Rouen
Normandie
Aménagement
Stationnement

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 31/12/2025

Rédacteur : Directrice de Projet	Approbateur : Directeur Général
Stéphanie MALETRAS	Rémi de NIJS
Signé le 02/04/2026 Stéphanie MALETRAS Stéphanie MALETRAS Certifié par yousign	Signé le 02/04/2026 Rémi de Nijs Rémi de Nijs Certifié par yousign
Date : 02/04/2026	Date : 02/04/2026

Sommaire

Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL 5
Bilan et plan de trésorerie prévisionnels 9
Plan de situation de l'opération 10
Présentation de l'opération 11
Objectifs 11
Programme 12
Programme initial 12
Programme arrêté au 31/12/2011 12
Evolution du programme 12
Cadre juridique 15
Contrats entre le concédant et le concessionnaire 15
Procédures règlementaires 16
Intervenants 16
Bilan de l'Activité 2025 17
Etat des réalisations en dépenses : 17
Acquisitions 17
Etudes et honoraires techniques 17
Travaux 17
Etat des réalisations en recettes : 17
Cessions au concédant 17
Commercialisation 18
Subventions 18
Participation de la collectivité 18
Produits divers et produits financiers 18
Financement 19
Avance de trésorerie remboursable 19
Sans objet 19
Emprunt 19
Sans objet 19
Prévisions 2026 19
Dépenses prévisionnelles : 19
Acquisitions 19

Etudes et honoraires techniques 19
Travaux 20
Frais divers de gestion 20
Frais de société et frais financiers 20
Recettes prévisionnelles : **21**
Cessions au concédant 21
Commercialisation 21
Subventions 21
Participation de la collectivité 22
Produits divers et produits financiers 22
Financement prévisionnel : **22**
Avances de trésorerie par la collectivité 22
Emprunt 22
Sans objet **23**
TVA 23
ANNEXES **23**

Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL

L'actualisation du bilan au 31/12/2025 fait apparaître une évolution modérée du bilan, avec une augmentation de +182 585 €, liée notamment à la prise en compte d'un protocole transactionnel relatif à la remise en état de la venelle E.Gray et à l'ajustement des dépenses et recettes liée à la clôture de la convention Fonds Friche Univers Auto.

Le bilan, présenté en constaté HT, s'établit à 60,8 M€ en dépenses et en recettes, traduisant un équilibre global du projet à terme, sans évolution de la participation de la collectivité.

La trésorerie de l'opération s'établit à 998 518 € au 31/12/2025, traduisant une situation financière maîtrisée à court terme.

L'année 2025 a été marquée par :

- la poursuite des acquisitions foncières,
- la réalisation de travaux d'entretien et de remise en état,
- La poursuite de la suspension de la commercialisation, en lien avec les réflexions en cours sur le futur PPRI.

Les produits financiers générés restent limités (6,5 K€ sur l'exercice).

Les perspectives confirment la poursuite de l'opération dans une logique de rééquilibrage progressif, conditionnée notamment par :

- la reprise de la commercialisation,
- la sécurisation du cadre réglementaire,
- et la finalisation de la maîtrise foncière.

En conclusion, l'opération s'inscrit dans une trajectoire globale maîtrisée et cohérente avec les objectifs initiaux de la collectivité, malgré un décalage temporaire entre les dépenses engagées et les recettes à venir, inhérent à ce type d'opération d'aménagement.

Elle demeure structurée autour d'un équilibre financier à terme, qui repose sur la poursuite de la dynamique opérationnelle et la reprise progressive de la commercialisation dans un contexte réglementaire en cours de stabilisation.

Dans ce cadre, une attention particulière devra être portée à la sécurisation des conditions de réalisation et de valorisation du projet, afin de consolider les équilibres financiers et d'accompagner pleinement le développement de ce quartier structurant pour le territoire.

Evolution du bilan

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

Intitulé	Bilan		Réalisé		Prévisionnel		Nouveau bilan prévisionnel HT	Ecart nouveau bilan / bilan approuvé
	Initial	Approuvé	Fin 2024	2025	2026	Au delà		
DEPENSES	41 689 000	60 637 216	42 115 141	1 707 612	1 292 652	15 704 397	60 819 801	182 585
RECETTES	41 689 000	60 637 216	42 260 875	2 797 960	254 574	15 506 393	60 819 802	182 585
RESULTAT D'EXPLOITATION			145 735	1 090 348	-1 038 078	-198 004		

Commentaires sur les évolutions :

Le bilan actualisé présente une augmentation des dépenses et des recettes de l'ordre de + 183K€ au regard du dernier CRACL approuvé, induite par :

- la signature d'un protocole transactionnel entre la SCI ROUEN LUCILINE ILOT J, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie définissant les modalités de prise en charge du financement et de reprise des travaux de remise en état de la venelle E.Gray détérioré durant les travaux de construction,
- La clôture de la convention Fonds Friche Univers Auto ajustant les dépenses et recettes aux frais réels constatés.

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 conforme aux dispositions du traité de concession.

Enjeux

Chiffres clefs de l'écoquartier :

- Avancement général de la ZAC : mi-parcours : 703 logements livrés au 31/12/2025 pour environ 1250 habitants, 26 000m2 d'activités et de commerces employant environ 850 salariés.
- Labellisation écoquartier étape 3 en 2018.

Enjeux opérationnels

- 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 pour les piétons et les vélos aux proches abords de la ZAC (Bords de Seine, Constantine, Docks 76, Préfecture) et étendre ces démarches à l'ensemble des quartiers ouest (accessibilité, mobilité douce, stationnement).
- Promouvoir le nouveau cadre de vie : excellence énergétique (réseau de chauffage géothermie, 1er 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 la mutabilité de ces espaces.
- Accompagner la ville dans ses réflexions sur les Quartiers Ouest et son articulation avec la Luciline.
- Stabiliser le planning de commercialisation par l'achèvement de la maîtrise foncière des terrains de la ZAC.

Financement et Trésorerie :

Situation de la trésorerie de l'opération au **31/12/2025 : 998 518 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 2026	Année 2027
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	-
Participation	-	1 200 000,00
Sous-total RECETTES	**-**	**1 200 000,00**
Versement d'avance	-	-
Remboursement d'avance	-	-
Sous-total FINANCEMENT par la collectivité	**-**	**-**
TOTAL TTC - en euros	**-**	**1 200 000,00**

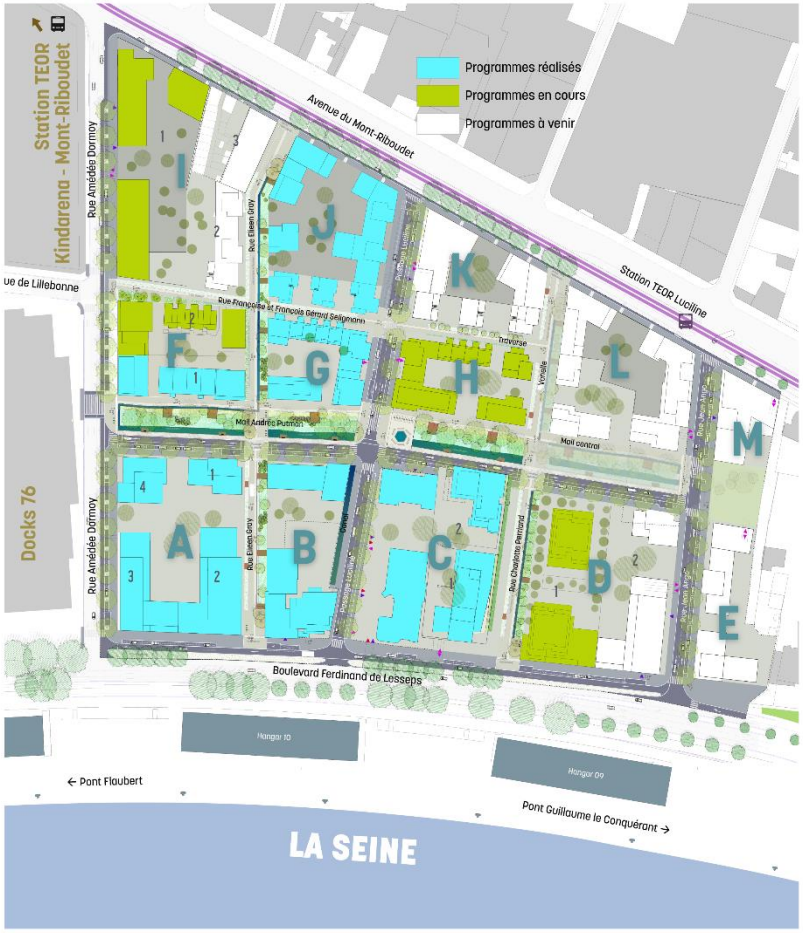
Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

CR 6035 Luciline
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

01/04/2026 14:19
Chiffres en €
BOILLET Quentin

		Bilan		Réalisé	Fin 2024	2025	2026					2027			2028	2029	2030		Bilan		
	Intitulé	Initial	Approuvé		Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TTC	Ecart
	DEPENSES	41 689 000	60 637 216	43 822 753	42 115 141	1 707 612	244 011	368 610	266 716	413 315	1 292 652	429 551	1 167 676	1 597 227	3 168 239	2 987 426	4 966 871	2 984 634	60 819 801	71 149 853	182 585
1	ACQUISITIONS	22 052 000	29 888 788	20 073 236	18 875 410	1 197 826	162 847	240 930	23 000		426 777	161 000	939 465	1 100 465	1 962 051	2 217 599	3 514 111	594 548	29 888 788	35 344 496	
2	ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 484 485	1 469 464	15 022	17 250	21 250	1 250	1 250	41 000	15 000	15 000	30 000	32 000	30 000	28 637	179 196	1 825 318	2 185 335	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 601 303	1 601 303					29 000	29 000	18 000	18 000	36 000	36 500	36 500	46 770	223 559	2 009 632	2 407 606	
4	TRAVAUX	10 259 000	20 967 381	16 236 990	15 913 043	323 948	22 157	65 933	198 248	308 500	594 838	104 000	104 000	208 000	898 927	484 001	1 118 835	1 601 913	21 143 504	25 166 922	176 123
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 109 372	848 373	821 995	26 377	2 775	2 775	2 775	27 775	36 100	18 270	18 270	36 540	31 100	30 539	22 917	103 804	1 109 373	1 202 307	
7	FRAIS SOCIETE & FRAIS	6 669 000	4 752 126	3 493 766	3 345 727	148 039	38 982	37 722	41 443	46 790	164 936	113 281	72 941	186 222	207 662	188 787	235 601	281 614	4 758 588	4 758 588	6 462
8	TVA																				
9	FONDS DE CONCOURS		84 598	84 598	88 198	-3 600													84 598	84 598	
	RECETTES	41 689 000	60 637 216	45 058 835	42 260 875	2 797 960	180 000	74 574			254 574	2 676 520		2 676 520	2 499 641	2 820 000	4 329 629	3 180 603	60 819 802	64 812 253	182 585
1	CESSION	15 590 000	19 346 822	12 853 097	12 853 097							1 476 520		1 476 520	1 150 000	1 000 000	1 822 205	1 045 000	19 346 822	23 212 706	
2	REMBOURSEMENT																				
3	SUBVENTIONS	6 000 000	5 809 708	4 650 982	4 469 640	181 342	180 000				180 000				174 641	120 000		670 427	5 796 050	5 796 050	-13 658
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	32 128 424	26 700 000	24 100 000	2 600 000						1 200 000		1 200 000	1 000 000	1 700 000	1 528 424		32 128 424	32 128 424	
5	PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 314 611	810 609	800 487	10 122		74 574			74 574				175 000		979 000	1 465 176	3 504 359	3 630 927	189 748
6	PRODUITS FINANCIERS		37 652	44 147	37 652	6 495													44 147	44 147	6 495
	RESULTAT D'EXPLOITATION			1 236 082	145 735	1 090 348	-64 011	-294 036	-266 716	-413 315	-1 038 078	2 246 969	-1 167 676	1 079 293	-668 598	-167 426	-637 242	195 969		-6 337 600	
	AMORTISSEMENTS		450 000	450 000	450 000														450 000	1 756 025	
1	EMPRUNTS																				
2	AVANCES		450 000	450 000	450 000														450 000	450 000	
5	TVA																			1 306 025	
	MOBILISATIONS		450 000	450 000	450 000														450 000	6 594 772	
1	EMPRUNTS																				
2	AVANCES		450 000	450 000	450 000														450 000	450 000	
5	TVA																			6 144 772	
	FINANCEMENT																			4 838 747	
	TRESORERIE				78 006	998 518	1 177 139	883 103	616 387	198 004	198 004	2 444 974	1 277 298	1 277 298	579 592	254 606	-499 670				

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 dédiés 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 :
    - Elément 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.
    - Soutien à la biodiversité urbaine grâce à ce réseau d'eau verdoyant en surface.

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 l'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 le retour d'expérience sur l'écoquartier, véritable laboratoire urbain, sont également favorisés 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 m²
Logements	31 500m²
Bureaux	58 000m²

Programme arrêté au 31/12/2011

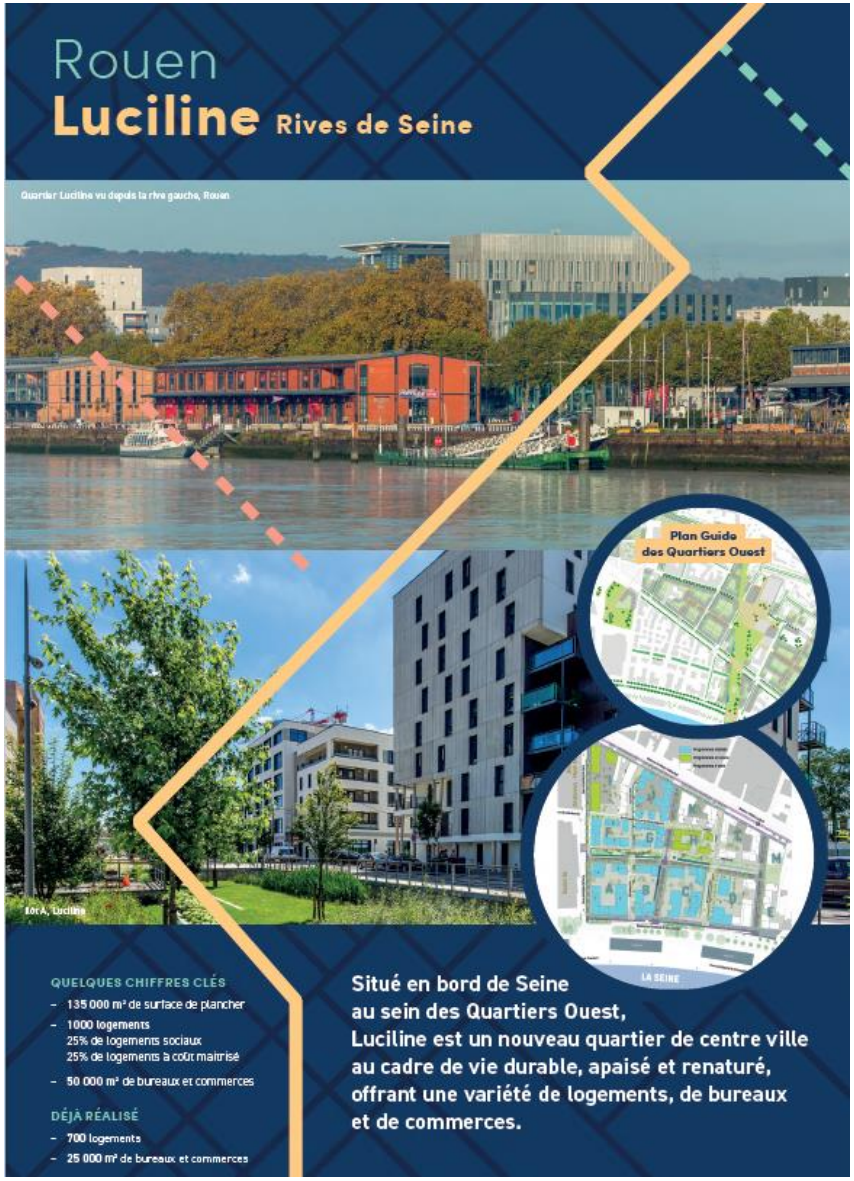
	SDP m²
Activités économiques	17 200m² SDP
Logements	78 900m² SDP
Bureaux	28 800m² SDP

Evolution du programme

Pas d'évolution de programme depuis 2011.

A noter :

- l'extension du périmètre de la concession d'aménagement au niveau de l'îlot M pour former ainsi l'îlot M+ permettant le lien entre la ZAC et le plan guide de l'étude urbaine des quartiers ouest en cours d'étude.
- L'évolution en cours du plan guide de la ZAC sur la base de la prise en compte de la zone d'aléas définie dans le PPRI de la Seine en cours d'évolution.


Rouen
Luciline Rives de Seine
Quartier Luciline vu depuis la rive gauche, Rouen
Plan Guide des Quartiers Ouest
LA SEINE
QUELQUES CHIFFRES CLÉS
- 135 000 m² de surface de plancher
- 1000 logements
25% de logements sociaux
25% de logements à coût maîtrisé
- 50 000 m² de bureaux et commerces
DÉJÀ RÉALISÉ
- 700 logements
- 25 000 m² de bureaux et commerces
Situé en bord de Seine
au sein des Quartiers Ouest,
Luciline est un nouveau quartier de centre ville
au cadre de vie durable, apaisé et renaturé,
offrant une variété de logements, de bureaux
et de commerces.

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
Avenant 6	19/06/2023	07/08/2023	Modifier le périmètre de la concession pour former l'îlot M+ et modifier la participation maximale prévisionnelle de la collectivité au bilan à 32 128 424€

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
DUP 3	Démarches en cours

Intervenants

Maître d'ouvrage	M. le Maire de Rouen Direction Aménagement et Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie	M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL Mme Anne-Sophie TOCQUEVILLE
RNA	Directrice de projets	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	M. Quentin BOILLET
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	Agence Devillers & Associés BET environnement : PENICAUD BET VRD : OGI Concepteur lumière : Atelier Vincent THIESSON (ON)	M. Benoit BILLY

Bilan de l'Activité 2025

Etat des réalisations en dépenses :

Acquisitions

Les acquisitions réalisées auprès de l'EPFN en date du 11 décembre 2025 sont les suivantes :

- KX 035 et KX 036 formant en partie l'îlot M de la ZAC arrivant à échéance du Plan d'Actions Foncières liant la ville de Rouen à l'EPF.Normandie,

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 :

- Géomètre (relevés topographiques complémentaires, mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers (fréquence 2 fois par an)).

- **Honoraires techniques**

Sans objet compte-tenu de l'avancement de l'opération.

Travaux

Les travaux réalisés sont :

- Plantation et travaux d'entretiens courants du site, sécurisation des espaces de démolitions.
- Fonds Friches : Clôture de la convention Univers Auto liant la Ville de Rouen, l'EPF.Normandie et RNAS.

Etat des réalisations en recettes :

Cessions au concédant

Sans objet

Commercialisation

Sur le plan de la commercialisation, l'année a été marquée par la poursuite de la suspension de la commercialisation de la ZAC justifiée par les réflexions en cours sur le futur PPRI de l'axe Seine. Néanmoins, l'année écoulé a permis de :

- Poursuivre des échanges avec la « SCCV L'Avant Seine » pour la réalisation sur l'îlot I1 de la ZAC, d'un programme de commerces automobiles, d'activités et d'un hôtel. La surface de plancher de ce programme est 10 917 m2. A noter que la SCCV réalise cette opération sur un foncier lui appartenant. Conformément aux dispositions du traité de concession, ce programme a fait l'objet d'une convention de participation liant le groupe à l'aménageur et à la ville de Rouen signée entre les parties en date du 29 juillet 2021. Un avenant à cette convention a été notifiée en date du 29 octobre 2024. Il est à noter la demande de retrait du permis de construire enregistrée par la ville en fin d'année.

- Accompagner le promoteur SEDELKA pour la réalisation de l'îlot H de la ZAC à l'appui d'un programme de logements libres, de logements à coûts maîtrisés (dispositif BRS) et d'un commerce pour une SDP totale de 4000 m2. Le jury de désignation du concours d'architecture mené par le promoteur a permis de sélectionner le groupement Babin Renaut pour la réalisation de ce programme.

- Mener une réflexion sur la mise à jour du plan guide de la ZAC sur la base du porté à connaissance PPRI Seine normande de Sotteville-sous-le-Val au Trait – Cartographie des aléas a été adressé par l'Etat aux communes fin 2024.

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

Subventions

Sur l'année, l'opération a encaissé la subvention :

- Ecocités : Action 10C / Conception et réalisation de la lumière durable : Solde de la convention constaté en 2024
- Fonds Friches Univers Auto : Solde de la convention.

Participation de la collectivité

La collectivité a versé une participation à l'équilibre du bilan de 2 600 000€.

Produits divers et produits financiers

Les produits divers de l'opération réalisés concernent :

- L'appel de produits locatifs accordé à un tiers sur un terrain de la ZAC.

La trésorerie de l'opération rémunérée dans le cadre de la convention financière signée avec la CDC a permis de générer 6.5K€ de produits financiers en 2025 portant le total de produits financiers à 44K€.

Financement

Avance de trésorerie remboursable

Sans objet

Emprunt

Sans objet

Prévisions 2026

Dépenses prévisionnelles :

Acquisitions

Les acquisitions prévisionnelles auprès de l'EPF Normandie pour l'année en cours sont les suivantes :

- Parcelle KX 33 en fin de portage à 15 ans pour la cession de l'îlot M de la ZAC.
- Parcelle KW 445 formant la contre-allée du Boulevard de Lesseps dans son intersection avec la rue Jean Ango.

L'actualisation du bilan reste stable sur ce poste de dépenses.

Etudes et honoraires techniques

- **Etudes**

Les études prévisionnelles à court terme sont les suivantes :

- Etudes urbaines (accompagnement de la Ville de Rouen dans les dispositions du futur PPRI, suivi projet de l'ilot H, faisabilité des îlots L et M, mise à jour du plan guide…),
- Etude pollution (mise à jour de la fiche de lot relative à l'îlot H)
- Géomètre (relevés topographiques complémentaires, 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 et CSPS : Achèvement du suivi de la phase opérationnelle 2bis au niveau de la venelle E.Gray.

L'actualisation du bilan est sans objet sur ce poste de dépenses.

Travaux

Les travaux prévisionnels à court terme sont :

- Reprise des espaces endommagés et achèvement de la renaturation de la venelle E.Gray.
- Accompagnement de la ville de Rouen dans les travaux d'entretien courant des espaces réalisés,

L'actualisation du bilan présente une augmentation de ce poste qui s'explique par :

- La signature d'un protocole transactionnel entre la SCI ROUEN LUCILINE ILOT J, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie définissant les modalités de prise en charge du financement et de reprise des travaux de remise en état de la venelle E.Gray détérioré durant les travaux de construction,
- La clôture de la convention Fonds Friche Univers Auto ajustant les dépenses et recettes aux frais réels constatés.

Frais divers de gestion

L'actualisation du bilan reste stable sur ce poste.

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 est sans impact sur ce poste de dépenses.

Fonds de concours

L'actualisation du bilan est neutre sur ce poste de dépenses qui reste conforme au bilan approuvé.

Recettes prévisionnelles :

Cessions au concédant

Sans objet.

Commercialisation

Aucune cession n'est programmée à court terme, cependant l'année sera marquée par :

- La poursuite des échanges avec SEDELKA pour la réalisation d'un programme de logements libres, de logements à coûts maîtrisés (BRS) et d'un commerce sur l'îlot H. Ces échanges se concluront par la signature d'une promesse de vente (PSV) durant le 1è semestre de l'année pour une durée de 1an permettant ainsi de programmer la vente du terrain durant le printemps 2027.
- La reprise des échanges avec la « SCCV L'Avant Seine » pour la réalisation sur l'îlot I1 de la ZAC.

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 :

- Fonds Friches : Clôture de la convention relative à la démolition de l'îlot M.

L'actualisation du bilan présente une légère diminution de ce poste qui s'explique par la clôture de la convention Univers Auto et l'ajustement des dépenses et recettes aux besoins réels de ce programme.

Participation de la collectivité

Il n'est pas prévu de versement d'une participation pour l'année à venir.

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 versement des frais de prise en charge des travaux de réparations de la venelle E.Gray par la SCI LUCILINE ILOT J
- Le versement de loyers liés à la mise à disposition d'un terrain à un concessionnaire automobile.

L'actualisation du bilan prévoir une augmentation de 190K€ lié à :

- au prolongement d'un an du bail précaire accordé à tiers sur un terrain de la ZAC.
- Au versement des frais de prise en charges des travaux de réparations de la venelle E.GRAY
- Compensé par le remboursement de l'appel à participation versée pour la réalisation de l'îlot I1 justifié par le retrait de permis de construire accordé par la collectivité.

Produits financiers

L'actualisation du bilan reste stable sur ce poste.

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	- 6 337 600,00
TVA payée	1 306 025,00
TVA remboursée	6 144 772,00
Régularisation de TVA future	1 498 853,00
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 2025

Date de l'acte	Identité du CEDANT	Références Cadastrales	Localisation	Surface en m²	Montant TTC en Euros
Opération : 6035 Luciline					
11/12/2025	**EPF Normandie**			**446**	**1 360 008.03**
		KX0036	20-28 rue Jean Ango	320	
		KX0035	20-24-28 rue Jean Ango	126	
TOTAUX				**446**	**1 360 008.03**

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**			**14 549**	**3 103 816.19**
		KW 329	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	13 824	
		KW 192	21 passage de la Luciline	118	
		KW 187	31 passage de la Luciline	82	
		KW 191	23 passage de la Luciline	93	
		KW 324	33 passage de la Luciline	26	
		KW 326	33 passage de la Luciline	44	
		KW 190	25 passage de la Luciline	91	
		KW 189	27 passage de la Luciline	92	
		KW 188	29 passage de la Luciline	90	
		KW 322	39 passage de la Luciline	89	
28/06/2013	**EPF Normandie**			**1 060**	**844 750.39**
		KW 342	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	535	
		KW 347	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	26	
		KW 345	73 avenue du Mont Riboudet	499	
31/03/2014	**EPF Normandie**			**2 352**	**354 510.53**
		KW 340	10 boulevard Ferdinand de Lesseps - Ilot G	2 352	
06/06/2014	**Luciline Thomas Immobilier**			**593**	**88 950.00**
		KW 331	8 boulevard Ferdinand de Lesseps	421	
		KW 332	8 boulevard Ferdinand de Lesseps	172	
06/01/2015	**MATMUT**			**761**	**95 125.00**
		KW 360	6 boulevard Ferdinand de Lesseps	668	
		KW 363	20 passage de la Luciline	93	
30/07/2015	**EPF Normandie**			**3 257**	**1 622 977.41**
		KW 372	Boulevard Ferdinand de Lesseps	3 257	
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					
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**			**58**	**0.00**
		KW351	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	58	
27/08/2020	**EPF Normandie**			**576**	**832 930.67**
		KW 441	26 Rue Amédée Dormoy	576	
29/11/2021	**EPF Normandie**			**573**	**839 484.95**
		KW430	26 rue Amédée Dormoy	573	
30/06/2022	**EPF Normandie**			**2 143**	**2 598 420.82**
		KW 474	63 avenue du Mont Riboudet	23	
		KW 0434	35 passage de la Luciline	945	
		KW 0435	35 passage de la Luciline	322	
		KW 0388	Mail Andrée Putman	168	
		KW 0376	Boulevard Ferdinand de Lesseps	353	
		KW 0407	Boulevard Ferdinand de Lesseps	332	
15/12/2022	**EPF Normandie**			**1 384**	**952 208.55**
		KW 471	61 avenue du Mont Riboudet	220	
		KW 472	61 avenue du Mont Riboudet	56	
		KW 394	61A avenue du Mont Riboudet	237	
		KW 395	61A avenue du Mont Riboudet	262	
		KW 397	61A avenue du Mont Riboudet	72	
		KW 480	61A avenue du Mont Riboudet	1	
		KW 479	61A avenue du Mont Riboudet	321	
		KW 463	57 avenue du Mont Riboudet	16	
		KW 470	Avenue du Mont Riboudet	2	
		KW 465	Avenue du Mont Riboudet	9	
		KW 466	Avenue du Mont Riboudet	128	
		KW 469	Avenue du Mont Riboudet	60	
30/06/2023	**EPF Normandie**			**775**	**1 810 324.56**

TABLEAU DES ACQUISITIONS CUMUL					
Date de l'acte	**Identité du CEDANT**	**Références Cadastrales**	**Localisation**	**Surface en m²**	**Montant TTC en Euros**
		KW 473	63 avenue du Mont Riboudet	199	
		KW 462	57 avenue du Mont Riboudet	251	
		KW 461	Avenue du Mont Riboudet	25	
		KW 464	Avenue du Mont Riboudet	291	
		KW 465	Avenue du Mont Riboudet	9	
13/09/2024	**EPF Normandie**			**1 200**	**532 229.37**
		KW 344	73 avenue du Mont Riboudet	10	
		KW 381	57 avenue du Mont Riboudet	758	
		KW 378	Boulevard Ferdinand de Lesseps	432	
11/12/2025	**EPF Normandie**			**446**	**1 360 008.03**
		KX0036	20-28 rue Jean Ango	320	
		KX0035	20-24-28 rue Jean Ango	126	
TOTAUX				**49 799**	**23 031 178.94**

Géodis
GÉOMÈTRES EXPERTS

Commune de ROUEN

ZAC LUCILINE

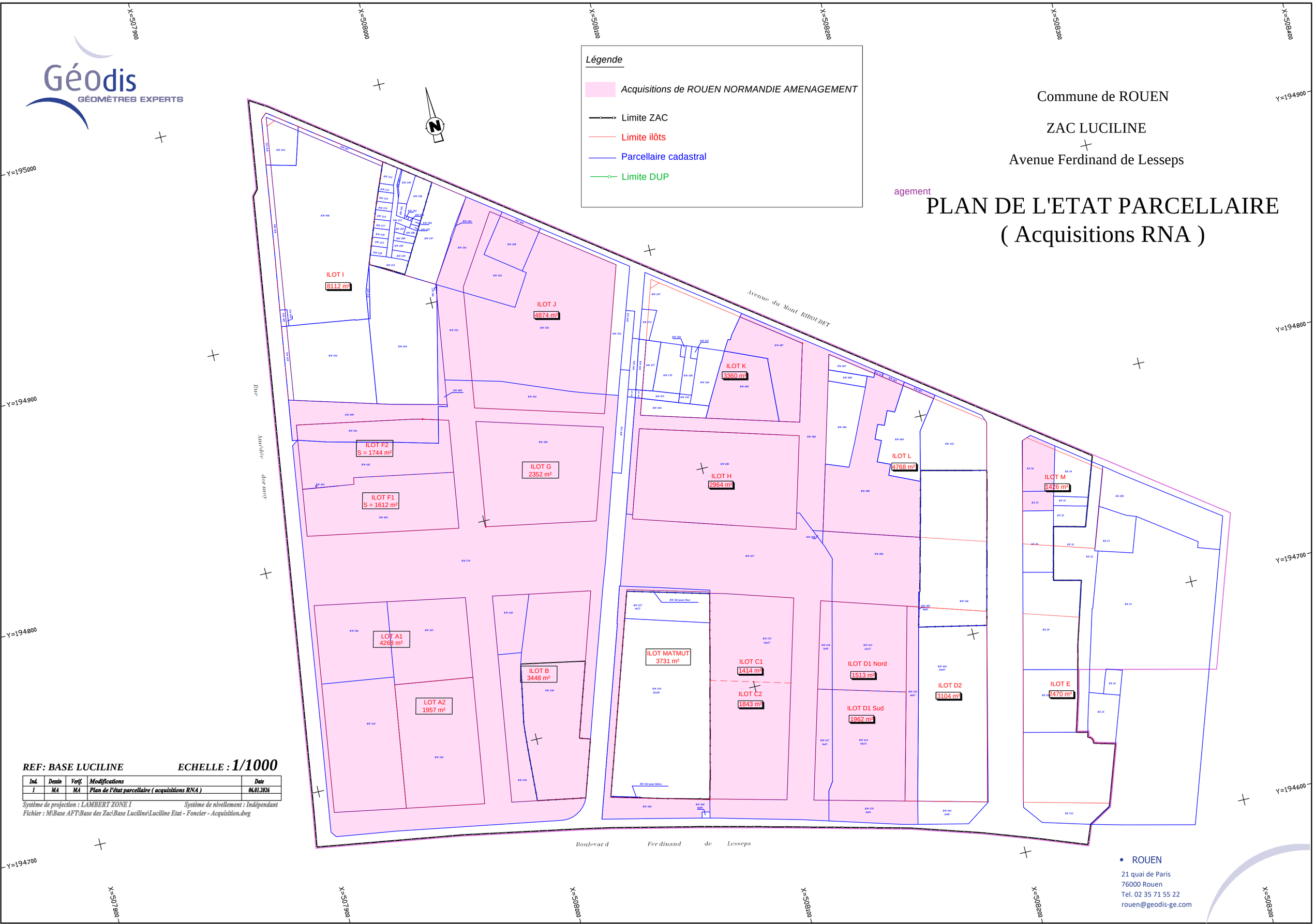
Avenue Ferdinand de Lesseps

agement

PLAN DE L'ETAT PARCELLAIRE
(Acquisitions RNA)

Légende

- *Acquisitions de ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT*
- Limite ZAC
- Limite ilôts
- Parcellaire cadastral
- Limite DUP



REF: BASE LUCILINE **ECHELLE : 1/1000**

Ind.	Dessin	Verif.	Modifications	Date
1	MA	MA	Plan de l'état parcellaire (acquisitions RNA)	06.01.2026

Système de projection : LAMBERT ZONE I *Système de nivellement : Indépendant*
Fichier : M\Base AFT\Base des Zac\Base 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 2025

Date de l'acte	Identité de l'ACQUEREUR	Références Cadastrales	Localisation	N° LOT	Surface en m²	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**				**2 393**	**1 040 796.52**
		KW 336	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	1 117	
		KW 337	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	1 276	
		KW 335	Rampe parking (division en volumes)	A1		
26/03/2014	**Cirmad Prospectives**				**1 875**	**1 537 454.00**
		KW 335	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A1	1 875	
24/04/2014	**SCI Exelsia (ADIM)**				**2 352**	**1 140 000.00**
		KW 340	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	G	2 352	
21/04/2016	**Luciline Thomas Immobilier**				**640**	**373 332.00**
		KW 359	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	B	640	
06/06/2014	**Luciline Thomas Immobilier**				**350**	**192 792.00**
		KW 358	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	B partiel	350	
30/07/2015	**SCI La Salle (MATMUT)**				**3 257**	**1 653 331.68**
		KW 372	Boulevard Ferdinand de Lesseps	C1/C2	3 257	
25/04/2017	**SCCV Luciline Ilot F Rouen**				**1 612**	**946 197.72**
		KW 405	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	F1	1 612	
14/12/2016	**SCI Rouen Luciline Ilot J**				**4 874**	**3 099 475.57**
		KW 341	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	J	624	
		KW 343	73 avenue du Mont Riboudet	J	520	
		KW 398	73 avenue du Mont Riboudet	J	347	
		KW 350	Passage de la Luciline	J	3 383	
22/02/2018	**Bouygues Immobilier**				**1 957**	**2 664 000.00**
		KW 334	10 boulevard Ferdinand de Lesseps	A2	1 957	
22/06/2021	**Bouygues Immobilier**				**3 475**	**2 073 300.00**
		KW0413	Boulevard Ferdinand de Lesseps	D1	1 277	
		KW0414	Boulevard Ferdinand de Lesseps	D1	1 615	

TABLEAU DES CESSIONS CUMUL						
Date de l'acte	**Identité de l'ACQUEREUR**	**Références Cadastrales**	**Localisation**	**N° LOT**	**Surface en m²**	**Montant TTC en Euros**
		KW0417	Boulevard Ferdinand de Lesseps	D1	347	
		KW0416	Rue Charlotte Perriand	D1	236	
11/12/2020	**AT'OME/REFLETS LUCILINE 2**				**1 744**	**700 230.00**
		KW429	26 rue Amédé Dormoy	F2	576	
		KW404	Rue Amédée Dormoy	F2	1 168	
12/05/2021	**METROPOLE ROUEN**				**14 542**	**0.00**
		KW427	Mail Andrée Putman		4 353	
		KW428	Mail Andrée Putman		761	
		KW374	Mail Andrée Putman		8 488	
		KW379	Mail Andrée Putman		394	
		KW408	Boulevard Ferdinand de Lesseps		13	
		KW345	Avenue du Mont Riboudet		499	
		KW399	Avenue du Mont Riboudet		34	
TOTAUX					**39 071**	**15 420 909.49**

Géodis
GÉOMÈTRES EXPERTS

Commune de ROUEN

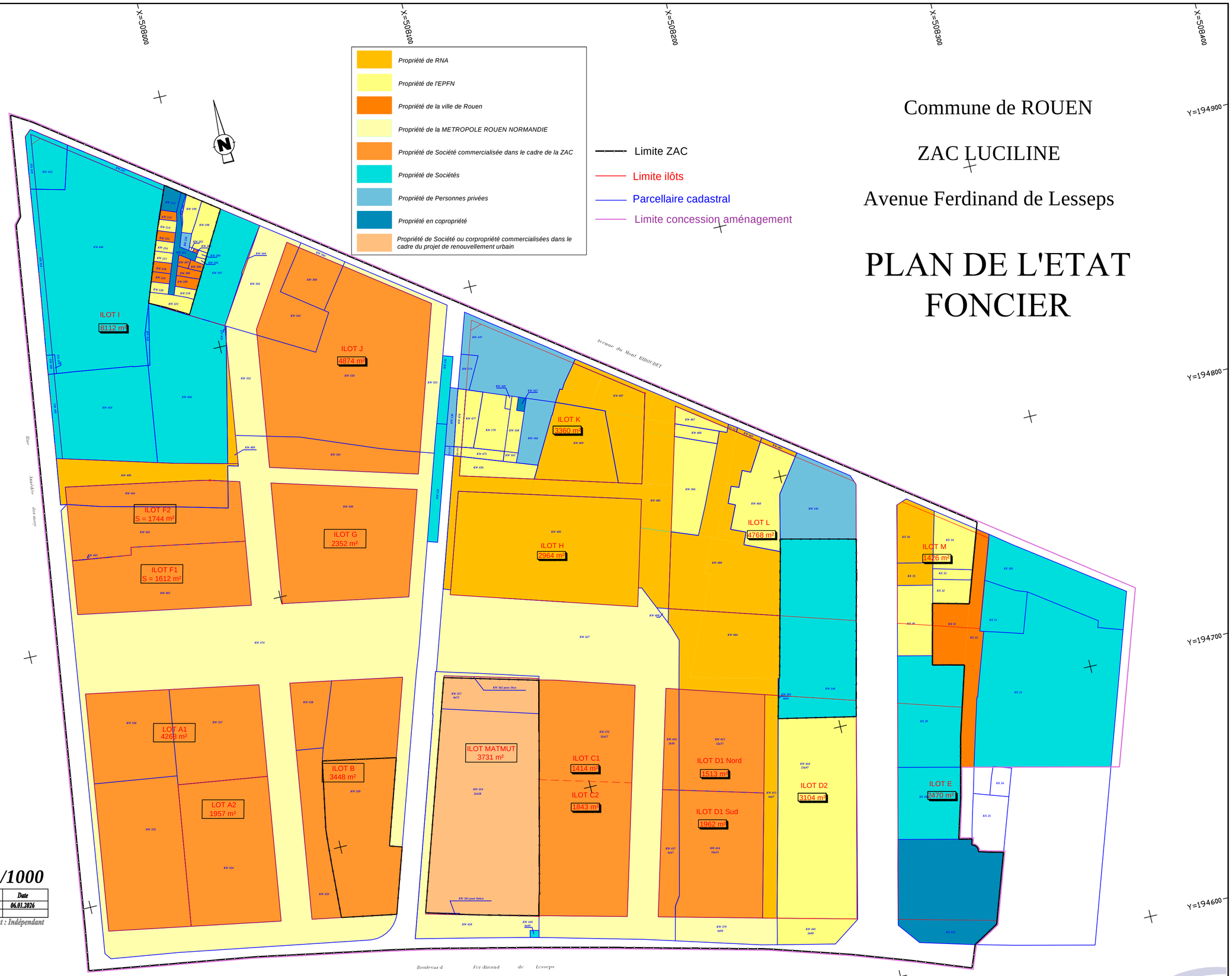
ZAC LUCILINE

Avenue Ferdinand de Lesseps

PLAN DE L'ETAT FONCIER

- Propriété de RNA
- Propriété de l'EPFN
- Propriété de la ville de Rouen
- Propriété de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE
- Propriété de Société commercialisée dans le cadre de la ZAC
- Propriété de Sociétés
- Propriété de Personnes privées
- Propriété en copropriété
- Propriété de Société ou corpropriété commercialisées dans le cadre du projet de renouvellement urbain

- Limite ZAC
- Limite ilôts
- Parcellaire cadastral
- Limite concession aménagement



REF: BASE LUCILINE **ECHELLE : 1/1000**

Ind.	Dessin	Verif.	Modifications	Date
1	MA		Plan de l'état foncier	06.01.2026

Système de projection : LAMBERT ZONE I
Système de nivellement : Indépendant
Fichier : M:...BASE LUCILINE

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

CR 6035 Luciline

Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

01/04/2026 14:21
Chiffres en €
BOILLET Quentin

	Intitulé	Bilan Initial	Bilan Approuvé	Réalisé	Fin 2024 Année	2025 Année	2026 Jan-Mars	2026 Avr-Juin	2026 Jui-Sept	2026 Oct-Dec	2026 Année	2027 Jan-Juin	2027 Jui-Dec	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Au delà	Bilan HT	Bilan TTC	Ecart
	DEPENSES	41 689 000	60 637 216	43 822 753	42 115 141	1 707 612	244 011	368 610	266 716	413 315	1 292 652	429 551	1 167 676	1 597 227	3 168 239	2 987 426	4 966 871	2 984 634	60 819 801	71 149 853	182 585
1	ACQUISITIONS	22 052 000	29 888 788	20 073 236	18 875 410	1 197 826	162 847	240 930	23 000		426 777	161 000	939 465	1 100 465	1 962 051	2 217 599	3 514 111	594 548	29 888 788	35 344 496	
2	ETUDES	1 299 500	1 825 319	1 484 485	1 469 464	15 022	17 250	21 250	1 250	1 250	41 000	15 000	15 000	30 000	32 000	30 000	28 637	179 196	1 825 318	2 185 335	
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 159 500	2 009 632	1 601 303	1 601 303					29 000	29 000	18 000	18 000	36 000	36 500	36 500	46 770	223 559	2 009 632	2 407 606	
4	TRAVAUX	10 259 000	20 967 381	16 236 990	15 913 043	323 948	22 157	65 933	198 248	308 500	594 838	104 000	104 000	208 000	898 927	484 001	1 118 835	1 601 913	21 143 504	25 166 922	176 123
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	250 000	1 109 372	848 373	821 995	26 377	2 775	2 775	2 775	27 775	36 100	18 270	18 270	36 540	31 100	30 539	22 917	103 804	1 109 373	1 202 307	
7	FRAIS SOCIETE & FRAIS	6 669 000	4 752 126	3 493 766	3 345 727	148 039	38 982	37 722	41 443	46 790	164 936	113 281	72 941	186 222	207 662	188 787	235 601	281 614	4 758 588	4 758 588	6 462
8	TVA																				
9	FONDS DE CONCOURS		84 598	84 598	88 198	-3 600													84 598	84 598	
	RECETTES	41 689 000	60 637 216	45 058 835	42 260 875	2 797 960	180 000	74 574			254 574	2 676 520		2 676 520	2 499 641	2 820 000	4 329 629	3 180 603	60 819 802	64 812 253	182 585
1	CESSION	15 590 000	19 346 822	12 853 097	12 853 097							1 476 520		1 476 520	1 150 000	1 000 000	1 822 205	1 045 000	19 346 822	23 212 706	
2	REMBOURSEMENT																				
3	SUBVENTIONS	6 000 000	5 809 708	4 650 982	4 469 640	181 342	180 000				180 000				174 641	120 000		670 427	5 796 050	5 796 050	-13 658
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	17 861 000	32 128 424	26 700 000	24 100 000	2 600 000						1 200 000		1 200 000	1 000 000	1 700 000	1 528 424		32 128 424	32 128 424	
5	PRODUITS DIVERS	2 238 000	3 314 611	810 609	800 487	10 122		74 574			74 574				175 000		979 000	1 465 176	3 504 359	3 630 927	189 748
6	PRODUITS FINANCIERS		37 652	44 147	37 652	6 495													44 147	44 147	6 495
	RESULTAT D'EXPLOITATION			1 236 082	145 735	1 090 348	-64 011	-294 036	-266 716	-413 315	-1 038 078	2 246 969	-1 167 676	1 079 293	-668 598	-167 426	-637 242	195 969		-6 337 600	
	AMORTISSEMENTS		450 000	450 000	450 000														450 000	1 756 025	
1	EMPRUNTS																				
2	AVANCES		450 000	450 000	450 000														450 000	450 000	
5	TVA																			1 306 025	
	MOBILISATIONS		450 000	450 000	450 000														450 000	6 594 772	
1	EMPRUNTS																				
2	AVANCES		450 000	450 000	450 000														450 000	450 000	
5	TVA																			6 144 772	
	FINANCEMENT																			4 838 747	
	TRESORERIE				78 006	998 518	1 177 139	883 103	616 387	198 004	198 004	2 444 974	1 277 298	1 277 298	579 592	254 606	-499 670				

[Défaut:SB00147.SB]