

DOSSIER DE RÉALISATION

ZAC CENTRALITÉ CHATELET

4•

**Les modalités prévisionnelles de financement
de l'opération d'aménagement, échelonnées
dans le temps**

Décembre 2024

SOMMAIRE

CONTENU DE LA PIECE n°4	2
1.Extrait Bilan prévisionnel d'aménagement – DEPENSES	3
2.Extrait Bilan prévisionnel d'aménagement – RECETTES.....	4
3.Phasage prévisionnel de financement	4

CONTENU DE LA PIECE n°4

La présente pièce présente les grands postes de dépenses et de recettes du bilan prévisionnel de l'opération au stade du dossier de réalisation et basé sur la concession d'aménagement de décembre 2023.

Elle inclut, en annexe, le bilan financier détaillé de la concession d'aménagement établit au 31/12/2023 qui établit les dépenses et modalités prévisionnelles de financement depuis l'année n jusqu'à l'année n+10.

L'échéancier a été établi à partir d'un phasage possible de l'opération selon les contraintes foncières, techniques au stade du dossier de réalisation. Il permet d'évaluer les besoins de trésorerie de l'opération et les moyens financiers sur un horizon à 10 ans cohérent avec la programmation financière annuelle de la ville de Rouen.

Ces modalités prévisionnelles de financement peuvent être amenées à évoluer dans le temps. En conséquence, ce bilan est actualisé et proposé annuellement pour approbation à la collectivité dans le cadre des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC).

1. Extrait Bilan prévisionnel d'aménagement – DEPENSES

<p>L'estimation sommaire du coût du projet s'élève à 30 568 500,00 €HT (Date de valeur 31/12/2023) se répartissant ainsi :</p>	
Acquisitions Ce poste comprend les rachats effectués auprès de l'EPFN, de Rouen Habitat et de la ville de Rouen. Il inclut également les dépenses liées aux transferts d'activités.	5 350 000,0 €HT
Etudes Ce poste comprend les études préalables correspondant à la phase pré-opérationnelle (études techniques spécifiques, études relatives au dossier de ZAC), ainsi que les études de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale.	601 500,0 €HT
Honoraires sur travaux	2 203 827,0 €HT
Frais divers de gestion Ce poste comprend les frais de publicité, de communication, les honoraires des huissiers, ainsi que les impôts fonciers, etc.	245 000,0 €HT
Travaux Ce poste comprend l'ensemble des travaux décrits dans le projet de programme des équipements publics. Il inclut les travaux d'aménagement de l'espace public ainsi que les travaux de démolition/reconstruction des deux bâtiments prévus dans le programme.	20 420 000,0 €HT
Rémunération société et frais financiers	1 748 173,0 € HT
TOTAL HT	30 568 500,0 €

2. Extrait Bilan prévisionnel d'aménagement – RECETTES

L'opération d'aménagement ZAC Centralité Châtelet a fait l'objet pour sa mise en œuvre d'études financières permettant d'assoir un modèle économique de développement sur la durée prévisionnelle de sa réalisation, à savoir 9 ans à ce jour.

Ce modèle économique implique :

- Un rachat des équipements publics structurants par la collectivité,
- Des cessions immobilières,
- Une participation d'équilibre de la collectivité,
- Des subventions (Région, ANRU, ANCT, etc.).

Conformément aux dispositions financières du traité de concession d'aménagement notifié le 31/12/2023 par la ville de Rouen à la SPL Rouen Normandie Aménagement, le financement de l'opération est assuré par les modalités suivantes :

Financement	Nature du financement	Montant
Rachat d'équipement publics	Rachat des équipements publics structurants, intégrant l'ensemble des dépenses nécessaires à leur réalisation (acquisitions foncières, études, honoraires sur travaux, travaux, frais divers, etc)	4 359 500,0 € HT
Cessions immobilières	Cession immobilière aux opérateurs immobiliers par l'aménageur	1 575 300,0 € HT
Participation d'équilibre		11 121 358,0 € HT
Subventions	Financement au titre du développement économique, des démarches d'aménagement innovantes, du renouvellement urbain, etc	13 472 342,0 €HT
Produits divers		40 000,0 €HT
TOTAL HT		30 568 500,0 €

3. Phasage prévisionnel de financement

Voir le bilan financier détaillé de la ZAC ci-après.

ZAC CENTRALITÉ

CHÂTELET



CR Z6020 Rouen - NPNRU Châtelet

Concession - Constaté HT - Arrêté au 30/06/2023

03/07/2023 17:44

Chiffres en €

MALETRAS Stéphanie

Intitulé	2023			2024			2025			2026		2027		2028		2029		Bilan				
	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC			
1 DEPENSES	48 681	48 681	108 945	108 945	345 959	345 959	909 809	1 778 119	1 778 119	3 558 237	5 708 988	7 179 652	3 833 433	3 674 800	5 856 900	30 568 500	5 685 497	36 233 997				
1.1 ACQUISITIONS																		5 350 000	1 041 000	6 391 000		
10 Acquisition auprès du concédant									105 000	105 000	210 000								210 000	42 000	252 000	
10020 Acquisition Centralité Châtelet									105 000	105 000	210 000								210 000	42 000	252 000	
11 Acquisition autres tiers									538 318	538 318	1 076 637	870 000	1 230 363						668 000	3 845 000	769 000 4 614 000	
11000 Acquisition Centralité Châtelet									538 318	538 318	1 076 637	870 000	1 230 363						668 000	3 845 000	769 000 4 614 000	
15 Frais notariés												55 000	35 000	55 000						145 000		145 000
150 Frais notariés												55 000	35 000	55 000						145 000		145 000
16 Gestion des biens acquis								150 000	150 000	300 000	125 000	125 000	250 000						350 000	250 000	1 150 000 230 000 1 380 000	
160 TVX Centralité Châtelet								150 000	150 000	300 000	125 000	125 000	250 000						350 000	250 000	1 150 000 230 000 1 380 000	
2 ETUDES	26 962	26 962	90 260	90 260	234 445	46 925	46 925	93 850	78 850	78 850	59 850	78 850	20 850	34 805	601 500	120 300	721 800					
24 Rachats Etudes préliminaires								63 298	63 298	126 595									126 595	25 319	151 914	
24200 Rachat Et.Centralité Châtelet								63 298	63 298	126 595									126 595	25 319	151 914	
24201 Rachat Et. Reconst. Coial Ph1																						
24202 Rachat Et. Reconst. Coial Ph2																						
25 Etudes générales	26 962	26 962	26 962	26 962	107 850	46 925	46 925	93 850	78 850	78 850	59 850	78 850	20 850	34 805	474 905	94 981	569 886					
25600 Et. Centralité Châtelet (VRD)	11 250	11 250	11 250	11 250	45 000	22 500	22 500	45 000	30 000	30 000	15 000	10 000	2 405	177 405	35 481	212 886						
25601 Et. Reconst. Coial Ph1	13 000	13 000	13 000	13 000	52 000	19 000	19 000	38 000	38 000	38 000	34 000					200 000	40 000	240 000				
25602 Et. Reconst. Coial Ph2																						
25603 Et. Reconst. Coial Maison Soes																						
25800 Géomètre Centralité Châtelet	1 000	1 000	1 000	1 000	4 000	2 000	2 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	12 000	36 000	7 200	43 200					
25801 Géomètre Reconst. Coial Ph1 et	1 712	1 712	1 712	1 712	6 850	3 425	3 425	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	20 400	61 500	12 300	73 800					
3 HONORAIRES SUR TRAVAUX	40 000	40 000	58 550	58 550	76 267	76 267	269 634	179 600	179 600	359 200	358 400	359 200	329 200	209 200	278 993	2 203 827	440 765	2 644 592				
31 Honoraires techniques	40 000	40 000	58 550	58 550	76 267	76 267	269 634	179 600	179 600	359 200	358 400	359 200	329 200	209 200	278 993	2 203 827	440 765	2 644 592				
31000 Rachat MOE Centralité Châtelet					17 717	17 717	35 434										35 434	7 087	42 520			
310001 MOE Centralité Châtelet (VRD)	40 000	40 000	31 250	31 250	31 250	31 250	125 000	62 500	62 500	125 000	100 000	100 000	100 000	100 000	124 566	814 566	162 913	977 479				
310010 MOE Reconst. Coial Ph1			20 000	20 000	20 000	20 000	80 000	40 000	40 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	414 401	82 880	497 281					
310020 MOE Reconst. Coial Ph2									22 500	22 500	45 000	45 000	50 000	40 000	5 599	185 599	37 120	222 719				
310030 MOE Reconst. Coial Maison Soes									40 000	40 000	80 000	80 000	100 000	80 000	60 000	462 000	92 000	554 400				
315000 Autres Centralité Châtelet (VRD)	1 250	1 250	1 250	1 250	5 000	2 500	2 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	20 000	50 000	10 000	60 000					
315001 Autres Reconst. Coial Ph1	2 400	2 400	2 400	2 400	9 600	4 800	4 800	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	28 800	96 000	19 200	115 200					
315002 Autres Reconst. Coial Ph2	2 400	2 400	2 400	2 400	9 600	4 800	4 800	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	28 800	96 000	19 200	115 200					
315003 Autres Reconst. Coial Maison	1 250	1 250	1 250	1 250	5 000	2 500	2 500	5 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	14 827	49 827	9 965	59 792					
4 TRAVAUX									700 000	700 000	1 400 000	4 050 000	5 133 228	2 781 320	2 950 000	4 105 460	20 420 000	4 056 432	24 476 432			
41 Travaux de viabilité									500 000	500 000	1 000 000	500 000	1 000 000	700 000	1 750 000	4 050 000	9 000 000	1 800 000				
41000 Rachat TVX Centralité Châtelet									500 000	500 000	1 000 000	500 000	1 000 000	200 000	500 000	1 300 000	4 500 000	900 000	5 400 000			
41001 TVX Centralité Châtelet (VRD)															500 000	1 250 000	2 750 000	4 500 000	900 000	5 400 000		
41002 TVX Centralité Châtelet (VRD)																						
42 Travaux superstructures									200 000	200 000	400 000	3 450 000	4 133 220	1 925 000	1 200 000	36 100	11 144 320	2 228 864	13 373 184			
42010 TVX Démol. Coial Ph1										200 000	200 000	400 000	1 800 000	1 800 000	325 000							
42011 TVX Reconst. Coial Ph1															583 220			3 925 000	785 000	4 710 000		
42012 TVX Reconst. Coial Ph1 Poste																		583 220	116 644	699 864		
42020 TVX Démol Coial + maison soes															400 000			400 000	80 000	480 000		
42021 TVX Reconst. Coial Ph2																1 200 000	1 200 000	36 100	2 436 100	487 220	2 923 320	
42030 TVX Reconst. Coial Maison Soes															1 650 000	1 750 000		3 400 000	680 000	4 080 000		
43 Assurances															100 000		156 320		19 360	275 680	303 248	
431 Assurance DO															100 000		156 320		256 320	25 632	281 952	
433 Assurance CNR - TRC																			19 360	19 360	1 936	
5 FRAIS DIVERS DE GESTION	1 200	1 200	2 175	2 175	2 175	2 175	8 700	5 350	5 350	10 700	43 700	46 700	43 700	33 700	56 600	245 000	7 000	252 000				
500 Publicité obligatoire	1 000	1 000	250	250	250	250	1 000	500	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	8 000	1 600	9 600		
501 Reprographie	200	200	50	50	50	50	200	100	100	200	200	200	200	200	200	600	2 000	400	2 400			
503 Frais de concertation /										1 000	1 000	2 000		3 000				5 000	10 000	2 000	12 000	
504 Honoraires huissiers / avocats								1 000	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	4 000	10 000					
505 Autres frais divers								375	375	375	1 500	750	1 500	1 500	1 500	1 500	6 000	15 000	3 000	18 000		
506 Impôts et taxes															35 000	35 000	35 000	25 000	20 000	150 000		

ZAC CENTRALITÉ
CHÂTELET

CR Z6020 Rouen - NPNRU Châtelet
Concession - Constaté HT - Arrêté au 30/06/2023

03/07/2023 17:44
Chiffres en €
MALETRAS Stéphanie



Intitulé	2023			2024				2025			2026		2027		2028		2029		Bilan		
	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC		
507 Taxes rec. non tax. ss				1 250	1 250	1 250	1 250	5 000	2 500	2 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	20 000	50 000		50 000		
7 REMUN. SOCIETE & FRAIS	7 481	7 481	21 257	21 257	27 257	27 257	97 030	77 925	77 925	155 850	253 038	296 319	214 363	211 050	513 042	1 748 173		1 748 173			
70 Rémunération de la société		7 481	7 481	21 257	21 257	27 257	27 257	97 030	77 925	77 925	155 850	253 038	296 319	214 363	211 050	513 042	1 748 173		1 748 173		
700 Forfaitaire Aménagement		5 833	5 833	17 500	17 500	17 500	17 500	70 000	35 000	35 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	274 167	700 000		700 000		
701 Proportionnelle aux dépenses		1 648	1 648	3 458	3 458	9 458	9 458	25 830	42 175	84 350	181 038	224 519	142 363	138 350	178 234	976 332		976 332			
705 Liquidation/Quitsus de l'opération																35 000	35 000		35 000		
707 Révision sur rémunération forfaitaire				300	300	300	300	1 200	750	750	1 500	2 000	1 800	2 000	2 700	25 641	36 841		36 841		
71 Frais financiers																					
710 Frais financiers court terme																					
711 Frais financiers sur emprunt																					
RECETTES				700 000				3 019 296	3 719 296		3 500 000	3 500 000	4 984 885	5 130 423	7 466 955	1 198 955	4 588 006	30 568 500	1 194 960	31 763 460	
1 CESSIONS																5 189 000	745 800	5 934 800	1 186 960	7 121 760	
10 Cessions au concédant																4 359 500		4 359 500	871 900	5 231 400	
106 Cession Maison de Services																4 359 500		4 359 500	871 900	5 231 400	
11 Cessions autres																829 500		745 800	1 575 300	315 060	
116 Cession Coial Ph 1 et Ph2																829 500		745 800	1 575 300	315 060	
2 CESSION D'OUVRAGE à la																					
200 Cession d'ouvrage au concédant																					
3 SUBVENTIONS								1 119 296	1 119 296							2 464 865	2 609 065	2 262 955	1 198 955	3 817 206	13 472 342
32000 Subv. ANCT Reconstruction Coial																1 937 488	1 937 487			3 874 975	
32001 Subv. DSIL Reconstruction Coial																	364 000		364 000	364 000	
32100 Subv. Région Centralité Châtelet																	300 000		300 000	600 000	
32101 Subv. Région Reconstruction Coial																	300 000		300 000	300 000	
32203 Subv. Département Maison de																	100 000		100 000	100 000	
32500 Subv. ANRU Centralité Châtelet																	671 578	671 578	2 462 452	5 596 482	
32501 Subv. ANRU Reconstruction du																	527 377	527 377	1 054 754	2 636 885	
32803 Subventions autres Maison de																					
4 PARTICIPATION COLLECTIVITE				700 000				1 900 000	2 600 000		3 500 000	3 500 000	2 500 000	2 521 358					11 121 358	11 121 358	
400 Équilibre à l'opération					700 000				1 900 000	2 600 000		3 500 000	3 500 000	2 500 000	2 521 358					11 121 358	
5 PRODUITS DIVERS																	15 000	25 000	40 000	8 000	
500 Produits divers																	15 000	25 000	40 000	8 000	
6 PRODUITS FINANCIERS																					
600 Produits financiers																					
RESULTAT D'EXPLOITATION	-48 681	-48 681	591 055	-108 945	-345 959	2 673 337	2 809 487	-1 778 118	1 721 882	-56 237	-744 123	-2 049 229	3 633 522	-2 475 845	-1 068 894			-4 470 537	-4 470 537		
AMORTISSEMENTS																1 000 000			1 000 000		
1 EMPRUNTS																					
11 Remboursement																					
110 Emprunt																					
2 AVANCES																	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
21 Remboursement																	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
210 Avance																	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
5 TVA																					
500 TVA Payée																					
MOBILISATIONS																1 000 000		1 000 000	1 000 000		
1 EMPRUNTS																					
10 Encaissement																					
101 Emprunt																					
2 AVANCES																	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
20 Encaissement																	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
201 Avance																	1 000 000		1 000 000	1 000 000	
5 TVA																					
500 TVA Remboursée																					
FINANCEMENT																	1 000 000	-1 000 000			
TRESORERIE	-48 681	-48 681	542 374	433 429	87 470	2 760 808	2 760 808	982 688	1 537 903	1 537 903	1 132 968	58 147	2 126 780	869 069							