

Ville de Rouen  
Monsieur le Maire  
53 place du Général de Gaulle  
76037 ROUEN CEDEX

Réf. : SA/SM  
Objet :  
6020 – ZAC Centralité Châtelet  
Concession d'aménagement  
CRACL actualisé au 31/12/2024

Rouen, le 8 avril 2025

Monsieur le Maire,

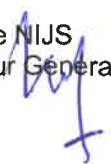
Conformément à l'article 17 de la concession d'aménagement Luciline, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint en 1 exemplaire, les documents suivants, pour passage au prochain Conseil :

- ✓ Rapport de CRACL actualisé au 31/12/2024 et ses annexes

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Rémi de NIJS  
Directeur Général



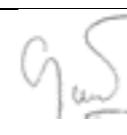
## Concession d'aménagement

### ZAC CENTRALITÉ CHÂTELET - 6020

Donneur d'ordre : VILLE DE ROUEN

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

### **COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE : Actualisation au 31/12/2024**

Rédacteur : Directrice de Projet	Vérification financière : D.A.F.	Approbateur : Directeur Général
Stéphanie MALETRAS	Véronique DUPONT	Rémi de NIJS
		
Date : 04/04/2025	Date : 04/04/2025	Date : 04/04/2025

## Sommaire

<b>Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL .....</b>	<b>5</b>
<b>Bilan et plan de trésorerie prévisionnels .....</b>	<b>7</b>
<b>Plan de situation de l'opération .....</b>	<b>8</b>
<b>Présentation de l'opération .....</b>	<b>8</b>
<i>Objectifs.....</i>	<i>8</i>
<i>Programme.....</i>	<i>10</i>
Programme initial.....	10
Evolution du programme : SANS OBJET.....	10
<i>Cadre juridique .....</i>	<i>10</i>
Contrats entre le concédant et le concessionnaire .....	10
Procédures réglementaires .....	10
<i>Intervenants.....</i>	<i>10</i>
<b>Bilan de l'Activité 2024.....</b>	<b>11</b>
<i>Etat des réalisations en dépenses :</i>	
Acquisitions.....	11
Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'opération dans l'année écoulée. La ville de Rouen et ses partenaires a cependant :	11
<input type="checkbox"/> Rétrocédé le foncier destiné à devenir public à la Métropole Rouen Normandie, gestionnaire de ces espaces, .....	11
<input type="checkbox"/> Activé la procédure d'expropriation pour la maîtrise foncière des cases DP 198 et 8 du centre commercial. ....	11
Etudes et honoraires techniques .....	11
Travaux.....	11
<i>Etat des réalisations en recettes :</i>	
Cessions au concédant .....	11
Commercialisation .....	11
L'année 2024 a été marquée par la validation du programme du nouveau centre commercial composé de commerces, de services, d'un bureau de police, d'un plateau tertiaires et d'équipements publics (Mairie de proximité et Maison de services. Les biens construits seront revendus à :	11
<input type="checkbox"/> La ville de Rouen pour la Mairie de Proximité et la Maison de Services .....	11
<input type="checkbox"/> La SEMRI pour les locaux commerciaux et de services. Un taux de remplissage du bien cédé sera requis pour la vente. ....	11
Subventions .....	12
Participation de la collectivité .....	12
Produits divers et produits financiers .....	12
<i>Financement.....</i>	
Avance de trésorerie remboursable .....	12
Emprunt .....	12
<b>Prévisions.....</b>	<b>12</b>
<i>Dépenses prévisionnelles :</i>	
Acquisitions.....	12
Etudes et honoraires techniques .....	13
Travaux.....	13
Frais divers de gestion .....	13
Frais de société et frais financiers .....	13
<i>Recettes prévisionnelles :</i>	
Cessions au concédant .....	14
Commercialisation .....	14
L'année 2025 sera marquée par la poursuite et la consolidation de l'intérêt des prospects qui viendront s'installer dans le nouveau centre commercial. ....	14
Subventions .....	14
Participation de la collectivité .....	14

Produits divers et produits financiers .....	14
<i>Financement prévisionnel :</i> .....	14
Avances de trésorerie par la collectivité .....	14
Emprunts .....	15
TVA .....	15
<b>ANNEXES .....</b>	<b>15</b>

## Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL

La ville de Rouen a confié à Rouen Normandie Aménagement, le programme de rénovation urbaine de la ZAC Centralité Châtelet. Le traité de concession a ainsi été notifié en date du 12 décembre 2023.

L'année 2024 a été marquée par la préparation de la phase opérationnelle à compter de 2025 se traduisant par la maîtrise foncière des cases du centre commercial par la ville et l'EPFN (DUP), la préparation des travaux de transfert des commerçants (Poste et Police), la poursuite des études d'aménagement des espaces publics et réglementaires (dossier de réalisation de ZAC) complétées par le lancement d'un concours d'architecture pour le nouveau centre commercial et de services. Un appel des avances ANRU (20%) a également été sollicité par la SPL et perçu permettant de conforter la trésorerie de l'opération.

### 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
	Initial	Approuvé		2024	2025		
DEPENSES	30 568 500	30 568 500	308 511	2 950 801	27 309 188	30 568 500	
RECETTES	30 568 500	30 568 500	3 750 671	3 947 719	22 901 486	30 599 875	31 375
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 442 160	996 917	-4 407 702	31 375	31 375

### Commentaires sur les évolutions :

Le bilan actualisé présente une augmentation des recettes correspondant aux produits financiers générés par la trésorerie de l'opération en 2024.

Le bilan financier fait apparaître :

- Un maintien de la participation de la collectivité
- Un résultat d'exploitation de l'opération excédentaire de 32K€ justifié par l'encaissement de produits financiers. Ce caractère provisoire justifie de maintenir le montant de la participation d'équilibre à celui du bilan initial de la concession.
- Une rémunération de l'aménageur sans évolution des dispositions du traité de concession.

### Enjeux – Préconisations stratégiques

#### Enjeux opérationnels

- Aménager un espace structurant autour d'une nouvelle place dans le respect du fonctionnement du secteur et de l'activité commerciale déjà constituée,
- Mettre en valeur l'entrée du quartier depuis le rond-point G. Apollinaire réaménagé et renforcer son attractivité commerciale,
- Réaménager les espaces publics pour améliorer le cadre de vie et la mobilité à l'appui d'une forte ambition environnementale (énergie, réemploi, matériaux biosourcés, gestion des déchets ...),
- Aider l'insertion et l'emploi local dans les chantiers à venir,
- Poursuivre le travail engagé avec les habitants dans la co-construction du projet et de leur appropriation,
- Organiser la réouverture dès 2025 d'un poste de police sur le secteur,
- Organiser la réouverture dès 2025 d'un bureau de poste sur le secteur,
- Organiser et sécuriser les différents chantiers (gardiennage de nuit des chantiers, association de la police aux réunions de chantier et suivi des actions dans le cadre du GPO).

#### Enjeux commerciaux

- Maintenir l'activité commerciale existante par le transfert des activités commerciales existantes,
- Implanter dans le premier lot à construire un poste de police.
- Répartir de manière équilibrée les services de la ville entre les deux lots à construire : Mairie de proximité dans bâtiment 1 et Maison de services dans bâtiment 2.
- Accompagner les acteurs locaux à la création de mixité (sociale, économique ....) dans ces quartiers.

#### **Financement et Trésorerie :**

Situation de la trésorerie de l'opération au **31/12/2024** : **3 447 632 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 :

	<b>Année 2025</b>	<b>Année 2026</b>
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	-
Participation	3 500 000,00	2 500 000,00
<b>Sous-total RECETTES</b>	<b>3 500 000,00</b>	<b>2 500 000,00</b>
Versement d'avance	-	-
Remboursement d'avance	-	-
<b>Sous-total FINANCEMENT par la collectivité</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TTC - en euros</b>	<b>3 500 000,00</b>	<b>2 500 000,00</b>

## Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

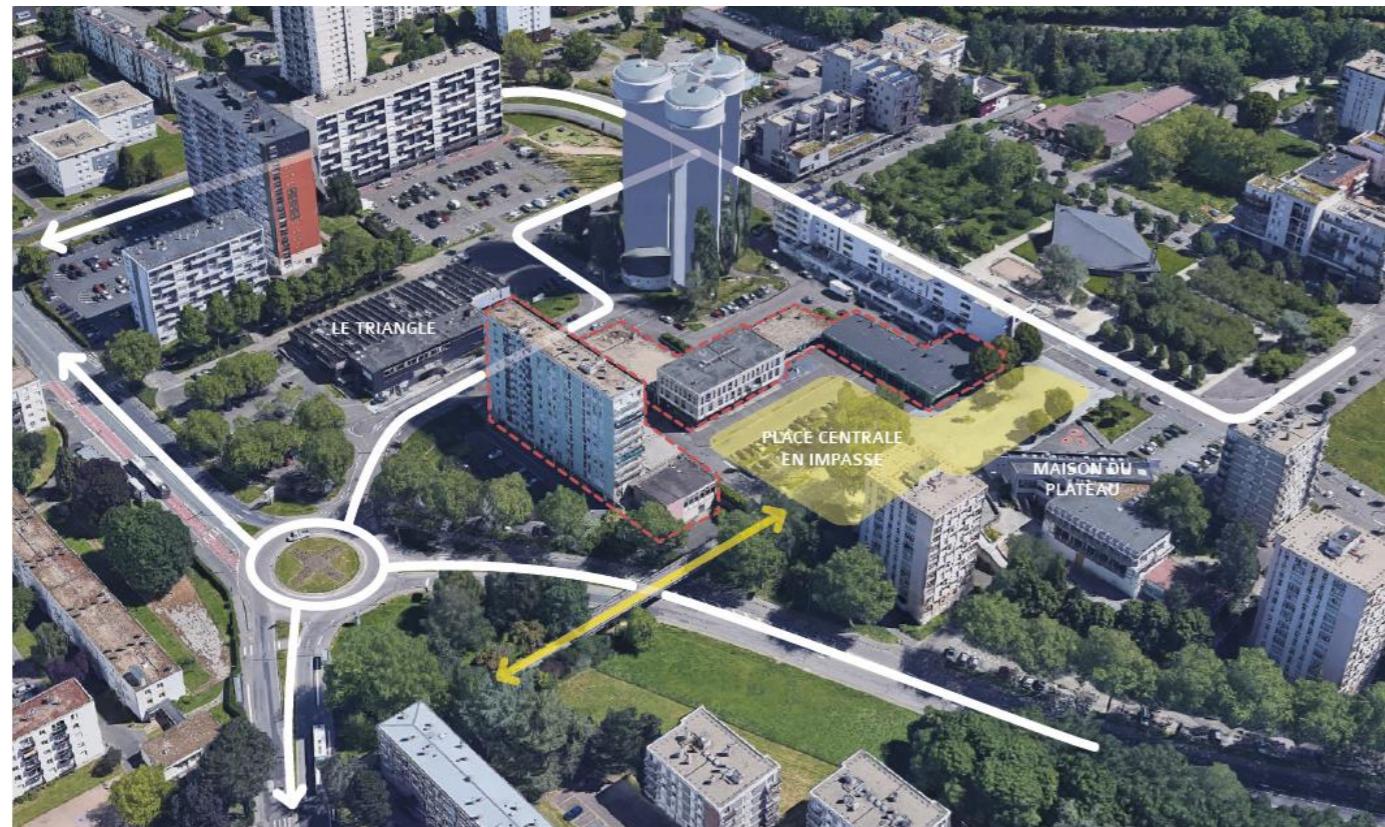


### CR 6020 Rouen - NPNRU Châtelet Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2024

19/03/2025 14:40  
Chiffres en €  
BOILLET Quentin

Intitulé	Bilan		Réalisé	2024	2025					2026			2027	2028	2029	2030		Bilan			
	Initial	Approuvé	Total	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sep	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TVA	TTC	Ecart	
<b>DEPENSES</b>	<b>30 568 500</b>	<b>30 568 500</b>	<b>308 511</b>	<b>308 511</b>	<b>124 615</b>	<b>1 165 499</b>	<b>943 947</b>	<b>716 740</b>	<b>2 950 801</b>	<b>1 709 776</b>	<b>2 569 594</b>	<b>4 279 370</b>	<b>7 920 224</b>	<b>4 555 476</b>	<b>3 763 332</b>	<b>2 450 466</b>	<b>4 340 319</b>	<b>30 568 500</b>	<b>5 665 593</b>	<b>36 234 094</b>	
1 ACQUISITIONS	5 350 000	5 350 000			50 000	771 143	225 000	100 000	1 146 143	1 092 546	437 791	1 530 337	1 036 663	380 000	200 000	1 056 857	5 350 000	1 041 000	6 391 000		
2 ETUDES	601 500	601 500	127 848	127 848	11 321	21 311	140 677	11 811	185 119	30 425	30 425	60 850	60 850	40 850	50 850	40 086	35 047	601 500	120 300	721 800	
3 HONORAIRES SUR TRAVAUX	2 203 827	2 203 827	98 491	98 491	40 241	130 000	130 434	114 200	414 875	156 700	156 700	313 400	309 200	323 800	239 742	219 200	287 119	2 203 827	440 785	2 644 502	
4 TRAVAUX	20 420 000	20 420 000			200 000	400 000	440 000	1 040 000	350 000	1 806 320	2 156 320	6 133 220	3 525 000	3 025 000	1 996 100	2 544 360	20 420 000	4 056 432	24 476 432		
5 FRAIS DIVERS DE GESTION	245 000	245 000	5 168	5 168	743	1 075	575	5 975	8 368	21 750	21 750	43 500	46 500	43 500	33 093	31 120	33 751	245 000	7 096	252 096	
7 REMUN. SOCIETE & FRAIS	1 748 173	1 748 173	79 004	79 004	22 310	41 970	47 261	44 754	158 296	58 355	116 608	174 963	333 791	242 326	214 647	163 960	383 186	1 748 173			
<b>RECETTES</b>	<b>30 568 500</b>	<b>30 568 500</b>	<b>3 750 671</b>	<b>3 750 671</b>	<b>2 197 719</b>		<b>1 750 000</b>		<b>3 947 719</b>	<b>975 096</b>	<b>4 437 488</b>	<b>5 412 584</b>	<b>5 320 252</b>	<b>2 552 232</b>	<b>1 904 907</b>	<b>438 688</b>	<b>7 272 824</b>	<b>30 599 875</b>	<b>1 194 960</b>	<b>31 794 835</b>	<b>31 375</b>
1 CESSIONS	5 934 800	5 934 800													1 525 825	829 500		3 579 475	5 934 800	1 186 960	7 121 760
2 CESSION D'OUVRAGE à la																					
3 SUBVENTIONS	13 472 342	13 472 342	1 119 297	1 119 297	447 719				447 719	975 096	1 937 488	2 912 584	2 798 894	1 011 407	1 075 407	413 688	3 893 349	13 472 342			
4 PARTICIPATION COLLECTIVITE	11 121 358	11 121 358	2 600 000	2 600 000	1 750 000		1 750 000			3 500 000		2 500 000	2 500 000	2 521 358					11 121 358		11 121 358
5 PRODUITS DIVERS	40 000	40 000													15 000		25 000		40 000	8 000	48 000
6 PRODUITS FINANCIERS			31 375	31 375														31 375		31 375	31 375
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>3 442 160</b>	<b>3 442 160</b>	<b>2 073 104</b>	<b>-1 165 499</b>	<b>806 053</b>	<b>-716 740</b>	<b>996 917</b>	<b>-734 680</b>	<b>1 867 894</b>	<b>1 133 214</b>	<b>-2 599 972</b>	<b>-2 003 244</b>	<b>-1 858 426</b>	<b>-2 011 778</b>	<b>2 932 505</b>	<b>31 375</b>	<b>-4 470 633</b>	<b>-4 439 259</b>	<b>31 375</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>															<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>	
1 EMPRUNTS																					
2 AVANCES	1 000 000	1 000 000																1 000 000	1 000 000		1 000 000
5 TVA																					
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>															<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>	<b>32 316</b>	<b>1 032 316</b>
1 EMPRUNTS																					
2 AVANCES	1 000 000	1 000 000															1 000 000		1 000 000		1 000 000
5 TVA																			32 318		32 316
<b>FINANCEMENT</b>																	<b>1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>		<b>32 316</b>	<b>32 316</b>
<b>TRESORERIE</b>																	<b>110 648</b>	<b>-2 056 130</b>	<b>31 375</b>		<b>31 375</b>

## Plan de situation de l'opération



## Présentation de l'opération

### Objectifs

La ZAC Centralité Châtelet a pour objet le renouvellement urbain du secteur centré autour de la place Alfred de Musset et du centre commercial de proximité. Il s'agit d'améliorer l'attractivité de cette centralité pour permettre la viabilité d'un pôle commercial important pour ses habitants et en faire un lieu de référence de la vie de quartier tout en contribuant à en changer l'image à une échelle élargie. Elle s'inscrit dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) des Hauts de Rouen, contractualisé entre la Ville de Rouen, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et les différents partenaires maîtres d'ouvrages et financeurs.

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées dans le traité de concession d'aménagement, la Collectivité a transféré à l'Aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Centralité Châtelet »

Le projet d'aménagement envisagé doit permettre d'accompagner le renouvellement urbain du secteur par la réalisation d'un équipement structurant et qui offrira au quartier une nouvelle vitrine valorisante.

Les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- Aménager un espace structurant autour d'une nouvelle place
- Mettre en valeur l'entrée du quartier et renforcer son attractivité commerciale
- Réaménager les espaces publics pour améliorer le cadre de vie et la mobilité
- Ces objectifs ont été complétés en intégrant une ambition environnementale forte (énergie, matériaux biosourcés, gestion des déchets)

Conformément au dossier de création et de la réalisation de la ZAC, réalisé et approuvé par le Concédant, son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions de 4200m<sup>2</sup> de surfaces de plancher environ et d'aménagement d'espaces publics et paysagers.

Cet aménagement comprend :

- L'ensemble des études préalables (dossier réalisation ZAC), techniques et de maîtrise d'œuvre, des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.
- L'ensemble des études de démolitions, de transferts d'activités dans des cases commerciales existantes, travaux de superstructure, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs équipements.

Surface de l'opération : 4 hectares

Surface cessible : 0.58 hectares



Plan d'aménagement des espaces publics. Source : Ateliers Ruelle

## Programme

### Programme initial

	SDP m <sup>2</sup>	Emprise cessible m <sup>2</sup>
Activités économiques	4 200m <sup>2</sup>	5 800

### Evolution du programme : SANS OBJET

## 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 : 10 ans

Date d'échéance actualisée : 16 / 12 / 2033

	Date de délibération	Date de notification	Objet des avenants
Traité de concession	12/12/2023	15/12/2023	

### Procédures réglementaires

Type de procédure	Date du conseil municipal / Métropolitain
Approbation du dossier de création ZAC	27/06/2022
Approbation du dossier de réalisation ZAC	06/02/2025
Modifications éventuelles	Néant
Arrêté DUP	06/03/2023

## Intervenants

Maître d'ouvrage	M. le Maire de Rouen Direction Aménagement et Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie	M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL  M. Cyrille MANSOUR Mme Anne DECROUEZ
Rouen Normandie Aménagement	Directrice de projet	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	M. Quentin BOILLET
	Directrice développement	Mme Marie-Hélène ALBERT
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	ATELIER RUELLE	Mme Véronique NAVET Mme Florence POUHEY Mme Sophie MAHIOU
	BET VRD - SOGETI	Mr Mouloud HADJAD

## Bilan de l'Activité 2024

### Etat des réalisations en dépenses :

#### **Acquisitions**

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'opération dans l'année écoulée. La ville de Rouen et ses partenaires ont cependant :

- Rétrocédé le foncier destiné à devenir public à la Métropole Rouen Normandie, gestionnaire de ces espaces,
- Activé la procédure d'expropriation pour la maîtrise foncière des cases DP 198 et 8 du centre commercial.

*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 urbaines : Dossier de réalisation ZAC, CPAUPE, approche environnementale, etc
- Etudes de programmation pour le futur Centre commercial et de services
- Géomètre : Etablissement du plan parcellaire et des propriétaires fonciers, Relevés topographiques (abords du supermarché « Le Triangle » notamment), division foncière ....

##### **■ Honoraires techniques - Avancement**

Les honoraires techniques ont porté sur :

- VRD & CSPS : Phases études ESQ et AVP
- Gestion des biens acquis (Poste et Poste de Police) MOE – CSPS - CT : Phase études (ESQ à ACT)
- Démolition du centre commercial : Désignation MOE & CSPS. Phases études pour la première phase de démolition (ESQ à l'ACT).
- Construction du centre commercial et de services : Le lancement du concours d'architecture a été réalisé en juillet 2024.

#### **Travaux**

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

### Etat des réalisations en recettes :

#### **Cessions au concédant**

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

#### **Commercialisation**

L'année 2024 a été marquée par la validation du programme du nouveau centre commercial composé de commerces, de services, d'un bureau de police, d'un plateau tertiaire et d'équipements publics (Mairie de proximité et Maison de services. Les biens construits seront revendus à :

- La ville de Rouen pour la Mairie de Proximité et la Maison de Services
- La SEMRI pour les locaux commerciaux et de services. Un taux de remplissage du bien cédé sera requis pour la vente.

*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 les subventions :

- ¬ ANRU pour l'opération « Aménagement de la Centralité Châtelet » : 20%acompte.

## **Participation de la collectivité**

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

## **Produits divers et produits financiers**

Les produits divers prévus au bilan approuvé de l'opération concernent l'encaissement de loyers générés par la commercialisation des biens à construire : Sans objet compte-tenu de l'avancement de l'opération. La trésorerie de l'opération rémunérée dans le cadre de la convention financière signée avec la CDC a permis de générer des produits financiers en 2024.

## **Financement**

### **Avance de trésorerie remboursable**

- ¬ Versement d'avance de trésorerie par la collectivité : Sans objet
- ¬ Remboursement d'avance à la collectivité : Sans objet

### **Emprunt**

- ¬ Mobilisation d'emprunt : Sans objet
- ¬ Amortissement d'emprunt : Sans objet

## **Prévisions**

L'année 2025 sera marquée par le démarrage opérationnel de la ZAC par le biais des premières démolitions réalisées sous la MOA de Rouen Habitat pour l'immeuble Rousseau et de l'aménageur pour la première tranche du centre commercial. Le renouveau du secteur sera illustré par le choix d'un projet pour le nouveau centre commercial et de services par les membres du jury de concours.

## **Dépenses prévisionnelles :**

### **Acquisitions**

Les acquisitions prévisionnelles pour l'année en cours sont les suivantes :

- ¬ EPFN (DUP) : DP 198 et 199,
- ¬ Etat : Ancien poste de police à l'euro symbolique,
- ¬ Ville de Rouen : Cité administrative

Ces dernières seront concomitantes et conditionneront le démarrage des travaux de démolitions.

La gestion des biens acquis comprend les travaux de rénovation de cases commerciales libres de toute occupation permettant la réinstallation de la Poste et d'un Poste de Police sur le secteur avant la fin de l'année 2025.

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 :

- ¬ Le rachat des études auprès du concédant pour mener à bien ce programme de renouvellement urbain.
- ¬ Etudes urbaines
- ¬ Solde du suivi mission pour la programmation pour le futur Centre commercial durant le concours de maîtrise d'œuvre.
- ¬ Géomètre : relevés topographiques complémentaires, mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers (fréquence 2 fois par an).

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

### **■ Honoraires techniques**

Les honoraires techniques prévus à court terme sont :

- ¬ VRD & CSPS : Poursuite phase études pour le premier secteur d'aménagement : PRO à l'ACT
- ¬ Gestion des biens acquis (Poste et Poste de Police) MOE – CSPS - CT : Suivi travaux.
- ¬ Démolition du centre commercial : Suivi travaux
- ¬ Construction du centre commercial et de services : Désignation du maître d'œuvre à compter de la mi-2025. Versement des indemnités de concours aux candidats non retenus. Démarrage des études de conception du programme en vue d'un dépôt d'un permis de construire à compter de 2026.

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

## **Travaux**

Les travaux prévisionnels à court terme sont :

- ¬ Démolition de la première tranche du Centre commercial.
- ¬ Appui à la ville de Rouen au bon fonctionnement du secteur dans le cadre de la coordination des chantiers sous l'angle technique et sécuritaire.

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

## **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 du bilan est neutre sur ce poste de dépenses.

### **■ Frais financiers**

Sans objet

#### Recettes prévisionnelles :

##### Cessions au concédant

Sans objet

##### Commercialisation

L'année 2025 sera marquée par la poursuite et la consolidation de l'intérêt des prospects qui viendront s'installer dans le nouveau centre commercial.

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 :

- ¬ ANRU (aménagement) : 8% d'acompte supplémentaire.
- ¬ ANRU (développement économique) : engagement opération à compter de 2026.
- ¬ ANCT et REGION : Consolidation des dossiers de subventions à notifier par les organismes à partir de 2026 sur la base de marchés travaux notifiés.

A noter que ce poste représente 45% des recettes du bilan, une veille spécifique est à mettre en place pour le suivi des versements des aides apportées dans le calendrier nécessaire.

L'actualisation du bilan est neutre sur ce poste de recettes.

##### Participation de la collectivité

- ¬ Participation de la collectivité : 3 500K €

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

##### Produits divers et produits financiers

###### ■ Produits divers

Sans objet

###### ■ Produits financiers

L'évolution à la hausse de ce poste de recettes s'explique par les produits financiers encaissés par l'opération en 2024.

#### Financement prévisionnel :

##### Avances de trésorerie par la collectivité

- ¬ Avance de trésorerie prévisionnelle sur l'exercice par la collectivité : Sans objet
- ¬ Remboursement de l'avance de trésorerie à la collectivité conformément à l'échéancier d'amortissement : Sans objet

## **Emprunts**

- ¬ Mobilisation d'emprunt sur l'exercice : Sans objet
- ¬ Amortissement d'emprunt sur l'exercice : Sans objet

## **TVA**

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

### **TVA**

Résultat d'exploitation	- 4 470 633,22
TVA payée	-
TVA remboursée	32 316,00
Régularisation de TVA future	4 438 317,22
Perte de TVA :	-

## **ANNEXES**

Annexe 1	Acquisitions réalisées dans l'année précédente – Sans objet
Annexe 2	Acquisitions réalisées depuis le début de l'opération – Sans objet
Annexe 3	Plan actualisé des échanges fonciers à réaliser dans le cadre de ce projet
Annexe 4	Cessions réalisées dans l'année précédente – Sans objet
Annexe 5	Cessions réalisées depuis le début de l'opération – Sans objet
Annexe 6	Plan actualisé des cessions – Sans objet

# PLAN PROPRIÉTAIRE FONCIER

Département de la Seine-Maritime

COMMUNE DE ROUEN

ZAC chatelet

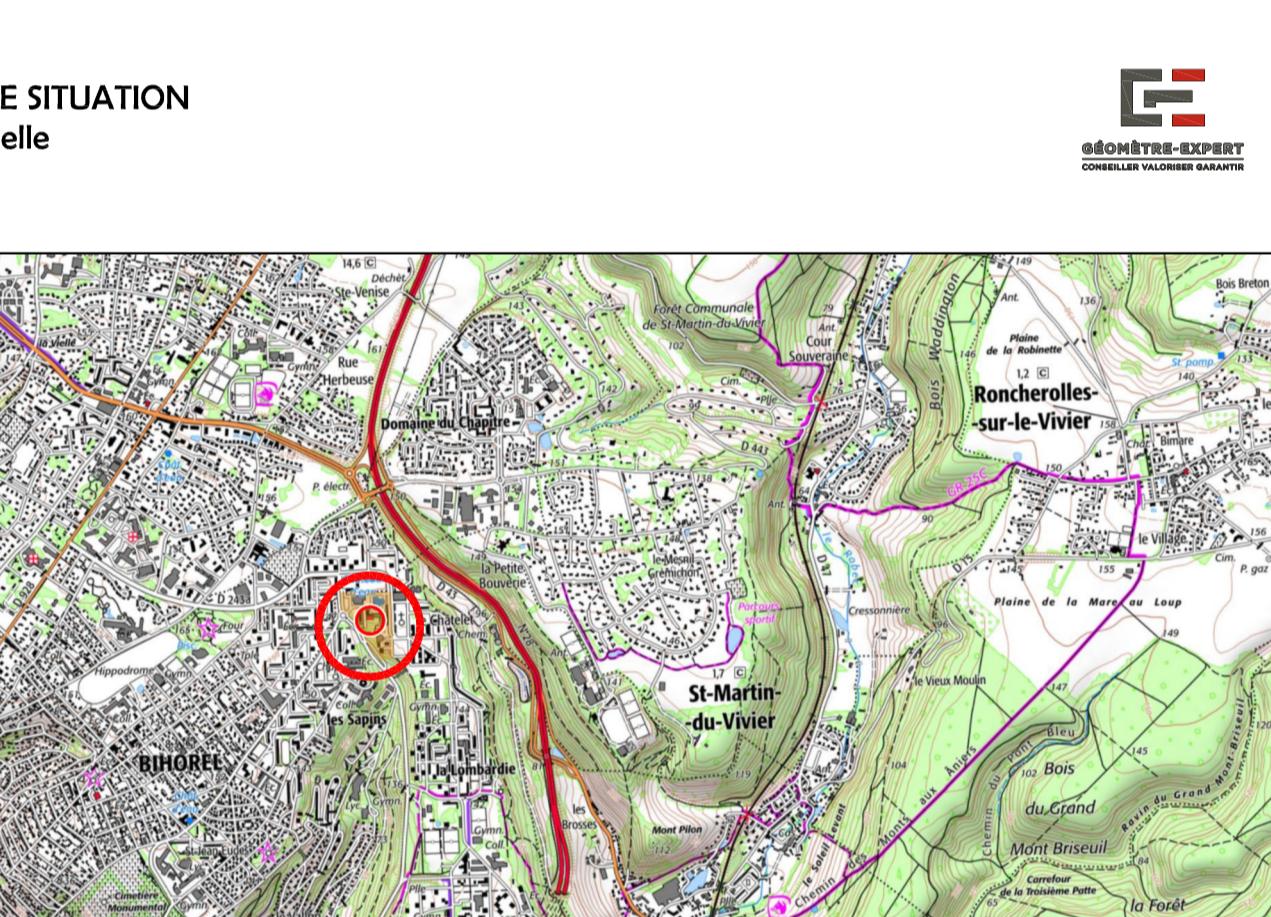
---

ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT

Dressé le : 14 Mars 2024

## Dossier: R17064

---



## Extrait cadastral



Dossier: R17O64