



Convention Publique d'aménagement

Grand Mare – 6033 A à 6033G

Donneur d'ordre : **VILLE DE ROUEN**

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE :

Actualisation au 31/12/2016

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

SYNTHESE CRACL

La convention publique d'aménagement Grand Mare est décomposée en 7 sous opérations distinctes :

- 6033 A / Aménagement
- 6033 B / Parking
- 6033 C / Centre Commercial
- 6033 D / Immeuble d'entreprises
- 6033 E / Plots Malraux
- 6033 F / Plot 4
- 6033 G / Plots 5 et 6
- Une consolidation des 7 bilans totalise l'ensemble des dépenses et des recettes.

La synthèse du CRACL au 31.12.2016 est présentée à l'échelle de la concession et non par sous-opération.

Evolution du bilan

Le suivi des bilans est réalisé en CONSTATE HT

Actualisation du bilan :

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
DEPENSES	44 008 003	43 610 409	395 350	293 653	258 677	44 558 089	550 086
RECETTES	44 011 663	42 497 293	1 037 211	126 768	900 478	44 561 750	550 087
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 661	-1 113 115	641 861	-166 885	641 801	3 662	

Le bilan consolidé présente une augmentation des dépenses et des recettes de 550 086€ au regard du CRAC précédent soit un total de :

- Dépenses : 44 558 089€ HT
- Recettes : 44 561 750€ HT.

Elle se justifie par la poursuite de la mission confiée à l'aménageur sur l'immeuble d'entreprises ALPHA (6033D) jusqu'à la vente effective du bien programmée au S1 2018.

La TVA sur investissement a été entièrement récupérée. Il restera à solder le compte de TVA sur les dépenses en cours.

Principaux faits marquants de l'opération sur les deux années passées :

Rappel : Le CRACL 2014 approuvé par la collectivité concédante faisait état d'une clôture de la CPA au 31/12/2015 suite à la cession de l'immeuble d'entreprises ALPHA. Compte tenu de la non commercialisation du bien en 2015 et du report effectif de sa cession sur 2016, aucun CRACL 2015 n'a été établi. La description des actions menées ci-dessous correspond donc à la période 2015/2016.

Principaux faits marquants, difficultés rencontrées et conséquences :

Opérationnel :

6033 A / Aménagement :

- Etudes

Investigations géotechniques complémentaires et établissement du rapport définitif sur l'effondrement rue François Couperin par le BET Fondouest confirmant la présence d'une marnière (2015/2016).

Géomètre

- Achèvement des échanges fonciers avec les bailleurs Logiseine, Plaine Normande et IBS et signature des actes correspondants (T1 2015).
- Rétrocession foncière entre l'aménageur et le concédant afin de pouvoir classer les espaces aménagés au sein du domaine public (T2 2015).
- Réalisation du bornage des parcelles destinées à accueillir un cabinet médical à proximité du Centre Commercial et réalisation des documents d'arpentage sur la base du PC validé par la ville de Rouen (T2 2016).

Travaux

- Dévoiement des réseaux AEP et Assainissement situés sous l'emprise du projet de cabinet médical (T3 2016).

6033 D / Immeuble d'entreprises :

Poursuite de la gestion de l'immeuble à savoir :

- Commercialisation des lots
- Gestion locative des locaux occupés
- Entretien courant du bâtiment.

6033 E / Plots Malraux :

- Achèvement des travaux de remise en état de la centrale de traitement d'air situé au 1^{er} étage du bâtiment et transmission du rapport réalisé par le BET Thermique à l'expert dans le cadre de la procédure judiciaire en cours.

Commerciaux :

6033 A / Aménagement :

- Signature de l'acte vente entre Rouen Normandie Aménagement et la SCI Maison Médicale permettant la réalisation d'un cabinet médical dans la continuité de l'actuelle pharmacie au T3 2016.

6033 E / Maison Médicale (Plot sud)

- Cession de la Maison Médicale à la Ville de Rouen le 30/03/2016 avec un différé de jouissance au 01/08/2016. A noter que dans le cadre de cette cession, la Ville de Rouen s'est substituée à Rouen Normandie Aménagement dans la gestion du contentieux.

Financements

Subventions :

Pour rappel, les subventions constituent 38% des recettes du bilan et se répartissent principalement autour de 12 opérations ANRU.

La solde de subvention de l'opération ANRU « Plot Malraux » (Plot sud – Maison Médicale) a été perçu au S1 2016 clôturant ainsi le dossier de subvention à l'échelle de la CPA.

TVA :

Récupération de la TVA au T2 2016 pour un montant de 1000 K€.

Avance :

Remboursement de l'avance accordée par la Ville de Rouen à l'aménageur de l'ordre de 1 000K€ sur la période 2015/2016. Le remboursement du solde de l'avance soit 700K€ est prévu au T3 2018 sous réserve de la cession de l'immeuble d'entreprises ALPHA pour cette date.

Objectifs principaux de court terme : exercice 2017

Opérationnels :

6033 A / Aménagement :

- Rétrocession foncière entre l'aménageur et le concédant du solde des espaces publics situés aux abords de la propriété de la SCI Cabinet Médicale.

6033 D / Immeuble d'entreprises :

- Intervention ponctuelle de gestion courante de l'immeuble d'entreprises Alpha suite à un report de la cession prévisionnelle au S1 2018.
- Remise en état du restaurant situé au rez de chaussée de l'immeuble d'entreprises Alpha (obligations auxquelles est tenu le bailleur pour la mise en conformité du local).

Commercialisation – cession de charges foncières :

6033 D / Immeuble d'entreprises : L'hypothèse de vente à la SEMRI au S2 2017 a été écartée au T1 2017, l'immeuble constitue donc un bien de retour pour le concédant.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Sans Objet.

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

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
CESSION	3 630 789	2 687 456	343 333		600 000	3 630 789	
Cession d'ouvrage au concédant	2 193 739	1 850 406	333 333		600 000	2 783 740	590 000
Cession d'ouvrage à la collectivité autre	1 437 050	837 050	10 000			847 050	-590 000
PARTICIPATION COLLECTIVITE	19 622 152	19 299 091	287 327		245 478	19 831 896	209 744
Participation équilibre bilan - EXO	17 949 911	17 626 850	287 327		245 478	18 159 655	209 744
Participation complément prix en TVA	1 672 241	1 672 241				1 672 241	
AVANCES	4 105 000	2 905 000	500 000		700 000	4 105 000	

Commentaires :

- Une augmentation de la participation de 210K€ au regard du CRACL dont 115K€ correspondant au rachat des travaux.
- Les cessions d’ouvrages : Vente de l’immeuble d’entreprises ALPHA à la collectivité au S1 2018 pour un montant de 600K€
- Avance de la collectivité : Sans Objet.

Trésorerie :

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

213 880 €

La trésorerie de l'opération nécessite les appels des fonds suivants auprès de la collectivité pour l'exercice à venir :

	2017	2018
RECETTES en euros TTC	0 €	965 478 €
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	720 000 €
Participation	-	245 478 €
FINANCEMENT	0 €	700 000 €
Versement d'avances	-	0 €
Remboursement d'avances	-	700 000 €
TOTAL en euros TTC	0 €	265 478 €

Financement par emprunt à prévoir : Sans objet

Evolution des frais de société

A compter du 01/01/2017 et conformément à l'avenant n°14 au traité de concession annexé au présent CRACL : Réduction de la rémunération forfaitaire à hauteur de 25K€ / an (hors révision) jusqu'à la clôture de la CPA prévue au 30/06/2018.

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

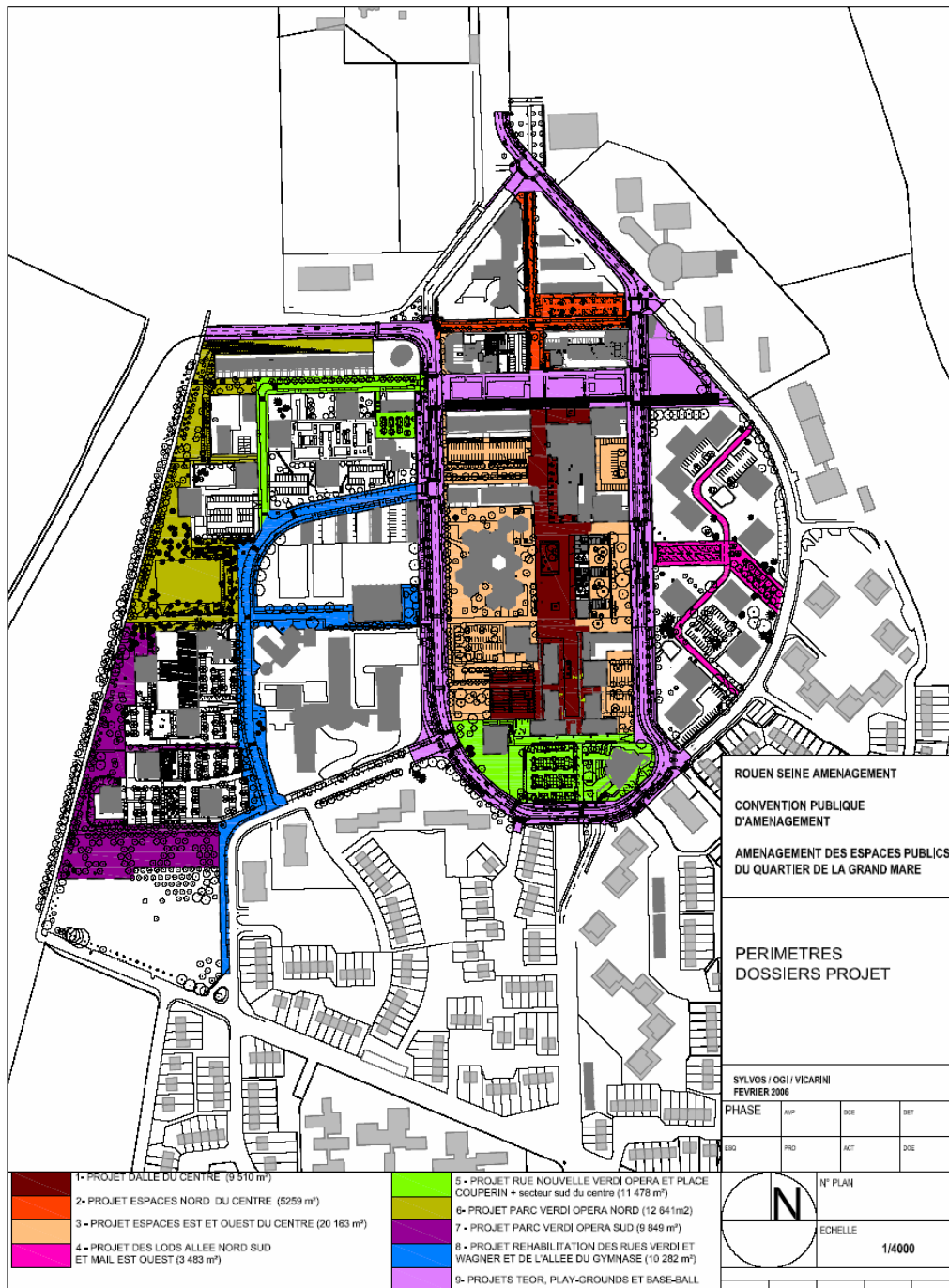
L'opération de restructuration de la Grand Mare s'inscrit dans un contexte et des objectifs généraux définis par le Grand Projet de Ville de Rouen qui sont pour ce site particulier :

- Donner la priorité à l'habitat en accompagnant les opérations de réhabilitation et de résidentialisation
- Retrouver une logique d'aménagement cohérente à court terme
- Relancer la dynamique de développement du quartier : accueil d'activités sous forme de bureaux, d'ateliers, de commerces ...
- Associer les habitants et les acteurs locaux au devenir du quartier.

L'opération de la Grand Mare est une opération complexe qui a été scindée en 7 sous opérations distinctes décrites ci-dessous :

- Une opération d'aménagement qui assure, définit et coordonne les interventions au titre de la convention publique d'aménagement.
- Trois sous opérations immobilières d'activité économique :
 - L'Hôtel d'entreprises : reconversion d'un immeuble de la Poste en immeuble d'activités,
 - Le Centre Commercial : restructuration du centre existant,
 - Les Plots Malraux : réalisation d'une opération immobilière d'activité économique (Plot Nord – Cyberbase et Plot Sud – Maison Médicale).
- La démolition des plots n°4, 5 et 6 et le désamiantage des anciens conduits enterrés.
- La restructuration et le désamiantage d'un parking souterrain de 474 places.

GRAND MARE (1033 A à 1033 G)
Superficie de l'opération : 23 hectares
Superficie cessible : 22 hectares



1.2.1 Programme initial (réf : CRAC du 31/12/2003)

<p>Ilot Central</p> <ul style="list-style-type: none">• Désamiantage et restructuration du parking souterrain• Réaménagement des espaces publics
<p>Ilot Verdi Opéra</p> <ul style="list-style-type: none">• Aménagement des nouvelles voiries, de cheminements piétons et de pistes cyclables• Aménagement des différents espaces publics• Reprise partielle de la rue Verdi
<p>Ilot Verre et Acier</p> <ul style="list-style-type: none">• Etude de programmation des plots 5/6
<p>Opérations immobilières</p> <ul style="list-style-type: none">• Acquisition et restructuration du centre commercial hors Mutant y compris la construction de plusieurs bâtiments de commerces et services sur l'emprise de la barre César Franck• Acquisition – restructuration/réhabilitation du plot n°4 en vue d'y accueillir des structures et services publics ou des associations ou autres.• Acquisition – réaffectation d'une partie de l'immeuble de la Poste (centre de formation). L'immeuble est scindé en deux : la partie foyer est acquise par l'EPBS et est destinée à être démolie. La partie formation, bureau de poste et restaurant est acquise par RSA en vue d'y accueillir des activités tertiaires dans le cadre de la ZFU.

1.2.2 Programme arrêté au 31/12/2016

<p>Ilot Central</p> <ul style="list-style-type: none">• Désamiantage et restructuration du parking souterrain puis cession à la Ville de Rouen en 2007• Réaménagement des espaces publics• Création d'une rue (G. Braque) et d'une allée piétonne sur l'espace Nord du Centre• Commercialisation du lot D (3804m²) – Pôle Delta• Régularisation foncière avec les bailleurs• Etablissement de l'EDDV
<p>Ilot Verdi Opéra Nord et Sud</p> <ul style="list-style-type: none">• Aménagement des nouvelles voiries, de cheminements piétons et de pistes cyclables• Aménagement des différents espaces publics• Commercialisation du lot K (2532m²) – Logements Logiseine• Régularisation foncière avec les bailleurs
<p>Ilot Verre et Acier</p> <ul style="list-style-type: none">• Réhabilitation des sous-stations de chauffage• Démolition des plots 4,5 et 6 en 2011 suite une série tragique d'incendies mortels et désamiantage des conduits sous l'emprise des bâtiments
<p>Opérations immobilières</p> <ul style="list-style-type: none">• Centre Commercial : restructuration en 5 phases travaux puis cession à la SEMRI en 2014 hors cases ERBA cédée à la Ville de Rouen en 2014 également• Alpha : Démolition de l'immeuble d'hébergement et réhabilitation de l'immeuble de formation. Cession à un investisseur programmée à l'automne 2015• Plots Malraux : Construction de deux plots d'activités : le plot Nord dit la Cyberbase cédé à la Ville de Rouen en 2010 et le plot Sud dit Maison Médicale dont la cession à la Ville de Rouen a été réalisée au 31/12/2016

1.2.3 Evolution du programme

Pas d'évolution du programme depuis le dernier CRAC 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 relative et régie par les dispositions des articles L.1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des collectivités territoriale.

Durée : 17 ans

Date d'échéance prévisionnelle actualisée : 31/12/2020

	Date de délibération	Date de notification	Objet des avenants
Traité	27/09/2002	21/02/2003	
Avenant 1	14/05/2004	12/07/2004	Prolongation de la convention jusqu'au 21/02/2020 Programmation et mission de l'aménageur – Financement de l'opération
Avenant 2	11/07/2005	15/09/2005	Modification du programme d'aménagement Facturation des ouvrages Participation de la Ville
Avenant 3	04/11/2005	29/11/2005	Modification du programme d'aménagement Modification du bilan Participation de la Ville
Avenant 4	10/11/2006	28/12/2006	Modalités de versement de la rémunération proportionnelle des opérations immobilières
Avenant 5	12/07/2007	28/09/2007	Modification du programme des espaces publics Révision des modalités de remise d'ouvrage Révision de la participation communale
Avenant 6	24/10/2008	17/12/2008	Révision de la participation communale
Avenant 7	27/11/2009	09/03/2010	Révision de la participation communale
Avenant 8	30/09/2011	08/11/2011	Révision de la participation communale et intégration de la taxe sur les salaires au bilan de l'opération
Avenant 9	06/07/2012	21/11/2012	Révision de la participation communale
Avenant 10	29/11/2013	18/03/2014	Révision de la participation communale
Avenant 11	17/11/2014	09/12/2014	Révision de la participation communale
Avenant 12	-	16/07/2015	TUP RSA RNA
Avenant 13	09/11/2015	13/11/2015	Révision de la participation communale

1.3.2 Procédures règlementaires

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

Type de procédure	Date du conseil municipal / Métropolitain	Autres Autorisations
Procédure Bouchardeau	Février 2007	
Procédure Loi sur l'eau	Sans objet	Arrêté préfectoral – Avril 2007
Procédure de type CDEC	Sans objet	Décision du département - Mai 2007
DUP (Centre Commercial)	Juin 2007	

4.1 INTERVENANTS

Maître d'ouvrage	Ville de Rouen	DUH Métropole Rouen Normandie
RSA jusqu'au 30 juin 2015 et RNA à compter du 01/07/2015 (TUP)	Directrice de projet	Mme MALETRAS
	Responsable d'opérations	Mme ERMEL
	Assistante opérationnelle	Mme AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	Urbaniste - Agence Michelin	Mr MICHELIN
	Aménagement - Atelier de paysage F.SYLVOS	Mme SYLVOS
	Centre Commercial – ACAU (Coccinelle) BASALT ARCHITECTURE (autres locaux)	
	Plots Malraux – Agence BECKMAN N'THEPE	
	Plot 4 – Agence Michelin	Mr Michelin
	Plots 5 et 6 – Agence Fricourt	Mme Fricourt-Cassagnol

Avancement détaillé de l'opération - Prévisions

2.1. ACQUISITIONS

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
ACQUISITIONS	5 739 923	5 728 775	121 607	89 247	41 000	5 980 629	240 705
Acquisition auprès d'une collectivité	4 686	4 686				4 686	
Acquisition							
Frais divers liés aux acquisitions VILLE	4 686	4 686				4 686	
Acquisition autres	5 735 237	5 724 089	121 607	89 247	41 000	5 975 943	240 705
Acquisition	2 802 233	2 802 233				2 802 233	
Frais divers liés aux autres acquisition	459 239	459 239				459 239	
Frais notariés	115 808	128 507	3 671	2 500		134 678	18 870
Frais de gestion des biens acquis	1 400 450	1 387 402	4 936	5 183		1 397 521	-2 929
Gestion des biens - charges récupérables	612 059	599 414	98 849	70 331	35 000	803 594	191 535
Gestion des biens - charges non récupérables	345 447	347 293	14 151	11 233	6 000	378 677	33 230

L'ensemble des acquisitions réalisées l'année passée est détaillé, par référence cadastrale, dans le tableau présenté en annexe 1 : Sans Objet

Le récapitulatif des acquisitions réalisées depuis le début de l'opération est présenté en annexe 2

Un plan de synthèse des propriétaires fonciers actualisé est présenté en remplacement des annexes 3 et 6

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 :*
 - 6033A / *Aménagement* : rétrocession du solde du foncier à titre gratuit au profit du concédant afin qu'il soit classé en domaine public.
 - 6033 D / *Immeuble d'entreprises* : gestion locative de l'immeuble d'entreprises ALPHA jusqu'à la vente effective de l'immeuble reportée au S1 2018.
- 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 : l'augmentation des frais est liée à la poursuite de la gestion locative de l'immeuble d'entreprises ALPHA.

2.2. ETUDES et HONORAIRES

Paiement des honoraires du géomètre liés aux régularisations foncières avec la SCI Médicale et la cession de l'immeuble d'entreprises ALPHA (plan de vente).

2.3. TRAVAUX

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
TRAVAUX	25 465 933	25 362 875	89 279	125 110	5 000	25 582 264	116 331
Travaux de viabilité	12 017 930	11 937 164	78 665			12 015 829	-2 101
TRAVAUX : préparatoires - voirie - terra	8 480 797	8 480 797				8 480 797	
Autres travaux (spécifiques)	2 568 215	2 568 215				2 568 215	
Travaux tous réseaux	165 581	162 581	6 057			168 639	3 057
Branchements concessionnaires	42 495	42 495	72 608			115 102	72 608
Taxes							
Travaux imprévus - aléas	141 004	66 238				66 238	-74 766
Actualisation - révisions	619 838	616 838				616 838	-3 000
Travaux superstructures	13 319 505	13 297 213	10 614	125 110	5 000	13 437 937	118 432
Travaux de construction	11 957 715	11 954 715				11 954 715	-3 000
Autres travaux (spécifiques)	532 529	532 529				532 529	
Travaux tous réseaux	44 442	44 442				44 442	
Branchements concessionnaires	72 578	72 578				72 578	
Taxes	8 592	8 592				8 592	
Travaux imprévus - aléas	280 628	261 336	10 614	10 110	5 000	287 060	6 432
Actualisation - révisions	423 021	423 021				423 021	
Rachat de travaux sur immeuble				115 000		115 000	115 000
Assurances	128 498	128 498				128 498	
Assurance DO	115 502	115 502				115 502	
Assurance TRC	10 317	10 317				10 317	
Assurance CNR - TRC	2 679	2 679				2 679	

Commentaires :

- Difficultés particulières – conséquences : Sans objet
- Objet et calendrier des travaux pour l'année à venir :

6033 D / immeuble d'entreprises :

- Provision pour des travaux ponctuels de maintenance de l'immeuble
- Rachat des travaux réalisés dans le local restaurant de l'immeuble imputable à la responsabilité du bailleur.

2.4 FRAIS DIVERS DE GESTION REMUNERATION et FRAIS FINANCIERS

2.4.2 Frais divers de gestion

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
FRAIS DIVERS DE GESTION	1 430 711	1 393 355	46 923	42 397	52 700	1 535 375	104 664
Frais de publicité obligatoire	124 763	124 189				124 189	-574
Frais de reprographie	78 247	75 816	32			75 848	-2 399
Frais sur ventes (géomètre, panneaux, pr	23 309	22 109				22 109	-1 200
Frais de concertation / communication	42 487	42 487				42 487	
Frais d'honoraires huissiers et avocats	73 062	62 062	948			63 009	-10 052
Autres frais divers	381 262	381 266	106			381 372	110
Impôts et taxes	667 879	645 724	45 837	42 397	42 700	776 658	108 779
Taxes rec. non tax. ss	39 702	39 702			10 000	49 702	10 000

Commentaires :

- Objet et calendrier des frais divers prévus pour l'année à venir : Paiement des impôts et taxes.
- Evolution du bilan sur le poste frais divers - Principaux motifs des écarts : l'augmentation est liée majoritairement au paiement des impôts fonciers de l'immeuble d'entreprises ALPHA à prévoir pour les années 2017 et 2018.

2.4.2 Frais de société

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
FRAIS DE SOCIETE ET FRAIS FINANCIERS	6 265 425	6 049 203	132 301	36 179	159 477	6 377 160	111 735
Frais de société	4 142 546	3 936 525	132 260	36 179	159 477	4 264 441	121 895
Forfaitaires Aménagement	2 621 523	2 559 765	122 476	31 050	16 000	2 729 291	107 768
Proportionnels Aménagement	1 382 744	1 376 760	9 784	5 129	3 211	1 394 884	12 140
Liquidation	138 279				140 266	140 266	1 987

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : 36K € HT décomposés de la manière suivante :
 - Forfaitaire : 31K€
 - Proportionnelle : 5K€
- Evolution chiffrée du bilan sur le poste Rémunération de l'aménageur - Principaux motifs des écarts : l'augmentation est liée au report de la clôture de la CPA au 30.06.2018 et à la poursuite de la gestion locative de l'immeuble d'entreprises ALPHA.
- Faits marquants nécessitant une demande d'évolution de la rémunération de l'aménageur : Compte tenu de ce report, la rémunération forfaitaire de l'aménageur se poursuit jusqu'à la clôture effective de la CPA. Elle est toutefois réduite à 25K€ HT annuel conformément à l'avenant n°14 au traité de concession annexé au présent CRACL.

2.4.3 Frais financiers

Plus aucune dépense n'est à prévoir pour ce poste.

2.4. CESSIONS AU CONCEDANT : Sans Objet

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
CESSION	3 630 789	2 687 456	343 333		600 000	3 630 789	
Cession d'ouvrage au concédant	2 193 739	1 850 406	333 333		600 000	2 783 740	590 000
Cessions d'immeuble - art 1042	516 796	516 796				516 796	
Cessions d'immeuble	1 648 984	1 305 651	333 333		600 000	2 238 984	590 000
Cession d'immeuble - TVA sur marge	27 960	27 960				27 960	

Commentaires :

L'hypothèse de vente à la SEMRI au S2 2017 a été écartée au T1 2017, l'immeuble constitue donc un bien de retour.

2.5. COMMERCIALISATION – CESSION DE TERRAINS & DROITS A CONSTRUIRE & CESSION D'IMMEUBLE

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
CESSION	3 630 789	2 687 456	343 333		600 000	3 630 789	
Cession d'ouvrage à la collectivité autre	1 437 050	837 050	10 000			847 050	-590 000
Cessions terrain et droits à const. TVA Tx réduit	166 732	166 732				166 732	
Cessions terrain et droits à const.			10 000			10 000	10 000
Cession terrain et droit - art 1042	150 000	150 000				150 000	
Cessions d'immeuble - TVA sur marge	600 000						-600 000
Cessions d'immeuble CCIAL- TVA sur marge	520 318	520 318				520 318	

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 2

Un plan de synthèse des propriétaires fonciers actualisé est présenté en remplacement des annexes 3 et 6

Commentaires :

- Cessions réalisées le cas échéant :

6033 A – *Aménagement* : vente du terrain auprès de la SCI Maison Médicale permettant la construction d'un cabinet médical au S2 2016.

- Difficultés particulières de commercialisation – conséquences :

6033 D – *Immeuble d'entreprises* : L'hypothèse de vente à la SEMRI au S2 2017 a été écartée au T1 2017.

- Evolution du bilan sur le poste cessions – principaux motifs d'écarts : L'immeuble d'entreprises ALPHA qui constitue un bien de retour.

2.6. SUBVENTION : Sans Objet

2.7. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
PARTICIPATION COLLECTIVITE	19 622 152	19 299 091	287 327		245 478	19 831 896	209 744
Participation équilibre bilan - EXO	17 949 911	17 626 850	287 327		245 478	18 159 655	209 744
Participation complément prix en TVA	1 672 241	1 672 241				1 672 241	

Commentaires :

- Participation de la collectivité pour l'année à venir : 0 €
- Evolution du bilan sur le poste participations – principaux motifs d'écarts : Une augmentation de la participation de 210K€ au regard du CRACL approuvé justifiée à hauteur de 115K€ par le rachat de travaux sur l'immeuble d'entreprises ALPHA et le report de la clôture de la CPA au 30.06.2018

2.8. PRODUITS DIVERS et PRODUITS FINANCIERS

2.8.1 Produits divers

Intitulé	BILAN	REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau bilan / Bilan Approuvé
	au 31/12/2014 Approuvé	A fin 2015	2016	2017	Au-delà		
PRODUITS DIVERS	2 643 572	2 651 094	164 411	126 768	55 000	2 997 274	353 702
Produits divers	2 546 335	2 553 858	164 411	126 768	55 000	2 900 037	353 702
Remboursement assurances	97 236	97 236				97 236	

Commentaires :

- Prévisions pour l'année à venir : perception des loyers liés à la gestion locative de l'immeuble d'entreprises ALPHA.

2.8.2 Produits financiers : Sans Objet

ANNEXES

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente – Aucune
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération
Annexe 3	Plan actualisé des acquisitions – Sans Objet
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'année
Annexe 6	Plan actualisé des cessions – Sans Objet

Les annexes 3 et 6 sont remplacées par le dernier plan actualisé des propriétaires fonciers.