	3.15 hectares
Bureaux	31 000m ² SHON soit 28 800m ² 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

	Date de délibération	Date de notification	Objet des avenants
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 de la Métropole Rouen Normandie	Mme Valérie Le Bec Référant projet : Mme Céline FRECHET
RNA	Chef projet	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	Sans objet
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	Agence Devillers et associés BET environnement : PENICAUD BET VRD : OGI Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON	Mr Christian DEVILLERS

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1. ACQUISITIONS

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
ACQUISITIONS	22 052 000	20 872 807	7 337 492	3 699 785	3 635 607	530 128	13 007 287	20 872 807	2 101 507	22 974 314	0
Acquisition auprès du concédant											
Acquisition auprès du concédant											
Frais divers liés aux acquisitions											
Acquisition autres	22 052 000	20 872 807	7 337 492	3 699 785	3 635 607	530 128	13 007 287	20 872 807	2 101 507	22 974 314	0
Acquisition autres	17 920 000	20 101 683	7 194 737	3 620 117	3 574 620	467 205	12 479 999	20 141 941	2 014 741	22 156 682	40 258
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		91 113	892 551	156 660	1 049 211	
PHASE 1 - Ilot G			244 515	244 515				244 515	109 995	354 511	
PHASE 1 - Ilot F 1ere T						132 205		132 205	26 441	158 646	
PHASE 2 - Espace public 1ere T			2 223 791		2 223 791			2 223 791	423 196	2 646 987	
PHASE 2 - Ilot C1/C2			1 255 704		1 255 704			1 255 704	367 274	1 622 977	
PHASE 1 - Ilot J						335 000	1 703 491	2 038 491	407 698	2 446 189	
Reste à acquérir							10 685 395	10 685 395		10 685 395	
Travaux/ Frais divers acquisition autres	3 863 000	418 060	39 690	13 450	24 140	12 434	327 778	377 802	75 507	453 309	-40 258
Autres frais divers liés pollution			39 690	13 450	24 140	12 434	327 778	377 802	75 507	453 309	
Frais notariés	269 000	353 064	103 065	66 218	36 847	50 489	199 510	353 064	11 259	364 323	0
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 Rouen Normandie (anciennement CREA) ainsi que la Ville de ROUEN s'engagent à participer à cette opération de Régénération Urbaine par une contribution à l'abaissement de la charge foncière d'opération. La convention précise les modalités de mise en œuvre de cette participation.

Cette convention porte sur les lots F, G et C1 et précise que les terrains devront être achetés par l'aménageur avant le 30 septembre 2016.

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
TOTAL		3 416 858.32€	1 264 913.00€	2 261 967.58€	

- **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 est le suivant** :

Références cadastrales	Trimestre prévisionnel de l'acte	Identité du CEDANT	Localisation	Surface en m2	Montant en € / HT
KW 346	T3 2015 (avant le 30.09.2016)	EPFN	Rue Dormoy	2780	132 205 €
KW 350	T4 2015	Ville de Rouen	Avenue du Mont Riboudet	3383	335 000€
TOTAL				6160	467 205€

Les autres missions de l'aménageur sur le foncier en 2016 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** : Sans objet.

2.2. ETUDES et HONORAIRES

2.2.1. Etudes

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 294 947	1 226 992	67 955	62 793	467 578	1 825 319	360 015	2 185 334	0
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	1 799 044	1 268 672	1 200 717	67 955	62 793	467 578	1 799 044	354 865	2 153 909	0
Indemnités agence graphique non retenue		600	600	600				600	118	718	
Urbaniste	752 500	993 416	638 331	587 361	50 970	48 000	306 269	992 600	196 171	1 188 771	-816
Etude d'impact / loi sur l'eau		19 928	19 928	19 928				19 928	3 906	23 833	
Diagnostic archéologique											
Etudes de sols		111 339	77 466	77 466			24 873	102 339	20 194	122 533	-9 000
Etudes diverses : circulation, acoustiqu	467 000	554 605	481 317	468 092	13 225	9 250	73 854	564 421	110 825	675 245	9 816
AMO DSP			48 924	48 924				48 924	9 602	58 526	
Etudes diverses			432 393	419 168	13 225	9 250	73 854	515 497	101 223	616 720	
Géomètre	80 000	119 156	51 031	47 271	3 760	5 544	62 582	119 156	23 652	142 808	0

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 75% des dépenses d'études réalisées en 2015 soit un montant de 50 970€ HT.

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 sur travaux

Le poste « honoraires sur travaux » comprend la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, le CSPS et les autres intervenants techniques et s'élèvent au 31/12/2015 à 223 888€ HT.

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 633	1 198 254	912 207	223 888	162 657	710 881	2 009 632	397 975	2 407 608	0
Honoraires techniques	1 159 500	2 009 633	1 198 254	912 207	223 888	162 657	710 881	2 009 632	397 975	2 407 608	0
Maîtrise d'oeuvre	1 005 500	1 547 028	973 925	701 963	209 803	143 014	492 250	1 547 029	306 598	1 853 627	1
CSPS	154 000	70 183	11 432	10 892	540	2 031	56 720	70 183	14 009	84 192	0
Contrôle technique		21 673	11 100	10 450	650	3 573	7 000	21 673	4 306	25 979	0
OPC											
Auditeur 1er niveau Future Cities		11 193	10 093	9 408	685			10 093	1 984	12 077	-1 100
Autres		114 717	78 634	66 734	11 900	6 250	35 750	120 634	23 523	144 157	5 917
Géothermie			59 771	55 871	3 900			59 771	11 378	71 149	
Divers			18 863	10 863	8 000	6 250	35 750	60 863	12 145	73 008	
Révisions - Actualisations		244 838	113 070	112 760	310	7 790	119 161	240 021	47 555	287 576	-4 818

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 INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
TRAVAUX	10 259 000	19 062 129	9 422 205	6 564 694	2 540 805	1 393 486	8 563 143	19 062 128	3 785 551	22 847 679	0
Travaux d'aménagement	10 259 000	19 062 129	9 422 205	6 564 694	2 540 805	1 393 486	8 563 143	19 062 128	3 785 551	22 847 679	0
TRAVAUX : préparatoires - voirie - terra	8 764 000	15 333 629	7 649 769	6 105 005	1 222 801	1 206 953	6 798 871	15 333 630	3 049 884	18 383 514	1
PHASE 1 - Esp public (îlots A+B+G+H+I+J)			7 649 769	6 105 005	1 222 801	406 953	1 027 259	8 762 018	1 735 561	10 497 580	
PHASE 2a - Esp public (îlot C)						800 000	1 117 780	1 917 780	383 556	2 301 336	
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)							3 311 392	3 311 392	662 278	3 973 670	
Travaux Fonds Friches		1 595 833	1 303 176		1 303 176	99 873	198 953	1 602 002	312 997	1 914 999	6 169
Travaux tous réseaux											
Branchements concessionnaires		64 494	23 534	8 566	11 215	5 999	42 136	67 916	12 896	80 812	3 422
Tx : aléas (non maîtrise foncier, autre)		295 022	16 781	16 781		41 667	236 574	295 022	58 944	353 966	0
Tx : Amgt temporaire	1 495 000	911 946	444 978	400 617	36 221	32 640	445 147	914 625	181 158	1 095 783	2 680
Actualisation - révisions		861 205	-16 034	33 726	-32 609	6 355	841 462	848 933	169 672	1 018 604	-12 272
Assurances											

Commentaires :

L'année 2015 fut 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),
- La préparation de 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 aux abords des îlots J et A2 en particulier,
- 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 et la facturation à l'aménageur des travaux réalisés par celui-ci dans le cadre du dispositif Fonds Friches (TVA),

• **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 (ENGIE, 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 2016 sera marquée par le démarrage la deuxième phase d'aménagement des espaces publics (prolongement du Mail Andrée Putman à proximité de l'immeuble Vauban) et de :

- La mise en service du réseau de chauffage urbain alimentée en géothermie au T1 2016,
- L'achèvement de l'aménagement des espaces publics allant de la rue Dormoy au Passage Luciline au T1 2016,
- La livraison et la viabilisation des abords de la 1ere phase du programme Terrasses sur Seine menée par la SAS LTI (Ilot B), la démolition de la tour et le démarrage de la deuxième phase du programme,
- L'accompagnement de l'EPF Normandie dans la démolition du bâtiment CROONER situé le long d'Avenue du Mont Riboudet au T3 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 la livraison des programmes.

- **Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts :** L'enveloppe travaux reste constante.

2.4. FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.1. Frais divers de gestion

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 017 257	487 453	494 279	-31 233	102 758	451 453	1 017 257	88 756	1 106 013	0
Frais de publicité obligatoire	25 000	26 990	15 230	12 398		2 832	5 833	21 063	3 686	24 750	-5 927
Frais de reprographie	25 000	34 272	16 152	15 073	480	2 206	16 822	34 581	6 859	41 440	309
Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr											
Frais de concertation / communication	150 000	285 520	165 913	148 928	16 925	20 000	98 000	283 853	54 329	338 181	-1 667
Frais d'honoraires huissiers et avocats		18 364	11 047	8 604	518	11 426	6 885	27 432	2 167	29 599	9 068
Autres frais divers	10 000	43 860	30 140	26 962	3 178	2 304	25 655	58 099	10 948	69 047	14 239
Impôts et taxes	40 000	330 973	61 193	120 298	-78 095	28 990	192 959	264 152	222	264 374	-66 821
Taxes rec. non tax. ss		213 385	123 885	98 124	25 761	35 000	105 299	264 184		264 184	50 799
Frais de recherche de financement		3 737	3 737	3 737				3 737	547	4 284	
Voyages et hébergement Future Cities		6 678	6 678	6 678				6 678	281	6 959	0
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 a été marquée par des dépenses négatives sur ce poste liées à un remboursement 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 :** Sans objet.

2.4.2. Frais de société

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			Ecart
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	
FRAIS SOCIETE & FRAIS FINANCIERS	6 669 000	6 048 745	1 738 746	1 430 623	265 739	182 897	4 169 486	6 048 745		6 048 745	0
Frais de société	3 923 000	4 128 612	1 729 241	1 421 156	265 701	182 897	2 258 858	4 128 612		4 128 612	0
Forfaitaires aménagement	1 825 000	1 668 543	1 092 094	960 814	107 200	99 040	501 489	1 668 543		1 668 543	0
Forfaitaires aménagement			956 754	836 354	96 320	96 320	415 806	1 444 800		1 444 800	
Forfaitaires Etudes préalables			82 700	82 700				82 700		82 700	
Forfaitaires aux Acquisitions			32 640	21 760	10 880	2 720	35 683	71 043		71 043	
Forfaitaires Suivi grands projets							50 000	50 000		50 000	
Forfaitaires Assistance DSP			20 000	20 000				20 000		20 000	
Proportionnels aménagement	534 000	845 295	426 555	304 670	107 354	60 490	371 545	844 060		844 060	-1 235
Proportionnels Aménagement période précé											
Proportionnels de commercialisation	409 000	429 873	122 636	86 263	36 373	8 213	299 024	429 873		429 873	0
Forfaitaires de Liquidation	45 000	45 000					45 000	45 000		45 000	
Divers & aléas (cf dossier réalisat	1 110 000	975 288					975 288	975 288		975 288	
Révision / rémunération forfaitaire		164 613	87 957	69 410	14 773	15 154	66 512	165 849		165 849	1 236

Commentaires :

- **Prévisions pour l'année à venir** : 182 897€
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Frais de société - Principaux motifs des écarts : Sans objet
- 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 : Sans objet
- **Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financiers - Principaux motifs des écarts** : Identification d'une enveloppe de 1 678K€ au bilan en 2021 pour la gestion des frais financiers liées aux emprunts qui pourraient être mis en place. Cette enveloppe sera ajustée ultérieurement en fonction des besoins de l'opération.

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
Frais financiers	2 746 000	1 920 133	9 505	9 467	38		1 910 628	1 920 133		1 920 133	0
Frais financiers court terme	240 000	9 514	9 505	9 467	38			9 505		9 505	-9
Frais financiers CT - Provision		232 905					232 913	232 913		232 913	9
Frais financiers sur emprunt	2 506 000	1 677 715					1 677 715	1 677 715		1 677 715	0
Frais financiers sur emp provision							1 677 715	1 677 715		1 677 715	

2.5. CESSIONS AU CONCEDANT : SANS OBJET

2.6. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
CESSION	15 590 000	16 277 650	4 639 879	3 262 103	1 377 776	311 110	11 326 660	16 277 649	3 252 049	19 529 698	0
Cession au concédant											
Cessions terrain et droits à const. 5,5%											
Cessions terrain et droits à const. 20											
Cessions terrain et droits - art 1042											
Cessions terrain et droit -TVA sur marge											
Cession autre	15 590 000	16 277 650	4 639 879	3 262 103	1 377 776	311 110	11 326 660	16 277 649	3 252 049	19 529 698	0
Cessions terrain 5,5%	3 990 000										
Cessions terrain 20%	11 600 000	16 277 650	4 639 879	3 262 103	1 377 776	311 110	11 326 660	16 277 649	3 252 049	19 529 698	0
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							1 220 000	1 220 000	244 000	1 464 000	
PHASE 1 - Ilôt A2							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			1 377 776	275 555	1 653 332	
PHASE 1 - Ilôt J							2 591 505	2 591 505	518 301	3 109 806	
Bureaux + commerces							2 813 150	2 813 150	562 630	3 375 780	
Logements							3 127 005	3 127 005	625 401	3 752 406	
Concession							391 000	391 000	78 200	469 200	

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 acquisitions et des cessions est présenté en annexe 3 :

Commentaires :

- **Etat des actes ou convention liant Rouen Normandie Aménagement à des tiers privés :**
 - La cession réalisée au cours de l'année 2015 est la suivante : Commercialisation de l'îlot C1.C2 (parcelle KW 372) à la SCI LA SALLE permettant de mener à bien la réalisation d'un immeuble de 4600m2 SDP et d'un immeuble de 44 logements.
- **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 m² restant à commercialiser au 31/12/2015 :** 98 795m2 SDP
- **Démarches engagées auprès des prospects :** Poursuite et/ou engagement des négociations avec les promoteurs des îlots J et F 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 B2 au profit de la SCI LA SALLE à prévoir au T2 2016,
 - Le lancement de la consultation promoteurs sur l'îlot A2 au T1 2016, l'objectif étant de pouvoir désigner un promoteur et un architecte pour cette opération au T3 2015 et signer un compromis de vente sur cette parcelle au T4 2016.
- **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 :** Sans objet

Pour rappel, la grille tarifaire (charges foncières + convention de participation) validée par le Conseil Municipal du 05 octobre 2015 est la suivante :

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

2.7. SUBVENTIONS

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
SUBVENTIONS	6 000 000	2 866 081	2 087 442	545 857	1 541 585	99 873	678 767	2 866 082		2 866 082	0
Subventions européennes		706 657	706 657	468 248	238 409			706 657		706 657	
Subventions FEDER		706 657	706 657	468 248	238 409			706 657		706 657	

Sub FEDER Future Cities			706 657	468 248	238 409			706 657		706 657	
Subventions nationales	6 000 000	2 159 424	1 380 785	77 609	1 303 176	99 873	678 767	2 159 424		2 159 424	0
Subventions Région		29 559	19 931	19 931				19 931		19 931	-9 627
Sub REGION - Etude géothermie			1 413	1 413				1 413		1 413	
Sub REGION - Etude complé. géothermie			5 694	5 694				5 694		5 694	
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	
Subventions ADEME		52 423	52 423	52 423				52 423		52 423	0
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	
Subventions AUTRES	6 000 000	2 072 188	1 303 176		1 303 176	99 873	678 767	2 081 816		2 081 816	9 628
Subvention - Fonds Friche			1 303 176		1 303 176	99 873	198 953	1 602 002		1 602 002	
Subvention - Autres (provision)							479 814	479 814		479 814	

Commentaires:

- **Etat des lieux des conventions signées avec des partenaires financiers sur l'opération au 31/12/2015:**

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 Pour optimiser la récupération de la TVA, l'opération remboursera ces travaux à l'EPFN après déduction des subventions.	Fonds Friches 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
ETAT	Ville de Rouen	Ecocité 2 (hors aide sur réseau de chaleur)	147 000€	2016/2019
TOTAL			5 329 511€	

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

L'année 2016 sera marquée par :

- le versement du solde de la subvention ECOCITE pour la ville de Rouen. Pour rappel, cette subvention ne figure pas directement dans le bilan mais est incluse dans la participation de la collectivité pour cette opération.
 - le versement d'une subvention de 99 873€ 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 : Sans objet.

2.8. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Intitulé	BILAN INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	27 990 010	15 100 000	10 500 000	4 000 000	2 000 000	11 490 010	27 990 010		27 990 010	
PARTICIPATION COLLECTIVITE Participation équilibre hors patrimoine	17 861 000	27 990 010	15 100 000	10 500 000	4 000 000	2 000 000	11 490 010	27 990 010		27 990 010	

Commentaires:

- **Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir :**
 - La participation de la collectivité qui sera appelée pour l'année 2016 est de 2 000 000€.
 - La participation de la collectivité qui sera appelée pour l'année 2017 est de 1 000 000€.

- **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 INITIAL	Approuvé HT au 31/12/2014	REALISE HT			PREVISIONNEL		BILAN			
			31/12/2015	2014	2015	2016	Au-delà	HT	TVA	TTC	Ecart
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	236 980	112 890	124 090	98 384	3 344 981	3 680 345	54 166	3 734 511	
PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 680 345	236 980	112 890	124 090	98 384	3 344 981	3 680 345	54 166	3 734 511	
Participation des constructeurs			236 980	112 890	124 090		3 183 734	3 420 714	2 240	3 422 954	
Remboursement viabilisation parcelles						73 933	161 247	235 180	47 036	282 216	
Autres						24 451		24 451	4 890	29 341	
PRODUITS FINANCIERS		21 803	21 803	21 803				21 803		21 803	0
PRODUITS FINANCIERS		21 803	21 803	21 803				21 803		21 803	0

Commentaires:

- **Réalisé en 2015 :**
 - Participation des constructeurs : 112 890€ soit le solde à percevoir par l'aménageur au titre de la convention de participation contractualisée entre l'aménageur et la SAS LTI pour l'îlot B.
 - 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 conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur.

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

Produits divers et conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur. : 73 933€ liés aux remboursements de la viabilisation des parcelles suivantes pour un montant de :

 - Ilot A1X / Opération Docks en Seine : 24 133€ HT
 - Ilot G / Opération KENOA : 40 000€ HT
 - Ilot B1 / Opération Terrasses sur Seine : 9 800€ HT

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

ANNEXES

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération
Annexe 3 et 6	Plan actualisé des acquisitions et des cessions réalisé au 31.12.2015
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année