



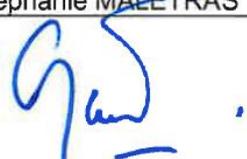
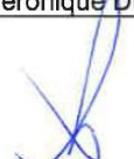
Concession d'aménagement

ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE - N°6035

Donneur d'ordre : VILLE DE ROUEN

Article L300-5 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2019

Rédacteur : Directeur de projet	Vérification financière : D.A.F.	Approbateur : Directeur Général Délégué
Stéphanie MALETRAS	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
		
Date : 10/03/2020	Date : 12/03/2020	Date : 13/3/20

Sommaire

Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL	5
Bilan et plan de trésorerie prévisionnels.....	8
Plan de situation de l'opération	9
Présentation de l'opération	10
Objectifs	10
Programme	11
Programme initial	11
Programme arrêté au 31 /12/ 2011	11
Evolution du programme	11
Cadre juridique	11
Contrats entre le concédant et le concessionnaire	13
Procédures règlementaires.....	14
Intervenants	14
Bilan de l'Activité 2019	15
Etat des réalisations en dépenses :	15
Acquisitions	15
Etudes et honoraires techniques	15
Travaux	15
Etat des réalisations en recettes :	16
Cessions au concédant.....	16
Commercialisation	16
Subventions	16
Participation de la collectivité	16
Produits divers et produits financiers	17
Financement	17
Avance de trésorerie remboursable	17
Emprunt.....	17
Prévisions	17
Dépenses prévisionnelles :	17
Acquisitions	17
Etudes et honoraires techniques	18
Travaux	18
Frais divers de gestion	19
Frais de société et frais financiers	19

Recettes prévisionnelles :	19
Cessions aux concédant	19
Commercialisation	19
Subventions	20
Participation de la collectivité	20
Produits divers et produits financiers	20
Financement prévisionnel :	21
Avances de trésorerie par la collectivité	21
Emprunts	21
TVA.....	21
ANNEXES	22

Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL

Evolution du bilan

Le suivi du bilan est réalisé en CONSTATE HT. Son actualisation s'établit ainsi :

Intitulé	BILAN		REALISE		PREVISIONNEL		Nouveau Bilan prévisionnel HT	Ecart Nouveau Bilan / Bilan approuvé
	Initial	31/12/2018	Fin 2018	2019	2020	Au-delà		
DEPENSES	41 689 000	57 431 363	29 993 178	1 079 193	1 355 053	26 505 343	58 932 766	1 501 404
RECETTES	41 689 000	57 431 363	30 861 293	461 039	1 007 985	26 602 449	58 932 766	1 501 404
RESULTAT D'EXPLOITATION		0	868 115	-618 154	-347 068	97 107	0	0

Commentaires sur les évolutions :

Le bilan actualisé est en augmentation en dépenses et recettes de 1 501 404 €. Cette évolution s'explique par :

- L'intégration du dispositif Fonds Friches liant la Ville de Rouen, la Région, l'EPF Normandie et Rouen Normandie Aménagement pour la démolition des bâtiments situés sur des terrains destinés à être commercialisés. Ce dispositif est composé de la dépense de travaux, du fonds de concours en lieu et place de la ville de Rouen au financement des travaux et des recettes de subventions afférentes.
- L'acquisition de la parcelle KW 150 (hors DUP) et la démolition à venir du hangar existant.
- Les travaux de reprise des espaces publics autour de l'îlot J et leur remboursement par le promoteur responsable de leurs dégradations.

Le bilan financier fait apparaître :

- Un maintien de la participation de la collectivité.
- Un résultat d'exploitation de l'opération à l'équilibre.

- Une rémunération de l'aménageur sans évolution des dispositions du traité de concession.

Enjeux – Préconisations stratégiques

Chiffres clefs de l'écoquartier :

- 409 logements livrés au 31.12.2019 soit environ 700 habitants,
- 20 000m² d'activités et de commerces soit environ 840 salariés,
- Labellisation écoquartier étape 3 en 2018.

Enjeux opérationnels

- Etendre la réflexion engagée par les partenaires « Ville / EPFN / RNA » sur la propriété foncière des abords de la ZAC : définition du périmètre de la nouvelle DUP, maîtrise du foncier nécessaire au prolongement du mail A.Putman vers l'ouest, îlot Nétien...
- Améliorer le fonctionnement du Boulevard Ferdinand de Lesseps et de l'Avenue du Mont Riboudet : apaisement, végétation, transports en communs...
- Sécuriser les accès directs de l'écoquartier par les piétons et les vélos aux proches abords de la ZAC (Bords de Seine, Constantine, Docks 76, Préfecture) et étendre ces démarches à l'échelle des quartiers ouest (accessibilité, mobilité douce, stationnement).
- Promouvoir le nouveau cadre de vie : excellence énergétique (réseau de chauffage géothermie, 1^{er} bâtiment passif de Seine Maritime) ; innovation (matériaux biosourcés, logements connectés), nouveau mode de vie (programme mixte, espaces de vie mutualisés, biodiversité, stationnement mutualisé),
- Poursuivre l'expérimentation des nouvelles pratiques (matériaux urbains, mobiliers, lutte contre les îlots de chaleurs, végétalisation...) ; objectiver les résultats de ce laboratoire urbain et reproduire les bonnes pratiques sur d'autres territoires.

Enjeux commerciaux

- Fédérer la démarche durable et d'innovation développée sur cet écoquartier auprès des promoteurs et de la population,
- Valoriser l'appropriation de l'écoquartier par les habitants (Groupe Facebook « La Luciline s'active » ; réalisation d'une aire de jeux) pour conforter l'attractivité de ce nouveau quartier.
- Poursuivre le travail engagé avec les concessionnaires automobiles sur l'aménagement des « îlots concessionnaires » et de la mutabilité de ces espaces.

Financement et Trésorerie :

Situation de la trésorerie de l'opération au **31/12/2019 : 108 337 euros**

Les prévisions d'appels des fonds auprès de la collectivité, nécessaires à l'opération pour l'exercice à venir et le suivant, sont les suivantes :

	Année 2020	Année 2021
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	-
Participation	-	1 800 000,00
Sous-total RECETTES	-	1 800 000,00
Versement d'avance	-	-
Remboursement d'avance	-	-
Sous-total FINANCEMENT par la collectivité	-	-
TOTAL TTC - en euros	-	1 800 000,00

Bilan et plan de trésorerie prévisionnels



CR 6035 Luciline
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2019

12/02/2020 14:22

Chiffres en €

MALETRAS Stéphanie

Intitulé	Bilan	Approuvé	Réalisé HT	Fin 2018	2019	2020					2021			2022	2023	2024	2025	Bilan					
	Initial	au	31/12/2019	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Jul	Jul-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart	
DEPENSES	41 689 000	57 431 363	31 072 371	29 993 178	1 079 193	207 503	252 349	116 977	778 222	1 355 053	899 760	917 391	1 817 152	4 634 693	4 949 855	2 969 594	3 858 992	8 275 058	58 932 766	8 510 241	67 443 007	1 501 404	
1 ACQUISITIONS	22 052 000	26 956 532	12 444 354	12 411 057	33 297	39 850	12 000	685 000	736 850	14 000	699 000	713 000	2 902 376	2 733 832	1 426 077	3 290 000	3 210 043	27 456 532	3 462 000	30 918 532	500 000		
2 ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 363 070	1 348 074	14 997	1 250	8 750	9 750	8 750	28 500	20 000	20 000	40 000	40 000	40 000	30 000	30 000	253 749	1 825 319	360 016	2 185 336		
3 HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 328 860	1 328 514	346	3 875	3 875	3 875	3 875	15 500	17 000	17 000	34 000	40 000	40 500	41 000	40 999	468 773	2 009 632	397 974	2 407 606		
4 TRAVAUX	10 259 000	20 979 157	12 816 503	11 871 824	944 679	125 500	184 500	45 500	25 500	381 000	668 500	68 500	737 000	1 220 568	1 653 500	963 999	273 927	3 082 659	21 129 157	4 198 638	25 327 795	150 000	
5 FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 021 256	597 975	677 452	-79 478	750	5 750	25 750	7 750	40 000	20 500	20 500	41 000	48 500	43 500	51 500	42 500	156 282	1 021 257	91 613	1 112 870		
7 FRAIS SOCIETE & FRAIS	6 669 000	4 639 466	2 486 816	2 332 257	154 559	36 278	37 474	32 102	47 347	153 203	132 460	65 091	197 552	212 822	218 523	177 017	181 565	1 043 552	4 671 049		4 671 049	31 583	
8 TVA																							
9 FONDS DE CONCOURS			34 793	24 000	10 793						27 300	27 300	54 600	170 427	220 000	280 000		60 000	819 820		819 820	819 820	
RECETTES	41 689 000	57 431 363	31 322 332	30 861 293	461 039	235 011	65 159	53 159	654 656	1 007 985	2 249 118	1 718 468	3 967 585	4 186 066	3 705 000	3 060 000	3 804 448	7 879 351	58 932 766	3 819 223	62 751 989	1 501 404	
1 CESSION	15 590 000	18 696 822	10 541 822	10 541 822		43 266	43 266	43 266	610 671	740 470	1 644 118	-86 533	1 557 585	1 250 000	545 000	350 000	1 600 000	2 111 945	18 696 822	3 735 884	22 432 706		
2 REMBOURSEMENT																							
3 SUBVENTIONS	6 000 000	5 261 453	3 701 962	3 408 030	293 933	191 745	9 893	9 893	9 893	221 423	600 000		600 000	426 066	550 000	700 000		413 406	6 612 857		6 612 857	1 351 404	
4 PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	30 140 000	16 500 000	16 500 000								1 800 000	1 800 000	2 500 000	2 600 000	2 000 000	2 200 000	2 540 000	30 140 000		30 140 000		
5 PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 310 611	556 071	388 964	167 106		12 000		34 092	46 092	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	4 448	2 814 000	3 460 611	83 339	3 543 950	150 000	
6 PRODUITS FINANCIERS		22 477	22 477	22 477															22 477			22 477	
RESULTAT D'EXPLOITATION			249 961	868 115	-618 154	27 508	-187 190	-63 818	-123 566	-347 068	1 349 357	801 076	2 150 433	-448 627	-1 244 855	90 406	-54 544	-395 707		-4 691 018	-4 691 018		
AMORTISSEMENTS		450 000	450 000	450 000															450 000	950 329	1 400 329		
1 EMPRUNTS																							
2 AVANCES		450 000	450 000	450 000															450 000			450 000	
5 TVA																					950 329	950 329	
MOBILISATIONS		450 000	450 000	450 000															450 000	4 162 415	4 612 415		
1 EMPRUNTS																							
2 AVANCES		450 000	450 000	450 000															450 000			450 000	
5 TVA																					4 162 415	4 162 415	
FINANCEMENT																					3 212 086	3 212 086	
TRESORERIE					108 337	264 669	77 478	13 660	-109 907	-109 907	1 239 450	2 040 527	2 040 527	1 591 899	347 044	437 451	382 907						

Plan de situation de l'opération



Présentation de l'opération

Objectifs

L'Ecoquartier Luciline – Rives de Seine s'inscrit dans le projet de l'axe Seine, en reconnectant la ville avec son fleuve et luttant contre l'étalement urbain. Ce renouvellement de la ville sur elle-même vise à muter 8.5 hectares de terrains liés auparavant au port et à l'automobile, en un programme de construction mixte et dense.

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 ou 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.

Il prévoit 1000 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à coût maîtrisé, et environ 60 000m² de commerces et activités, y compris le négoce automobile. Les formes bâties varient de la maison de ville à immeuble R+8.

Le phasage opérationnel a été calé de façon équilibrée par rapport au quartier et aux capacités des équipements publics, mais également aux autres secteurs en cours de mutation sur le territoire. Tout au long de la genèse et de la réalisation du quartier, la concertation avec les acteurs (notamment les concessionnaires automobiles) et les habitants va au-delà des obligations réglementaires.

L'aménagement du quartier engagé dans la démarche de labellisation écoquartier depuis 2014 intègre le principe d'amélioration continue reposant sur le retour d'expérience, notamment des habitants et des salariés, premiers acteurs du quartier. La labellisation Ecoquartier Etape 3 a été réalisée le 13 décembre 2018.

Le partage et retour d'expérience sur l'écoquartier, véritable laboratoire urbain, est également favorisé par des partenariats de type :

- Européen, Luciline – Rives de Seine est le seul projet français partenaire du projet de coopération « Future Cities – Urban Networks to face climate change » du programme européen Interreg IV NWE qui permet, avec 7 autres entités, le partage de solutions permettant de favoriser le contrôle de la température de l'air dans l'espace public et de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- Avec le ministère de la transition écologique via son laboratoire de recherche, le CEREMA.

- Surface de l'opération : 8.5 hectares
- Surface cessible : 5 hectares environ

Programme

Programme initial

	SDP m²
Activités économiques	20 500 m ²
Logements	31 500m ²
Bureaux	58 000m ²

Programme arrêté au 31/12/2011

	SDP m²
Activités économiques	17 200m ² SDP
Logements	78 900m ² SDP
Bureaux	28 800m ² SDP

Evolution du programme

Pas d'évolution de programme à noter depuis 2011.



Cadre juridique

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 : 25 ans

Date d'échéance actualisée : 27 / 07 / 2031

	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€.
Avenant 4	03/10/2015	16/07/2015	Relatif à la Transmission Universelle de Patrimoine Entre Rouen Seine Aménagement et Rouen Normandie Aménagement
Avenant 5	24/06/2019	20/08/2019	Prolongation de l'opération de 10 années supplémentaires

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
Délégation du droit de préemption urbain	Etablissement Public Foncier de Normandie
Arrêté de cessibilité	16/07/2009
Ordonnances d'expropriation	14/09/2009
Adoption de la modification du dossier de réalisation	08/07/2011
Arrêté DUP 1	20/05/2005
Echéance DUP 1	20/05/2010 prorogé au 01/09/2016
Arrêté de DUP 2	16/11/2012 prorogé au 16/11/2017
Date échéance DUP 2	16/11/2022

Intervenants

Maître d'ouvrage	Direction des Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie	Mme Anne-Sophie HUET
RNA	Chef projet	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	M. Paul NOLLEZ
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	Agence Devillers et associés BET environnement : PENICAUD BET VRD : OGI Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON (ON)	M. Christian DEVILLERS

Bilan de l'Activité 2019

Etat des réalisations en dépenses :

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

Etudes et honoraires techniques

■ Etudes réalisées

Les études réalisées sont les suivantes :

- Etudes de sols sur les îlots H et D1,
- Etudes urbaines (faisabilité (îlot I), mise à jour plan aménagement, suivi projet D1 jusqu'au dépôt du permis de construire, avis PC),
- Géomètre (plan de bornage sur les îlots D1, F2, aménagement des sites de démolitions suite à la démolition des hangars Quais Ouest / Multilots, plan de vente, relevés topographiques, mises à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers (fréquence 2 fois par an)).

■ Honoraires techniques - Avancement

Les honoraires techniques ont porté sur :

- Maîtrise d'œuvre et CSPS : suivi opérationnel du chantier en cours (aménagement des abords des îlots B2, J et F2)

Travaux

Les travaux réalisés sont :

- Viabilisation, reprise des dégâts (remboursé depuis par les promoteurs concernés) et aménagement des proches abords des îlots F1, J et B2,
- Démolition des hangars Quais Ouest et Jaguar (achèvement démolition 2020),
- Gestion et entretien des espaces réalisés,
- Mise en place de jeux pour enfants au sein du jardin du mail Andrée Putman (sous la MOA de la ville de Rouen).

Etat des réalisations en recettes :

Cessions au concédant

Sans objet

Commercialisation

L'ensemble des cessions réalisées l'année passée est détaillé, par référence cadastrale, dans le tableau présenté en annexe 4

Le récapitulatif des cessions réalisées depuis le début de l'opération est présenté en annexe 5

Un plan actualisé des cessions est présenté en annexe 6

Sur le plan de la commercialisation, l'année a été marquée par :

- La désignation puis la signature d'une Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) pour l'îlot D1 de la ZAC au profit de Bouygues Immobilier pour un programme de commerces, d'activités et de logements libres de 7 287m². Un suivi particulier de la qualité et de l'innovation a été mis en place avec le promoteur par le biais d'une charte d'engagement à 3 étapes clefs du projet : Permis de construire, démarrage des travaux, livraison +1.
- La poursuite des échanges avec ATOME PROMOTIONS pour la réalisation de la deuxième phase de son programme sur l'îlot F (35 logements et un commerce). La signature d'une Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) correspondante a été réalisée en janvier 2020.

Subventions

Sur l'année, l'opération a encaissé les subventions Fonds Friches au titre de la Convention Quais Ouest / Multilot contractualisé en 2018.

Au titre de l'AMI-FEDER (Fonds Européens) :

- La demande de solde de subvention a été justifiée. Versement programmé en 2020.
- De nouvelles aides à prévoir au titre du Fonds Friches pour la convention Quais Ouest / Jaguar Snooker (2020-2021) ramenant la part de financement imputable à la ville par le biais d'un fonds de concours à 10% au lieu de 40% comme initialement programmée.

Participation de la collectivité

La collectivité n'a pas versé de participation à l'équilibre du bilan.

Produits divers et produits financiers

Les produits divers de l'opération réalisés concernent :

- Remboursement de la viabilisation des parcelles par les promoteurs conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur : îlots F1 et B2 en particulier.
 - Remboursement des travaux de reprise des espaces publics suite aux dégradations causées par un tiers extérieur : îlot F1 (Promoteur : Atome Promotions) et l'îlot J (Promoteur : Nexity).

Financement

Avance de trésorerie remboursable

Sans objet

Emprunt

Sans objet

Prévisions

Dépenses prévisionnelles :

Acquisitions

Les acquisitions prévisionnelles pour l'année en cours sont les suivantes : Ilot F2 : Parcelle KW 429 au S2 2020 auprès de l'EPF Normandie à des fins de commercialisation.

Par ailleurs à ces prévisions, l'actualisation du bilan prévoit une évolution du poste qui s'explique par l'acquisition d'une nouvelle parcelle située dans le périmètre de ZAC : la KW 150 (îlot L). Cette dernière a d'ores et déjà été acquise par l'EPF Normandie au T4 2019 dans le cadre du Portage de l'Action Foncière (PAF) le liant à la ville de Rouen.

Etudes et honoraires techniques

■ Etudes

Les études prévisionnelles à court terme sont les suivantes :

- Etudes de sols sur les îlots à commercialiser (îlot F2 en particulier),
- Etudes urbaines (fiche de lot de l'îlot H, mise à jour plan aménagement, mise à jour du CPAUPE, suivi du projet jusqu'au PC de l'îlot H),
- Géomètre (plan de bornage (îlot E, F2), relevés topographiques complémentaires (seuils rez-de-chaussée des opérations livrées), mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers (fréquence 2 fois par an)).

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.

■ Honoraires techniques

Les honoraires techniques prévus à court terme sont :

- Maîtrise d'œuvre : Suivi opérationnel des chantiers en cours (îlot J et A2), reprise des études pour préparation de la nouvelle phase opérationnelle (aménagement des abords des îlots D1, F2, H),
- CSPS : Suivi opérationnel des chantiers en cours (îlot J et A2).

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.

Travaux

Les travaux prévisionnels à court terme sont :

- Achèvement de la viabilisation des îlots J et A2. Achèvement de la contre-allée de Lesseps (section Passage Luciline / rue Dormoy) au S1 2020,
- Accompagnement de la ville de Rouen dans la réalisation d'une aire de jeux au S1 2020,
- Accompagnement de la ville de Rouen dans la gestion courante des espaces réalisés,
- Achèvement de la démolition du bâtiment Jaguar et démolition du bâtiment Snooker.

L'actualisation du bilan prévoit une évolution du poste qui s'explique par :

- Réalisation des travaux de reprise des espaces publics suite aux dégradations causées par un tiers extérieur : l'îlot J (Promoteur : Nexity). Cette augmentation des dépenses est compensée par une augmentation de recettes perçues au 31/12/2019.

Frais divers de gestion

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.

Frais de société et frais financiers

■ **Frais de société**

L'actualisation des indices de révisions fait évoluer légèrement le bilan à la hausse, il impacte uniquement les rémunérations forfaitaires. Les rémunérations proportionnelles évoluent proportionnellement à l'actualisation du bilan conformément aux dispositions du traité de concession.

■ **Frais financiers**

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de dépenses.

Recettes prévisionnelles :

Cessions au concédant

Sans objet

Commercialisation

Les cessions prévisionnelles à court terme sont :

- Ilot F2 (KW 404 + KW 429) au profit d'Atome Promotions au S2 2020 pour la réalisation d'un programme de 35 logements et d'un commerce d'une surface de plancher de 2831m². La vente est subordonnée à l'obtention d'un PC.

L'actualisation du bilan ne prévoit pas d'augmentation sur ce poste de recettes.

Subventions

Les prévisions d'encaissement des subventions à court terme s'établissent ainsi :

- AMI-FEDER : Aménagement des espaces publics phase 2 - Solde de la subvention (S1 2020)
- Ecocités : Action 10C / Conception et réalisation de la lumière durable - Solde de la subvention (S2 2020)

Le report des versements impactera directement la trésorerie de l'opération.

L'actualisation du bilan prévoit une évolution du poste qui s'explique par :

- le dispositif Fonds Friches liant la Ville de Rouen, la Région, l'EPF Normandie et Rouen Normandie Aménagement pour la Luciline. Cette augmentation de dépenses travaux est compensée par une augmentation de recettes.
- De nouvelles subventions à percevoir au-delà de 2025.

Participation de la collectivité

Aucune participation de la collectivité n'est prévue pour l'année.

Le montant de la participation de la collectivité n'évolue pas au bilan.

Produits divers et produits financiers

■ Produits divers

Les produits divers de l'opération réalisés concernent :

- Le remboursement de la viabilisation des parcelles par les promoteurs conformément au Cahier des Charges des Cessions de Terrains en vigueur : îlots J et A2 en particulier.
- Remboursement de travaux liés aux dégradations causées par un tiers extérieur : Ilot J (Promoteur : Nexity). Cette recette augmente le bilan sur ce poste qui vient compenser la dépense de travaux constatée.

■ Produits financiers

Les prévisions de produits financiers n'évoluent pas au bilan au regard des marchés monétaires.

Financement prévisionnel :

Avances de trésorerie par la collectivité

Sans objet

Emprunt

Sans objet

TVA

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

	TVA	
Résultat d'exploitation	-	4 691 018,00
TVA payée	-	950 329,00
TVA remboursée		4 162 415,00
Régularisation de TVA future		1 478 932,00
Perte de TVA :		-

ANNEXES

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

TABLEAU DES ACQUISITIONS pour l'année 2019

Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m ²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline					
22/11/2019	VILLE DE ROUEN	KW351	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	58 58	0.00
TOTAUX				58	0.00

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL

Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline					
30/09/2011	EPF Normandie	KW 329 KW 192 KW 187 KW 191 KW 324 KW 326 KW 190 KW 189 KW 188 KW 322	10 boulevard Ferdinand de Lesseps 21 passage de la Luciline 31 passage de la Luciline 23 passage de la Luciline 33 passage de la Luciline 33 passage de la Luciline 25 passage de la Luciline 27 passage de la Luciline 29 passage de la Luciline 39 passage de la Luciline	14 549 13 824 118 82 93 26 44 91 92 90 89	3 103 816.19
28/06/2013	EPF Normandie	KW 342 KW 347 KW 345	10 boulevard Ferdinand de Lesseps 10 boulevard Ferdinand de Lesseps 73 avenue du Mont Riboudet	1 060 535 26 499	844 750.39
31/03/2014	EPF Normandie	KW 340	10 boulevard Ferdinand de Lesseps - Ilot G	2 352 2 352	354 510.53
06/06/2014	Luciline Thomas Immobilier	KW 331 KW 332	8 boulevard Ferdinand de Lesseps 8 boulevard Ferdinand de Lesseps	593 421 172	88 950.00
06/01/2015	MATMUT	KW 360 KW 363	6 boulevard Ferdinand de Lesseps 20 passage de la Luciline	761 668 93	95 125.00
30/07/2015	EPF Normandie	KW 372	Boulevard Ferdinand de Lesseps	3 257 3 257	1 622 977.41
09/12/2015	EPF Normandie			4 771	2 646 987.09

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL

Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
		KW 385	22 passage de la Luciline	24	
		KW 386	22 passage de la Luciline	599	
		KW 384	63 avenue du Mont Riboudet	635	
		KW 387	Boulevard Ferdinand de Lesseps	3 119	
		KW 379	Boulevard Ferdinand de Lesseps	394	
23/06/2016	EPF Normandie			2 780	158 645.69
		KW 346	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	2 780	
15/11/2016	Ville de Rouen			3 383	0.00
		KW 350	Passage de la Luciline	3 383	
14/12/2016	EPF Normandie			1 525	2 490 633.17
		KW 341	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	624	
		KW 343	73 avenue du Mont Riboudet	520	
		KW 398	73 avenue du Mont Riboudet	347	
		KW 399	73 avenue du Mont Riboudet	34	
29/03/2017	EPF Normandie			2 420	417 900.72
		KW 348	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	43	
		KW 410	63 avenue du Mont Riboudet	205	
		KW 411	63 avenue du Mont Riboudet	1 402	
		KW 409	63 avenue du Mont Riboudet	757	
		KW 408	Boulevard Ferdinand de Lesseps	13	
20/12/2018	EPF Normandie			5 193	2 281 275.80
		KW 406	4 boulevard Ferdinand de Lesseps	432	
		KW 380	57 avenue du Mont Riboudet	818	
		KW 382	57 avenue du Mont Riboudet	1	
		KW 413	Boulevard Ferdinand de Lesseps	1 277	
		KW 414	Boulevard Ferdinand de Lesseps	1 615	
		KW 415	Boulevard Ferdinand de Lesseps	467	
		KW 416	Boulevard Ferdinand de Lesseps	236	

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL

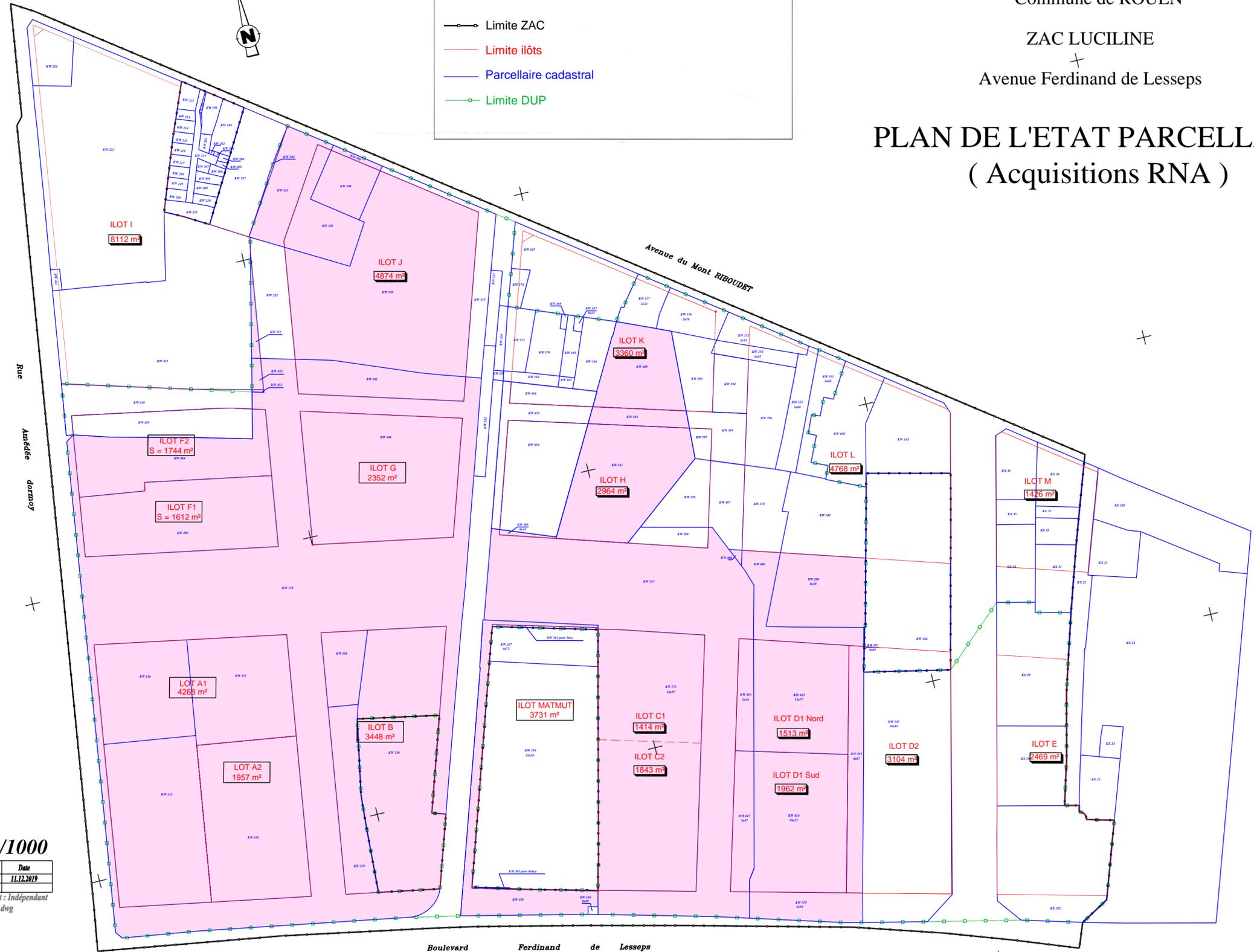
TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
		KW 417	Boulevard Ferdinand de Lesseps	347	
22/11/2019	VILLE DE ROUEN	KW351	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	58 58	0.00
TOTAUX				42 702	14 105 571.99

Légende

- Acquisitions de ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT
- Limite ZAC
- Limite îlots
- Parcellaire cadastral
- Limite DUP

Commune de ROUEN
ZAC LUCILINE
Avenue Ferdinand de Lesseps

**PLAN DE L'ETAT PARCELLAIRE
(Acquisitions RNA)**



REF: BASE LUCILINE

ECHELLE : 1/1000

Ind.	Dessin	Verif.	Modifications	Date
1	EM	MA	Plan de l'état parcellaire (acquisitions RNA)	11.12.2019

Système de projection : LAMBERT ZONE I Système de nivellement : Indépendant
Fichier : M:\Base AFT\Bases des Zac\Bases Luciline\Luciline Etat - Foncier - Acquisition.dwg

• ROUEN

21 quai de Paris
76000 Rouen
Tel. 02 35 71 55 22
rouen@geodis-ge.com

TABLEAU DES CESSIONS pour l'année 2019

Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m ²	Montant TTC en Euros

TABLEAU DES CESSIONS CUMUL

Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline						
28/12/2012	Cirmad Prospectives	KW 336 KW 337 KW 335	10 boulevard Ferdinand de Lesseps 10 boulevard Ferdinand de Lesseps Rampe parking (division en volumes)	A1 A1 A1	2 393 1 117 1 276	1 040 796.52
26/03/2014	Cirmad Prospectives	KW 335	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	1 875 1 875	1 537 454.00
24/04/2014	SCI Exelsia (ADIM)	KW 340	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	G	2 352 2 352	1 140 000.00
21/04/2016	Luciline Thomas Immobilier	KW 359	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	B	640 640	373 332.00
06/06/2014	Luciline Thomas Immobilier	KW 358	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	B partiel	350 350	192 792.00
30/07/2015	SCI La Salle (MATMUT)	KW 372	Boulevard Ferdinand de Lesseps	C1/C2	3 257 3 257	1 653 331.68
25/04/2017	SCCV Luciline Ilot F Rouen	KW 405	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	F1	1 612 1 612	946 197.72
14/12/2016	SCI Rouen Luciline Ilot J	KW 341 KW 343 KW 398 KW 350	10 boulevard Ferdinand de Lesseps 73 avenue du Mont Riboudet 73 avenue du Mont Riboudet Passage de la Luciline	J J J J	4 874 624 520 347 3 383	3 099 475.57
22/02/2018	Bouygues Immobilier	KW 334	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A2	1 957 1 957	2 664 000.00
TOTAUX					19 310	12 647 379.49

TABLEAU DES CESSIONS CUMUL

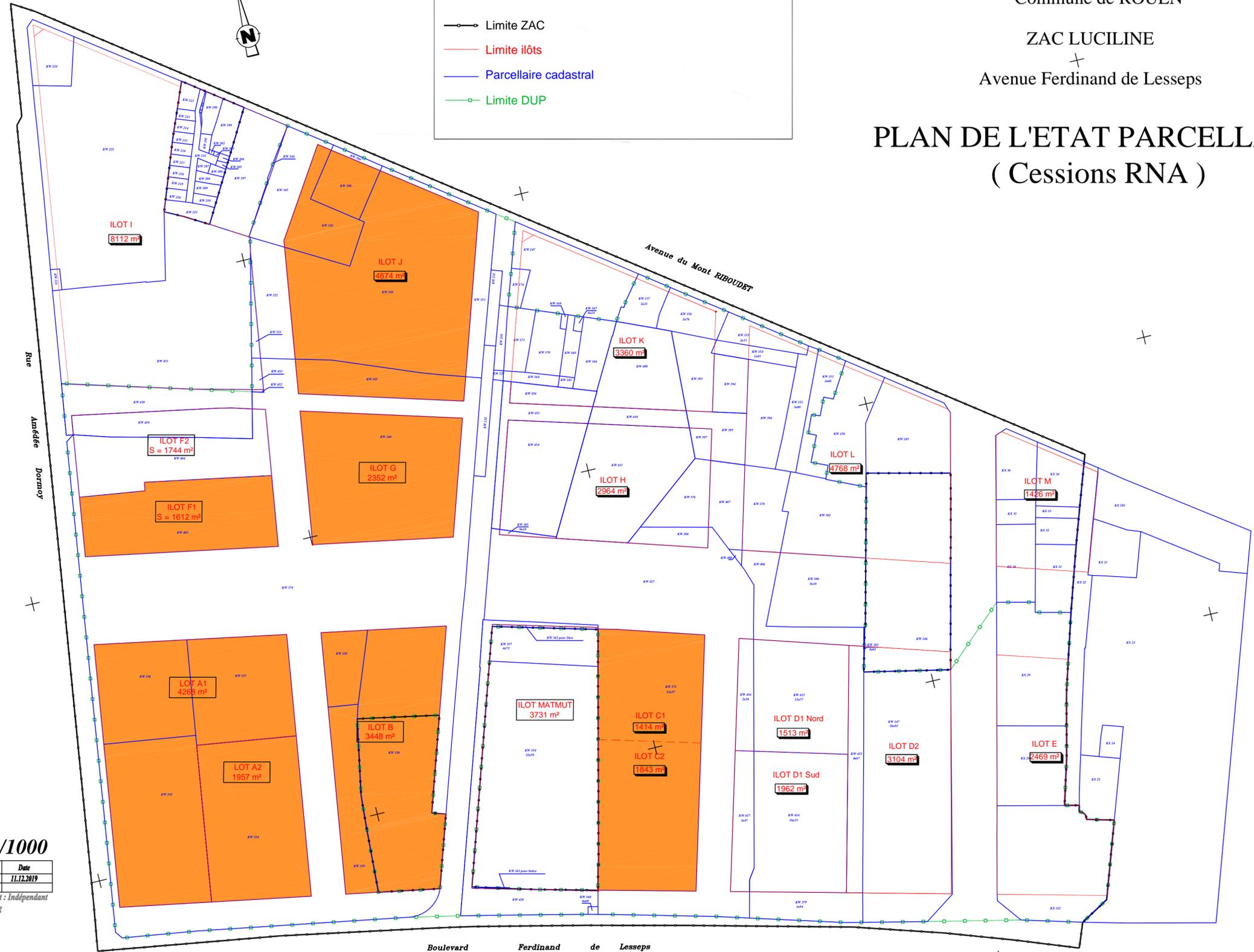
Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m²	Montant TTC en Euros
-----------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---------------------	---------------	-------------------------------------	---------------------------------

Légende

- Cession de ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT
- Limite ZAC
- Limite îlots
- Parcellaire cadastral
- Limite DUP

Commune de ROUEN
ZAC LUCILINE
Avenue Ferdinand de Lesseps

**PLAN DE L'ETAT PARCELLAIRE
(Cessions RNA)**



REF: BASE LUCILINE

ECHELLE : 1/1000

Ind.	Dessin	Verif.	Modifications	Date
1	EM	MA	Plan de l'état parcellaire (cessions RNA)	11.12.2019

Système de projection : LAMBERT ZONE I Système de nivellement : Indépendant
Fichier : M:\Base AFT\Bases des Zac\Bases Luciline\Luciline Etat - Foncier - Cession.dwg

• ROUEN

21 quai de Paris
76000 Rouen
Tel. 02 35 71 55 22
rouen@geodis-ge.com