



Concession d'aménagement

Châtelet / Lombardie – 6804 à 6807

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

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2016

Rédacteur : Directrice de projets	Vérification financière : R.A.F.	Approbateur : Directeur Général Délégué
Stéphanie MALETRAS	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
Date :	Date :	Date :

SYNTHESE CRACL

La concession Châtelet Lombardie est décomposée en 4 opérations distinctes :

- 6804 / Aménagement des espaces publics du Châtelet,
- 6805 / Aménagement des espaces publics de la Lombardie,
- 6806 / Aménagement du sud de la Lombardie
- 6807 / Forfait de rémunération de l'aménageur lié à la coordination générale de la concession et des frais financiers réalisés sur le court terme.
- Une consolidation des 4 bilans totalise l'ensemble des dépenses et des recettes et calcule, sur l'ensemble des bilans, le coût prévisionnel des frais financiers à venir sur le court terme au regard de la trésorerie à l'échelle de la concession.

La synthèse du CRACL au 31.12.2016 est présentée à l'échelle de la concession.

Evolution du bilan

Le suivi des bilans est réalisé en CONSTATE HT

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
DEPENSES	40 593 670	27 981 326	24 646 003	392 928	1 921 153	542 755	27 502 838	-478 488
RECETTES	40 593 670	27 989 090	23 458 131	804 283	1 484 009	2 120 103	27 866 526	-122 564
RESULTAT D'EXPLOITATION		7 763	-1 187 872	411 355	-437 144	1 577 348	363 688	355 924

A la date d'actualisation, la gestion de la TVA s'explique de la manière suivante :

	TVA
Résultat d'exploitation	- 4 576 924€
TVA payée	- 45 404 €
TVA remboursée	4 210 126€
Régularisation de la TVA future	+412 202€
Perte de TVA	-

Commentaires:

L'évolution globale du bilan présente un écart de – 478 488 € de dépenses et – 122 564 € de recettes liées notamment à l'ajustement du coût prévisionnel de la 4^{ème} phase de travaux Lombardie (marchés notifiés en 2016) et de l'arrêt des travaux sur l'opération ANRU « Centre Commercial » Châtelet qui a fait l'objet de perception du solde de subvention correspondant en 2016.

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

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnel :

- 6804 / Châtelet
 - *Etat d'avancement des travaux.*
 - Réception des aménagements du secteur sud de démolition (soit de la rue Henri Dunant jusqu'à l'école Pierre Ronsard en passant par l'immeuble Perrin).
 - Réception de l'aménagement des proches abords du Château d'eau et de la rue Guillaume Apollinaire.

- *Difficultés rencontrées*
 - Report de l'aménagement des abords de la bibliothèque initialement prévu en 2015 au T2/T3 2017 soit le temps nécessaire pour fiabiliser le programme travaux à réaliser (renforcement de la portance du sol, remise en état de la réserve...);
 - Report de la validation du programme de la 4^{ème} phase travaux du Châtelet (aménagement de l'entrée de quartier depuis le rond point Guillaume Apollinaire, aménagement des abords de l'immeuble Curie, renforcement structurel de la réserve et du vide sanitaire de la bibliothèque en vue de la finalisation des espaces publics attenants). Ajustement de l'enveloppe travaux restant à réaliser consécutif à la fiabilisation du solde des recettes ANRU. La mise en œuvre opérationnelle de ce programme est à prévoir au S1 2017.
- *6805 / Lombardie*
 - Lancement de l'appel d'offre relatif au programme travaux phase 4 confié à l'aménageur au sein de l'avenant de clôture de la convention ANRU (abords des écoles, crèche roses des vents, centre de loisirs) le long des rues Le Verrier et Newton.
- *6806 / Lombardie sud*
 - Réception des travaux de remise en état des vestiaires et passation de la gestion à la Ville de Rouen.

Commerciaux :

- *6804 / Châtelet* : la commercialisation des terrains sera désormais réalisée au sein du dispositif NPNRU dont le protocole de préfiguration a été signé le 6 janvier 2017.

Financements

- Recettes subventions :
RAPPEL : les subventions constituent 62% des recettes du bilan et se répartissent autour de 12 opérations ANRU dont 4 en cours d'exercice au 31/12/2016. Pour rappel, l'ensemble des subventions REGION a été perçu au 31.12.2015.

- Recettes subventions / difficultés / constats / risques :
 - L'ANRU plafonne le versement de ses participations à hauteur de 70% des dépenses, nécessitant un portage financier dans l'attente du versement du solde de l'opération.
 - La réduction des dépenses d'une opération Aménagement Secteur Démolition (ASD) entraîne une réduction du pourcentage de financement de l'opération par l'ANRU.
 - Intégration d'un décalage de 6 mois entre la date d'appel de fonds de la subvention ANRU et le règlement effectif du financeur afin d'obtenir un prévisionnel de trésorerie au plus juste.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2017

Opérationnels:

- *6804 / Châtelet*
 - Foncier / Solde des régularisations foncières entre :
 - La Ville de Rouen et les tiers privés concernant les abords du château d'eau, la résidence des Sapins et le centre commercial,.
 - La Ville de Rouen et Rouen Habitat concernant les abords des immeubles 100,102 et Perrin le long de l'avenue de la Grand'Mare et correspondant à la limite d'entretien et de gestion des espaces définie en 2015;
 - Acquisition : Dans le cadre de la concession, Rouen Normandie Aménagement devait acquérir la parcelle DP 34, propriété de Rouen Habitat, afin de disposer de la jouissance de l'ensemble des parcelles de l'ilot 7 en vue d'une éventuelle commercialisation du terrain à un investisseur. Toutefois, dans la mesure où aucune commercialisation ne sera réalisée dans le cadre de la concession pour cet ilot, RNA a sollicité l'accord de la ville de Rouen pour qu'elle achète directement cette parcelle auprès de Rouen Habitat dans le cadre des régularisations foncières en cours, les autres parcelles constituant l'ilot 7 et propriété de RNA seront rétrocédées à la ville de Rouen dans le cadre de la clôture de l'opération.

- Travaux.
 - Lancement au T1 2017 sur les secteurs d'aménagement dits Démolition et Espaces Paysagers (4ème phase travaux) pour une période de 8 mois.
 - Validation des nouveaux modèles de PV de remise d'ouvrage du programme travaux réalisés entre 2012 et 2015 (3ème phase travaux) auprès du concédant suite à une nouvelle répartition dans la gestion des espaces entre la Ville de Rouen et la Métropole.

- 6805 / *Lombardie*
 - Foncier / Remise au concédant des réserves foncières (parcelles Andromède) et signature de l'acte correspondant au T1 2017.
 - Travaux / Lancement des travaux au T1 2017 sur les secteurs d'aménagement dits des Ponctuels et le Verrier Newton 2 (4ème phase travaux) pour une période de 8 mois.

- 6806 / *Lombardie sud* : Remise de la gestion des vestiaires Salomon à la Ville de Rouen au T4 2016 suite à l'achèvement des travaux de confortement effectués par les entreprises.

Commercialisation – cession de charges foncières :

- Seules des cessions à titre gratuit (régularisations foncières) sont envisagées sur 2017.

Financements prévisionnels :

- *Subventions* : Appel de fond pour les opérations ANRU Le Verrier Newton 2 et les Ponctuels. Les 3 dernières opérations ne pourront être clôturées avant 2018, date d'achèvement de la convention ANRU.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Enjeux opérationnels :

- Lancement de l'Appel d'Offre travaux du Châtelet (4^{ème} phase travaux) pour garantir la perception de la subvention correspondante dans le calendrier défini par l'avenant de clôture de la Convention ANRU (S1 2018 au plus tard).

Enjeux commerciaux :

- Gestion du temps d'attente à mettre en place sur les réserves foncières au nom de l'image du renouvellement urbain en cours de réalisation.
- Aide à la ville autour de la fiabilisation du programme d'intervention d'Action Logement sur les îlots 4 NORD et 9 de l'opération.

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		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
CESSION	2 036 800	1 130 092	1 130 092				1 130 092	
Cession au concédant								
Cessions terrain et droits à const								
Cessions d'immeuble								
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	6 653 446	500 000	1 288 773	919 710	9 361 929	
Participation équilibre opération - EXO	9 646 398	9 361 929	6 653 446	500 000	1 288 773	919 710	9 361 929	
Participation complément prix - en TVA	189 200							

Commentaires :

- La participation est conforme au dernier bilan approuvé soit 9 362K€
- Cessions d'ouvrages et avances de la collectivité : Sans objet.
- Avance de la collectivité : Sans objet

Trésorerie :

Situation de trésorerie de l'opération au **31/12/2016** :

1 394 841€

Les appels de fonds auprès de la collectivité seront les suivants :

	2017		2018
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
RECETTES en euros TTC	0 €	1 288 773 €	261 063 €
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	0 €	0 €	0 €
Participation	0 €	1 288 773 €	261 063 €
FINANCEMENT	0 €	0 €	0 €
Versement d'avances	0 €	0 €	0 €
Remboursement d'avances	0 €	0 €	0 €
TOTAL en euros TTC	0 €	1 288 773 €	261 063 €

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

	2017		2018
	Prév. 1 ^{er} semestre	Prév. 2 nd semestre	Prévisions annuelles
FINANCEMENT	- 463 850 €	- 466 642 €	- 941 727€
Mobilisation d'emprunt	0 €	0 €	0 €
Amortissement d'emprunt	- 463 850€	- 466 642 €	- 941 727€

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération a nécessité la mise en place d'un emprunt en 2015 d'un montant de 2 800 000 euros pour lequel une garantie d'emprunt à hauteur de 80% de son montant a été demandée à la collectivité et approuvée par le Conseil Municipal du 20/10/2014

Evolution contractuelle des frais de la société :

Sans objet.

Seul le montant des frais de société proportionnels évolue avec les dépenses de l'opération conformément à l'article 20.2 du traité de concession.

SOMMAIRE

1 Présentation de l'opération

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

2 Avancement détaillé de l'opération et prévisions

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

3 Annexes

Présentation de l'opération

1.1 Objectifs

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

- L'équité sociale qui se traduit par le souhait de rendre le secteur :
 - Accessible à tous (transports publics performants, mixité sociale, générationnelle) en renouvelant l'ensemble du patrimoine existant et en diversifiant la population,
 - Attractif pour tous en offrant une meilleure accessibilité et desserte du quartier (TEOR) tout en favorisant, à court terme, une logique d'aménagement d'ensemble à partir du cœur de vie : La place Alfred de Musset,

- La mixité programmatique (diversité de fonctions) :
 - Vers un service public renforcé (démolition et reconstruction du CMS du Châtelet, création d'un pôle de vie (Le Village du Bellay)),
 - L'introduction de nouvelles fonctions (la Cuisine Centrale, la construction d'une halle de marché, l'implantation d'activités autour du jardin St François d'Assise).

- La valorisation du patrimoine paysagé par le biais de l'aménagement des espaces publics selon deux axes de travail :
 - Le Châtelet et la Lombardie dans le paysage des Hauts de Rouen.
 - Une cohérence urbaine assurée par les espaces publics. Leur aménagement se traduit par :
 - La restructuration et création de places, des voies structurantes accompagnant la nouvelle forme urbaine projetée,
 - La restructuration de places aux abords des centres commerciaux,
 - La création d'un belvédère à la lisière des coteaux,
 - La reprise ou création des réseaux.

- La restructuration du pôle sportif de la Lombardie au travers de l'homologation du terrain d'honneur de football du stade Salomon en catégorie 4. Cela nécessite de :
 - Construire des tribunes et vestiaires de football,
 - Réorganiser les accès et des espaces de stationnement.

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



CHATELET (6804)

Dénomination des opérations ANRU

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

Superficie de l'opération : 12 hectares



LOMBARDIE (6805)

- Aménagement centre commerciaux Châtelet Lombardie : Lombardie
- Aménagement des secteurs de démolitions Lombardie
- Aménagement du réseau viaire rue Est / Ouest Lombardie
- Aménagement du mail historique Nord / Sud
- Opérations déjà réalisées
- Aménagement du secteur Le Verrier Newton 1
- Aménagement du secteur Le Verrier Newton 2
- Aménagement du secteur des Ponctuels



LOMBARDIE

Répartition des lignes de financements confiées à l'aménageur dans le cadre de l'ANRU

Dénomination des opérations ANRU

Aménagement du Secteur de Démolition

Aménagement du Centre Commercial

Amélioration du réseau viaire – rues Est/Ouest

Aménagement du mail historique Nord/Sud

Aménagement du secteur Le Verrier/Newton (2 phases)

Aménagement du secteur des Ponctuels

Superficie de l'opération : 10 hectares

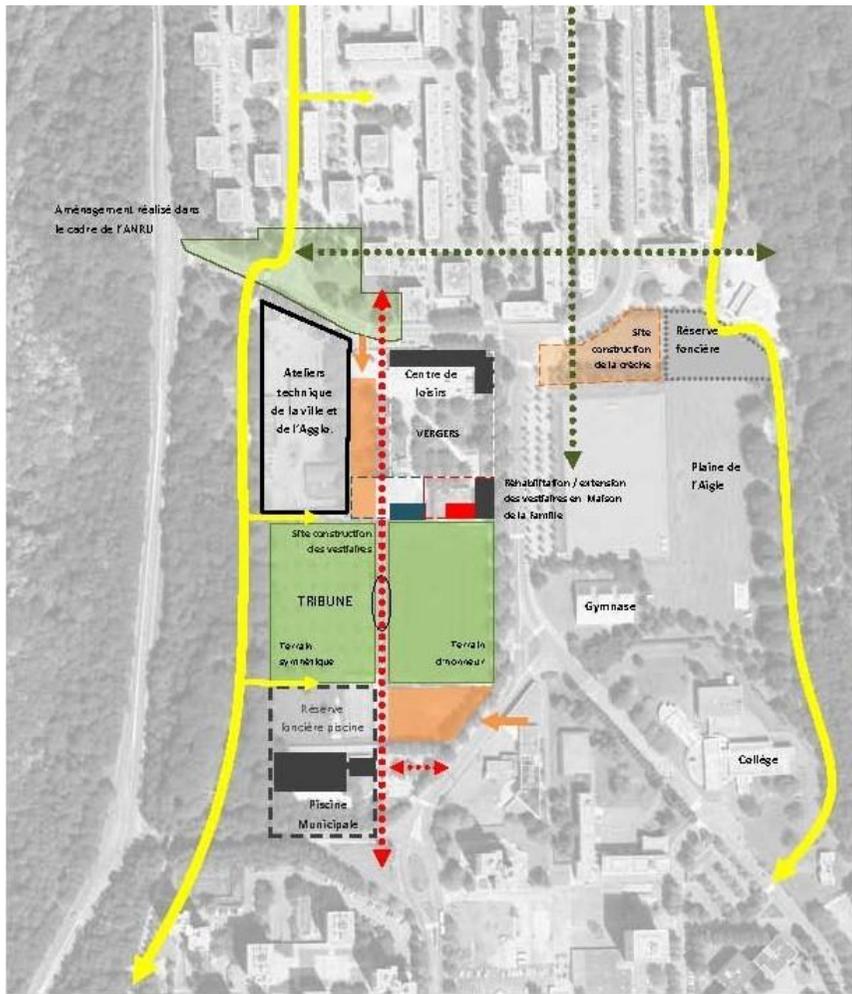


3 - Concession Châtelet Lombardie

LOMBARDIE SUD (6806)

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

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



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



1.2 Programme

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

	SHON m ² / Terrain à céder	Emprise cessible m ²
6804 / Châtelet		
Ilot 3	4850m ²	2353m ²
Ilot 4a	9680m ²	5265m ²
Ilot 4b	3054m ²	601m ²
Ilot 7	12400m ²	3688m ²
Ilot 4c	NC	1108m ²
Ilot 9	NC	NC
Ilot 14	NC	2349m ²
Ilot 5	530.48m ²	858m ²
Ilot 6		170m ²
Ilot 8	923.09m ²	494m ²
Ilot 10	54.51m ²	99m ²
Ilot 11	1518.29m ²	590m ²
Ilot 12	NC	1260m ²
Ilot 15	NC	NC
Ilot 16	NC	NC
Ilot 17	NC	NC
Ilot 18	NC	NC
Ilot 19	NC	NC
6805 / Lombardie		
Ilot tête Nord Lombardie	NC	NC
Ilot SMI	NC	NC
Ilot Andromède	NC	NC



1.2.2 Programme arrêté au 31/12/2016

	SHON m ²	Emprise cessible m ²	Observations
6804 / Châtelet			
Ilot 2b	NC	529m ²	Réserve foncière
Ilot 3	4850m ²	2376m ²	Commercialisation achevée
Ilot 14	NC	1784m ²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 4 sud	9680m ²	5267m ²	Commercialisation achevée
Ilot 5/6	Sans objet	4027m ²	Résidentialisation. Commercialisation achevée.
Ilot 4 Nord	3200m ²	3200m ²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 7	NC	3688m ²	Réserve foncière
Ilot 9	NC	1982m ²	Hypothèse promoteur Action Logement
Ilot 10	Sans objet	3157m ²	Résidentialisation. Commercialisation achevée
Ilot 12	NC	1260m ²	Réserve foncière
Ilot 8 partiel	923.09m ²	494m ²	Commercialisation achevée
Ilot 11 partiel	1518.29m ²	584m ²	Commercialisation achevée.
6805 / Lombardie			
Andromède Nord	NC	854m ²	Réserve foncière
Andromède Sud	NC	1013m ²	Réserve foncière

1.2.3 Evolution du programme

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

La commercialisation des terrains sera désormais réalisée au sein du dispositif NPNRU dont la signature du protocole de préfiguration a été réalisée le 6 janvier 2017. Il n'y a donc pas d'évolution du programme depuis le dernier CRACL Approuvé.

1.3 Cadre juridique

1.3.1 Contrats entre le concédant et le concessionnaire

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

Durée de l'opération : 11 ans et 9 mois

Date d'échéance actualisée 31/12/2018

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

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

			(soit un total de 9 361 929€), dû à l'attribution par la CREA au profit de la Ville de Rouen d'une subvention de l'ordre de 82 909€ afin de mener à bien l'aménagement de la piste cyclable sur le Châtelet.
Avenant 5	11/07/2014	17/02/2015	Prolonger jusqu'au 31 décembre 2018 la concession Châtelet – Lombardie (soit une prolongation de 2 ans et 9 mois de la concession) Valider le programme d'aménagement précisé et traduit dans le nouveau bilan actualisé au 31.12.2013, l'échéancier prévisionnel correspondant ainsi que le montant de la participation de la collectivité qui en découle. Modifier l'article 23.3.1 du traité de concession

1.3.2 Procédures règlementaires

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

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

1.4 Intervenants

Maître d'ouvrage	Ville de Rouen	DUH Métropole Rouen Normandie.
Rouen Normandie Aménagement	Directeur de projet	Mme MALETRAS
	Responsable d'opérations	Mme ERMEL
	Assistante opérationnelle	Mme AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	BAU BUSQUETS (Châtelet)	Mr BUSQUETS
	Florence Mercier paysagiste (Lombardie et Lombardie Sud - VRD)	Mme MERCIER
	ARCHICITE (Lombardie Sud – bâtiment)	Mr OUALLET

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1 ACQUISITIONS

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

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
ACQUISITIONS	160 000	563 155	533 479	16 476			549 956	-13 199
Acquisition auprès d'une collectivité								
Acquisition								
Acquisition autres	160 000	563 155	533 479	16 476			549 956	-13 199
Acquisition Secteur Démol Châtelet	160 000	405 441	404 133				404 133	-1 308
Acquisition Secteur Démol Lombardie		106 000	106 000				106 000	
Acquisition C.Cial Lombardie								
Acquisitions autres								
Acquisitions autres en TVA								
Frais notariés		51 714	23 346	16 476			39 823	-11 891
Frais de gestion des biens acquis								

Commentaires :

- Difficultés particulières ayant retardé une acquisition prévue au bilan approuvé dans l'année – conséquences : sans objet
- Objet et calendrier des acquisitions prévues pour l'année à venir :
 - 6804 / Châtelet :
Achever les échanges fonciers à titre gratuit entre le bailleur Rouen Habitat et la ville de Rouen pour les immeubles 100, 102 et Perrin avec comme objectif la cohérence entre le plan foncier et les limites d'entretien définies conjointement entre la ville et le bailleur (1^e semestre 2017).

Poursuivre les échanges fonciers entre la Ville de Rouen, les tiers privés et la Métropole concernant les abords du château d'eau, la résidence des Sapins, le centre commercial,

- *6805 / Lombardie :*

Sans Objet.

- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : sans objet
- Evolution du bilan sur le poste Acquisitions et frais notariés - Principaux motifs des écarts : - 13 199€ soit la suppression de l'enveloppe prévisionnelle de dépenses liées aux frais notariés.

2.1. ETUDES et HONORAIRES

2.1.1. Etudes

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
ETUDES	2 110 000	498 166	459 376	13 240	9 500	6 050	488 166	-10 000
Etudes générales	2 110 000	498 166	459 376	13 240	9 500	6 050	488 166	-10 000
Impact/Loi sur l'eau Sect. Démol Châtelet		20 905	20 905				20 905	
Impact/Loi sur l'eau Sect. Démol Lombardie		4 115	4 115				4 115	
Etudes de sols	300 000							
Sols-cavités souterraines Sect. Démol Châtelet		87 205	87 205				87 205	
Sols-cavités souterraines C.Cial Châtelet		18 928	18 928				18 928	
Sols-cavités souterraines Sect. Démol Lombardie		24 225	24 225				24 225	
Etudes de sols - cavités souterraines		24 838	24 838				24 838	
Etudes techniques diverses	285 000	4 450	4 450				4 450	
Etudes diverses C.Cial Châtelet		8 500	8 500				8 500	
Etudes diverses C.Cial Lombardie		8 500	8 500				8 500	
Etudes techniques diverses	1 360 000	170 583	160 583				160 583	-10 000
Géomètre	165 000	125 917	97 127	13 240	9 500	6 050	125 917	

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 :
 - *Géomètre (6804 / Châtelet et 6805 / Lombardie)* : Réalisation de documents d'arpentage, mise à jour des plans parcellaires, mise à jour du plan des propriétaires fonciers, transposition des plans de recolement sur les plans parcellaires, piquetages, relevés topographiques.
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans objet.
- Evolution du bilan sur le poste Etudes - Principaux motifs des écarts : - 10 000€ liés à la suppression de la provision relative aux études techniques diverses

2.1.2. Honoraires techniques

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
HONORAIRES SUR TRAVAUX	3 510 073	3 158 742	2 764 392	132 237	182 136	76 993	3 155 758	-2 984
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	3 378 397	3 087 727	2 715 311	125 519	171 656	62 284	3 074 770	-12 956
MOE Sect. Démol Châtelet	1 536 552	914 461	868 409	35 193	40 000	4 786	948 387	33 926
MOE C.Cial Châtelet		200 123	184 122	15 659			199 782	-341
MOE Limite Bihorel Châtelet		110 969	110 348	566			110 915	-55
MOE Esp. Paysagers Châtelet		257 835	243 657	4 801	7 000		255 458	-2 377
MOE Sect. Démol Lombardie		283 120	283 120		53 563		336 683	53 563
MOE C.Cial Lombardie		88 468	88 468				88 468	
MOE Voie E/O Lombardie		43 834	43 834				43 834	
MOE Axe N/S Lombardie		42 369	42 369				42 369	
MOE Pôle sportif Lombardie Sud		243 158	236 855	6 629			243 483	326
MOE - autres honoraires	1 841 845	737 918	577 857	4 564		57 498	639 919	-97 999
MOE - Amt Verrier/Newton		36 272	36 272				36 272	
MOE - Amt Verrier/Newton 2		59 653		31 200	28 453		59 653	
MOE - Amt secteur ponctuel		69 546		26 906	42 640		69 546	
Autres Honoraires techniques	131 676	71 016	49 081	6 718	10 480	14 709	80 988	9 972
CSPS	116 676	50 037	34 629	6 718	9 100		50 447	410
Contrôleur technique	10 000	10 411	10 411		1 380		11 791	1 380
OPC								
Autres honoraires techniques	5 000	10 567	4 040			14 709	18 749	8 182

Commentaires :

- Difficultés particulières – conséquences – Sans objet
- Objet et calendrier des honoraires prévus pour l'année à venir :
 - *6804 / Châtelet :*
 - Poursuite du marché de MOE en cours dans sa partie opérationnelle (4^{ème} phase travaux)
 - Ajustement des honoraires de MOE sur l'opération ANRU « Aménagement Secteur Démolition » suite à l'intégration du traitement de la bibliothèque (purge du vide sanitaire et de la réserve)
 - Suppression des honoraires de MOE sur l'opération ANRU « Centre Commercial » suite à la clôture de l'opération ANRU correspondante
 - *6805 / Lombardie :*
 - 53K€HT sur l'opération ANRU « Aménagement Secteur Démolition » qui correspond à la facturation des révisions du groupement pour la période 2008 – 2016
 - Ajustement des honoraires au regard du reste à réaliser
 - *6806 / Lombardie sud : Marché soldé*
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet
- Evolution du bilan sur le poste Honoraires techniques - Principaux motifs des écarts : -12 956€ liés aux ajustements des honoraires au regard du reste à réaliser pour les 4^{ème} phases travaux sur Châtelet et Lombardie.

2.3 TRAVAUX

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
TRAVAUX	30 289 276	20 670 075	18 516 536	41 666	1 471 638	220 000	20 249 839	-420 236
Travaux de viabilité	30 289 276	19 402 909	17 266 397	23 479	1 471 638	220 000	18 981 514	-421 395
Tx Sect. Démol Châtelet	12 804 599	5 991 231	5 634 127	-5 049	424 000		6 053 078	61 847
Tx C.Cial Châtelet		2 152 558	2 103 045	316			2 103 361	-49 198
Tx Limite Bihorel Châtelet		887 232	871 698	15 534			887 232	
Tx Esp. Paysagers Châtelet		2 419 271	2 190 560	13 297	146 000	70 000	2 419 857	586
Tx Sect. Démol Lombardie		2 779 228	2 779 228				2 779 228	
Tx C.Cial Lombardie		852 255	852 255				852 255	
Tx Axe N/S Lombardie		492 023	492 023				492 023	
Tx Voie E/O Lombardie	6 630 823	758 587	758 587				758 587	
Tx Pôle sportif Lombardie Sud		1 218 720	1 218 720		1 638		1 220 358	1 638
Tx - autres travaux	10 853 854	99 152	99 771	-619			99 152	
Tx - Amt Verrier / Newton		266 381	266 381				266 381	
Tx - Amt Verrier / Newton 2		623 277			400 000	15 000	415 000	-208 277
Tx - Amt Secteur ponctuel		803 100			500 000	80 000	580 000	-223 100
Travaux imprévus - aléas		59 892				55 000	55 000	-4 892
Travaux superstructures		1 251 599	1 234 572	18 187			1 252 759	1 159
Tx Pôle sportif - Vestiaires		984 200	984 200				984 200	
Tx Pôle sportif - Tribunes		121 954	121 954				121 954	
Tx Pôle sportif - Entrée stade		105 948	105 948				105 948	
Travaux imprévus - aléas		39 498	22 470	18 187			40 657	1 159
Assurances		15 567	15 567				15 567	
Assurance DO		15 567	15 567				15 567	

Commentaires :

➤ Difficultés particulières – conséquences

- *6804 / Châtelet*

Livraison de la Place Alfred de Musset en 2014 mais report de l'aménagement des abords de la bibliothèque initialement prévu en 2015 puis au T4 2016 et enfin au T2 2017 soit le temps nécessaire pour fiabiliser le programme travaux à réaliser (purge vide sanitaire et réserve)

➤ Objet et calendrier des travaux prévus pour l'année à venir :

- *6804 / Châtelet*

- Suppression des dépenses de travaux sur le Centre Commercial du Châtelet suite à la clôture de l'opération ANRU correspondante.
- Lancement de la 4^{ème} phase travaux pour une période de 8 mois
- Fiabilisation du programme travaux (bibliothèque). La mise en œuvre opérationnelle de ce programme a été décalée au T2 2017 en vue d'un achèvement des travaux au plus tard à l'été 2017. La tenue de ce calendrier permettra de fournir les justificatifs à l'agence pour la perception du solde de subvention et ce avant la fermeture d'AGORA à la mi octobre.
- Validation des nouveaux modèles de PV de remise d'ouvrage du programme travaux réalisés entre 2012 et 2015 (3^{ème} phase travaux) auprès du concédant suite à une nouvelle répartition dans la gestion des espaces entre la Ville de Rouen et la Métropole.

- *6805 / Lombardie*

- Lancement au T1 2017 du programme travaux de la 4^{ème} phase pour une durée prévisionnelle de 8 mois (abords des écoles, crèche roses des vents, centre de loisirs) le long des rues Le Verrier et Newton.

➤ Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant :

- *6804 / Châtelet*: La réalisation de la 4^{ème} tranche travaux étant subventionnée par les opérations ANRU « Espaces Paysagers » pour l'aménagement du parking Rousseau et « Aménagement Secteur Démolition » pour les abords de l'immeuble Curie et le traitement de la bibliothèque (finalisation des abords, traitement de la réserve et du vide sanitaire), il est constaté qu' aucun report de travaux n'est envisageable en vue de la clôture de l'ANRU 1 en 2018 pour la perception des soldes de subvention.

- Evolution du bilan sur le poste Travaux - Principaux motifs des écarts : - 420 236€ dépenses par rapport au dernier bilan approuvé. A noter :
 - La suppression des dépenses sur l'opération ANRU « Centre Commercial » suite à la clôture de l'opération ANRU correspondante
 - L'augmentation des dépenses sur l'opération ANRU Châtelet « Aménagement Secteur Démolition » suite à l'intégration du traitement de la bibliothèque
 - L'ajustement des dépenses sur les opérations ANRU « Le Verrier Newton 2 » et « Les Ponctuels » suite à la notification des marchés au T1 2017.

2.4. FRAIS DIVERS DE GESTION, REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.1. Frais divers de gestion

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
FRAIS DIVERS DE GESTION	175 000	137 783	83 489	6 635	17 650	35 284	143 058	5 276
Frais de publicité obligatoire	75 000	30 532	26 220	669	800		27 689	-2 843
Frais de reprographie	75 000	19 405	16 053	176	350	309	16 888	-2 517
Frais sur ventes (géomètre, panneaux)								
Frais de concertation / communication								
Frais d'honoraires huissiers et avocats		8 460	5 460				5 460	-3 000
Autres frais divers	25 000	17 154	13 920	919	500	750	16 088	-1 066
Impôts et taxes		37 954	21 785	4 871	5 000	10 000	41 656	3 702
Taxes rec. non tax. ss		31 674	7 449		11 000	24 225	42 674	11 000

Commentaires :

- Objet et calendrier des frais divers prévus pour l'année à venir : sans objet.
- Evolution du bilan sur le poste frais divers - Principaux motifs des écarts : + 5 276€ liés à une actualisation des dépenses aux besoins réels de l'opération notamment pour les taxes sur les recettes non taxables.

2.4.2. Frais de société

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
Frais de société	2 537 104	2 713 523	2 112 254	156 016	219 017	207 752	2 695 039	-18 484
Forfaitaire Aménagement		1 696 755	1 249 028	148 575	149 141	150 012	1 696 756	
Proportionnels Aménagement	2 537 104	971 768	863 225	7 441	69 876	12 741	953 284	-18 484
Proportionnels Aménagement période précédente								
Liquidation		45 000				45 000	45 000	

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 219 017K€
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Frais de société - Principaux motifs des écarts – 18 484€

Seul le montant des frais de société proportionnels évolue avec les dépenses de l'opération conformément à l'article 20.2 du traité de concession qui s'explique par un ajustement des frais au regard du programme prévisionnel des travaux.

2.4.3. Frais financiers

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
Frais financiers	1 812 217	232 486	169 080	26 658	21 212	-3 325	213 625	-18 861
Frais financiers court terme		124 712	124 712	41	40	40	124 833	121
Frais financiers sur emprunt	1 812 217	99 360	44 368	26 617	21 172	10 649	102 806	3 446
Provision frais financiers court terme		8 414				-14 014	-14 014	-22 428

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 21 212€ liés à l'emprunt mis en place en 2015 pour compenser la trésorerie fortement déficitaire de l'opération.
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste frais financier notamment - Principaux motifs des écarts : - 18 861€ liés à l'optimisation du montant des frais financiers sur emprunt (provisions). Pour rappel, l'emprunt a été établi sur la base d'un taux EURIBOR négatif en 2015.

2.5. CESSIONS AU CONCEDANT : SANS OBJET

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

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
Cession Sect. Démol Châtelet		1 130 092	1 130 092				1 130 092	
Cessions terrain - TVA Tx réduit		155 260	155 260				155 260	
Cessions terrain -		649 840	649 840				649 840	
Cession terrain - TVA Tx réduit		324 992	324 992				324 992	

L'ensemble des cessions réalisées l'année passée est détaillé, par référence cadastrale, dans le tableau présenté en annexe 4 : Sans objet.
Le récapitulatif des cessions réalisées depuis le début de l'opération est présenté en annexe 5
Un plan actualisé des cessions est présenté en annexe 6

Commentaires :

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

- *6804/ Châtelet*

Suite à l'abandon par Bouygues Immobilier du projet sur l'ilot 7 en février 2014, la recette relative à la cession de cet ilot a été supprimée.

Par mesure de prudence opérationnelle et dans l'attente d'un démarrage effectif de leur commercialisation, les ilots : 2b (529m² propriété Ville de Rouen), 12 (44m² propriété RNA et 1 216m² propriété Ville de Rouen), 14 (1784m² propriété Ville de Rouen) n'ont pas été valorisés au présent bilan actualisé, la Ville souhaitant disposer d'une réflexion d'ensemble sur la constructibilité, le type de programme et la densité de ces ilots en tenant compte des projets futurs limitrophes.

A l'heure actuelle, les ilots 4 Nord (3 200m²) et 9 partiel (1 982m²) propriétés de RNA et destinés au promoteur Action Logement ne sont également pas valorisés car le programme n'est pas défini à ce jour.

- *6805/ Lombardie*

Les sites de construction liés à la démolition de l'immeuble Andromède sont identifiés comme étant des réserves foncières (DT 127 : 1013m² ; DT 128 : 765m² et la DT 129 : 854m²). Elles seront rétrocédées gratuitement à la Ville de Rouen via la signature de l'acte correspondant (20 mars 2017).

- Nombre de m² restant à commercialiser au 31/12/2016
 - *6804/ Châtelet : 8 755m² dont 3 573m² à commercialiser avec recette foncière*
 - *6805/ Lombardie : 2 632m² dont 1 867m² à commercialiser avec recette foncière*

- Démarches engagées auprès des prospects : Sans Objet
- Objectifs de vente et calendrier des cessions pour l'année à venir : Aucune
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans Objet
- Evolution du bilan sur le poste cessions - Principaux motifs des écarts : 0€ plus aucune recette n'est attendue

2.7. SUBVENTIONS

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
SUBVENTIONS	28 721 272	17 478 387	15 655 911	304 052	195 236	1 200 393	17 355 592	-122 795
Subventions Secteur Démol Châtelet		4 784 923	3 957 807			827 116	4 784 923	
Subvention ANRU		4 784 923	3 957 807			827 116	4 784 923	
Subventions C.Cial Châtelet		2 209 640	2 018 671	178 789			2 197 459	-12 180
Subvention ANRU		759 443	568 474	178 789			747 262	-12 180
Subvention Région		1 450 197	1 450 197				1 450 197	
Subventions Limite Bihorel Châtelet		895 876	799 397	96 479			895 875	-1
Subvention ANRU		321 596	225 117	96 479			321 595	-1
Subvention Région		574 280	574 280				574 280	
Subventions Esp. Paysagers Châtelet		2 393 242	2 106 724	28 785		257 733	2 393 242	
Subvention ANRU		859 109	572 591	28 785		257 733	859 109	
Subvention Région		1 534 133	1 534 133				1 534 133	

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
SUBVENTIONS	28 721 272	17 478 387	15 655 911	304 052	195 236	1 200 393	17 355 592	-122 795
Subventions Secteur Démol Lombardie		2 865 306	2 865 306				2 865 306	
Subvention ANRU		2 865 306	2 865 306				2 865 306	
Subventions C.Cial Lombardie		904 789	904 789				904 789	
Subvention ANRU		276 081	276 081				276 081	
Subvention Région		628 708	628 708				628 708	
Subventions Axe N/S Lombardie		484 270	484 270				484 270	
Subvention ANRU		171 183	171 183				171 183	
Subvention Région		313 087	313 087				313 087	
Subventions Voie E/O Lombardie		466 957	466 957				466 957	
Subvention ANRU		232 574	232 574				232 574	
Subvention Région		234 382	234 382				234 382	
Subventions Pôle sportif Lombardie Sud		1 802 117	1 802 117				1 802 117	
Subvention ANRU		535 839	535 839				535 839	
Subvention Région		1 266 278	1 266 278				1 266 278	
Autres ouvrages	28 721 272	10 510	10 510				10 510	
Subvention Agglo		5 255	5 255				5 255	
Subvention ADEME		5 255	5 255				5 255	
Subvention autre	28 721 272							
Subvention Amt Verrier/Newton		165 000	165 000				165 000	
Subvention ANRU		70 000	70 000				70 000	
Subvention Région		95 000	95 000				95 000	
Subvention Amt Verrier/Newton 2		174 518	26 178		64 889	39 029	130 096	-44 422
Subvention ANRU		174 518	26 178		64 889	39 029	130 096	-44 422
Subvention Région								
Subvention Secteur ponctuel		321 240	48 186		130 347	76 514	255 048	-66 193
Subvention ANRU		321 240	48 186		130 347	76 514	255 048	-66 193

Commentaires :

Pour rappels, les subventions constituent 62% des recettes du bilan et se répartissent autour de 12 opérations ANRU dont 4 en cours d'exercice au 31/12/2016. Aucune opération sera clôturée au 31/12/2017. Ces 4 dernières opérations le seront qu'en 2018, date d'achèvement de la convention ANRU.

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

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

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

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

Un rappel : mobilisation d'un emprunt par la société en 2015 pour un montant de 2.8 millions d'euros au 01/03/2015 sur l'opération 6805 / Lombardie.

- Objectifs de recette de subventions pour l'année à venir : 195 236 € à percevoir au titre de l'ANRU sur l'opération 6805 / Lombardie correspondant l'appel d'un acompte des opérations ANRU « Ponctuels » et « Le Verrier Newton 2 ».
- Identification de risque éventuel et des conséquences en résultant : Sans objet
- Evolution du bilan sur le poste subventions - Principaux motifs des écarts :
La baisse de subvention de 12 180€ est liée à la clôture de l'opération « Centre Commercial Châtelet » (6804 / Châtelet).

2.8. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Intitulé	Bilan		REALISE		PREVISIONS		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan approuvé
	au 16/03/2007 Initial	au 31/12/2015 Approuvé	à Fin 2015	2016	2017	Au-delà		
PARTICIPATION COLLECTIVITE	9 835 598	9 361 929	6 653 446	500 000	1 288 773	919 710	9 361 929	
Participation équilibre opération - EXO	9 646 398	9 361 929	6 653 446	500 000	1 288 773	919 710	9 361 929	
Participation complément prix - en TVA	189 200							

Commentaires:

- Participation de la collectivité prévue pour l'année à venir : 1 288 773€
- Une participation de 261 063€ sera sollicitée sur l'année 2018 compte tenu de la poursuite du remboursement de l'emprunt et le portage des travaux liés aux opérations ANRU actives et dont le solde de subvention ne pourra être perçu que courant 2018.
- Evolution du bilan sur le poste participations - Principaux motifs des écarts : la participation est conforme au dernier CRAC approuvé soit 9 361 929€

2.9. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

Sans Objet

ANNEXES

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente – Sans Objet
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération
Annexe 3	Foncier – état initial
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente - Sans objet
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année – Sans Objet
Annexe 6	Foncier – propriétaires actualisés