

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 établi 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

L'estimation sommaire du coût du projet s'élève à 30 568 500.00 €HT (Date de valeur 31/12/2023) se répartissant ainsi :	
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'asseoir 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	Au delà	HT	Bilan	TTC
	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année			TVA	
DEPENSES		48 681	48 681	108 945	108 945	345 959	345 959	909 809	1 778 119	1 778 119	3 556 237	5 708 988	7 179 652	3 833 433	3 674 800	5 656 900	30 568 500	5 665 497	38 233 997
1 ACQUISITIONS						150 000	150 000	300 000	768 319	768 319	1 536 637	925 000	1 265 363	405 000	250 000	668 000	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		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	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	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	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	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
310000 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	14 401		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	62 000	462 000	92 400	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	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	19 200	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	19 200	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	10 000	5 000	5 000	5 000	14 827	49 827	9 965	59 792
4 TRAVAUX									700 000	700 000	1 400 000	4 050 000	5 133 220	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	10 800 000
41000 Rachat TVX Centralité Châtelet																			
41001 TVX Centralité Châtelet (VRD)									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
41002 TVX Centralité Châtelet (VRD)														500 000	1 250 000	2 750 000	4 500 000	900 000	5 400 000
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						400 000	80 000	480 000
42011 TVX Reconst. Coial Ph1												1 800 000	1 800 000	325 000			3 925 000	785 000	4 710 000
42012 TVX Reconst. Coial Ph1 Poste													583 220				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	27 568	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	21 296
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	8 000	1 600	9 600
501 Reprographie		200	200	50	50	50	50	200	100	100	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				250	250	250	250	1 000	500	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	4 000	10 000		10 000
505 Autres frais divers				375	375	375	375	1 500	750	750	1 500	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		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

Réf. Budget		2023			2024				2025			2026	2027	2028	2029	Bilan				
	Intitulé	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	42 175	84 350	181 038	224 519	142 363	138 350	178 234	976 332		976 332
705	Liquidation/Quitus 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	4 984 865	5 130 423	7 466 955	1 198 955	4 588 006	30 568 500	1 104 960	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	1 890 360
116	Cession Coial Ph 1 et Ph2														829 500		745 800	1 575 300	315 060	1 890 360
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		13 472 342
32000	Subv. ANCT Reconstruction Coial												1 937 488	1 937 487				3 874 975		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		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							1 119 296	1 119 296					671 578	671 578	671 578	2 462 452	5 596 482		5 596 482
32501	Subv. ANRU Reconstruction du												527 377	527 377	527 377	527 377	1 054 754	2 636 885		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	Equilibre 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		11 121 358
5	PRODUITS DIVERS														15 000		25 000	40 000	8 000	48 000
500	Produits divers														15 000		25 000	40 000	8 000	48 000
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		1 000 000
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	2 760 806	2 760 806	982 688	1 537 903	1 537 903	1 132 969	56 147	2 126 780	869 069				