

N° et nom d'opération	6020 – ZAC Centralité Châtelet
Maître d'ouvrage	Ville de Rouen
Commune	Rouen
Nature de l'opération	Aménagement & construction
Procédure	ZAC
Directrice de projets	Stéphanie Malétras
Responsables d'opérations	Aménagement : Quentin Boillet Construction : Joël Dauge
Assistante d'opérations	Sophie Avenel

BILAN	
Bilan initial HT	30 568K€ HT
Bilan actualisé au 31/12/2024	30 568K€ HT

CONTENU DE L'OPERATION / PROGRAMME
<p>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.</p> <p>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 »</p> <p>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.</p> <p>Conformément au dossier de création de la ZAC, réalisé et approuvé par le Concédant, son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions de 4800m² de surfaces de plancher environ et d'aménagement d'espaces publics et paysager.</p> <p>Cet aménagement comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Traité de concession d'aménagement notifié par la ville de Rouen en date du 15/12/2023.</p>

--

ORGANISATION PILOTAGE SUIVI

Type	Participants	Fréquence
Comité technique	Service technique (client) + RO	A définir
Comité de pilotage	Client + DP + RO	A définir

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

Maître d'Ouvrage : Ville de Rouen
Elus : Le Maire de Rouen et ses représentants
Services Techniques : Pôle de Proximité Centre, Services techniques de la Métropole (DUH et DAJ principalement).
Maître d'œuvre : Groupement Ateliers Ruelle (mandataire) / SOGETI Mission urbaniste et de maîtrise d'œuvre des espaces publics.
Autres : EPFN, Rouen Habitat, propriétaires fonciers, entreprises intervenantes, concessionnaires réseaux...

BILAN ACTUALISE AU 31/12/2024 HYPOTHESES OPERATIONNELLES

Bilan	<p>Dépenses : 30 568K€ HT</p> <p>Recettes : 30 600K€ HT</p> <p>Le bilan constant. Les produits financiers encaissés dans l'année écoulée sont présentés en bonis dans le bilan (+31K€).</p>
Hypothèses opérationnelles 2025	<p>Procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dossier de réalisation de ZAC - DLE : porté à connaissance. <p>Acquisition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T2 2025 > Acquisition du foncier relatif à la phase 1 de démolition du centre commercial (acquisition auprès de la ville (Cité administrative, Etat (Poste police) et EPFN (DP198 et 199)) <p>Etudes et honoraires sur travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces publics : AVP et PRO secteur 1 d'aménagement. - Démolition : Suivi opérationnel - Transfert des commerces : Suivi opérationnel - Construction du centre commercial : Phase concours + études (ESQ+ et APS phase 1). - Rachat des études auprès de la ville au T2 2025. <p>Travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition phase 1 centre commercial à compter du printemps. Achèvement T1 2026.

	<ul style="list-style-type: none"> - Transfert des commerces (Poste et Police). Phase opérationnelle. Durée 6 mois. - Espaces publics : Travaux de dévoiement réseau assainissement. Durée 1 trimestre. <p>Subventions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ANRU Aménagement > Suivi annuel - REGION > Dossier de subventions à notifier à compter de 2026. - ANCT > Sécurisation planning opérationnel de la procédure en lien avec la ville.
--	--

Vis-à-vis du concédant	Participation équilibre	2025 : 3 500K€ répartis en 2 versements au T2 et T4	2026 : 2 500K€
	Avance du concédant	2025 : sans objet	2026 : sans objet
	Cessions d'ouvrage	2025 : sans objet	2026 : sans objet
Avenant concession	SO		

ETAT D'AVANCEMENT PROJECTIONS SUR LA PERIODE 2025 / 203	
Procédure	<p>Réalisé (sous la MOA de la ville de Rouen) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dossier de création de ZAC • Concertation réglementaire et procédures de consultation du public • DUP (sous la MOA de l'EPFN pour le compte de la ville de Rouen) : <ul style="list-style-type: none"> - Mars 2023 : Arrêté DUP. - Juillet 2023 : Arrêté de cessibilité adressé à la Préfecture (dépôt de l'état parcellaire) pour lancement des notifications individuelles. - Janvier 2024 : lancement procédure expropriation. - Janvier 2025 : Retour jugement en délibéré DUP • Etat parcellaire : Transfert foncier Ville à la MRN. <p>En cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • DUP : Objectif : Maîtrise pleine et entière du centre commercial phase 1 pour le printemps 2025 • Etat parcellaire : Déclassement du domaine public des parcelles destinées à devenir privées puis vente à RNA dans le calendrier nécessaire. • Dossier de réalisation ZAC : Approbation par le CM du 06/02/2025. • DLE : Porté à connaissance à déposer au printemps 2025. <p>A venir</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZAC : Dossier de réalisation (sous MOA RNA) • DLE : Porté à connaissance au T2 2025 • DUP : Suivi procédure expropriation et libération de toute occupation (sous MOA EPFN en lien avec la ville)
Acquisitions	Réalisé

	<ul style="list-style-type: none"> • Ville + EPFN : Maîtrise foncière des cases à hauteur de 50 % environ et 65% à la fin septembre (17/26). Procédure expropriation sur 4 cases. <p>En cours et à venir</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ville + EPFN : Maîtriser et rendre libre de toute occupation l'emprise de démolition du CC phase 1. Point critique : Educ & valeurs.
Études	<p>Réalisé</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan guide à l'échelle de la convention ANRU. • Etude sur le giratoire Tamarelle • Expertise phytosanitaire • Démolition du CC phase 1 : <ul style="list-style-type: none"> - Désignation MOE. - Permis de démolir - DCE / AO : CAO désignation réalisée le 18/12/2024. • Centre commercial phase 1 : <ul style="list-style-type: none"> - Désignation du programmiste. - Phase 1 (définition des besoins et choix d'un scénario) validé par COPIL du 10/04/2024. - Pré-programme validé. - Lancement du concours d'architecture. • Transfert des commerces CC1 vers CC2 : <ul style="list-style-type: none"> - Police : PC accordé. DCE achevé. AO travaux clôturé par CAO du 18/12/2024. - Poste : DP accordée. DCE achevé. AO travaux à clôturer au printemps 2025. - Coiffeuse : APD. Pas de suite donnée à ce programme compte-tenu du désistement de la coiffeuse. • Dévoiement du réseau d'assainissement présent au sein de l'immeuble Rousseau. • Désignation MOE. Réalisation des études. Désignation de l'entreprise intervenante lors de la CAO du 18/12/2024. • Aménagement des espaces publics : Phase ESQ. <p>En cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre commercial phase 1 : <ul style="list-style-type: none"> - Validation programme COPIL du 08/01/2025 - Jury concours 3 candidats admis à concourir : 29/01/2025. • Aménagement des espaces publics : AVP final à compter de fin janvier 2025. Validation T2 2025. <p>A venir</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre commercial phase 1 : Concours architectural. Jury de désignation début juillet. • Transfert des activités : travaux • Aménagement des espaces publics : AVP • Démolition CC phase 1 : Désignation et dépôt PC. Objectif : démarrage travaux fin 2024/début 2025.
Travaux	<p>Planning prévisionnel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transfert des commerces CC1 vers CC2 :

	<ul style="list-style-type: none"> - Police : Démarrage travaux à l'automne 2024 pour une durée de 5 mois - Poste : Démarrage travaux à l'automne 2024 pour une durée de 5 mois • Dévoiement du réseau d'assainissement de l'immeuble Rousseau : démarrage des travaux à l'automne pour une durée de 2.5 mois. • Démolition immeuble Rousseau + CC phase 1 : à compter du printemps 2025 • VRD phase 1 : S2 2026 • Construction CC phase 1 : Fin 2026
--	---

CALENDRIER PREVISIONNEL

Voir annexe.

ARBITRAGES

--	--

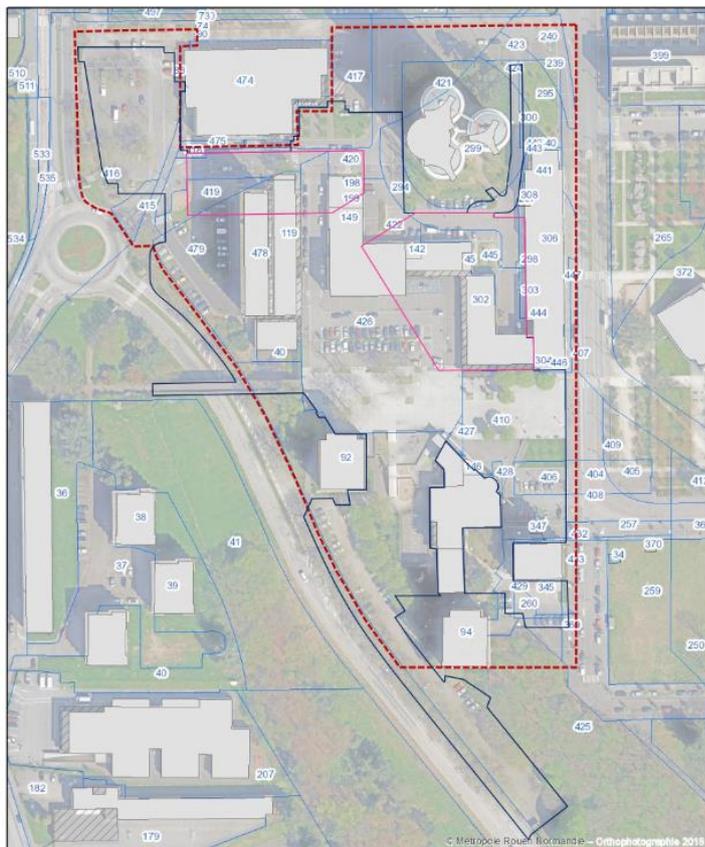
POINTS SENSIBLES

Subventions	<p>Retard général du projet constaté. Risque de pertes de subventions à mesurer (ANCT en particulier).</p> <p>ANRU > optimisation répartition des dépenses entre les opérations aménagement et dev.eco. pour la réalisation du centre commercial. Sujet à l'ordre du jour de la réunion de préparation à la revue de projet du 13/03.</p>
Maintien de l'activité commerciale sur le secteur : marché hebdo	<p>Accord et modalités d'installations du marché hebdomadaire et autres commerces pendant la période de travaux.</p>
Sécurité du site et des chantiers	<p>Préconisations du GPO : Gardiennage de nuit des chantiers, informations et échanges Police avec les différents chantiers.</p>

PIECES ANNEXES

Localisation et périmètre de la ZAC Centralité Châtelet
 Vues existante et projetée
 Maîtrise foncière du Centre commercial du Châtelet
 Planning prévisionnel

LOCALISATION & PERIMETRE DE LA ZAC CENTRALITE CHATELET



Légende

- Périmètre de la ZAC
- Foncier aménagé
- Futurs îlots commerciaux

0 10 20 30 40 m



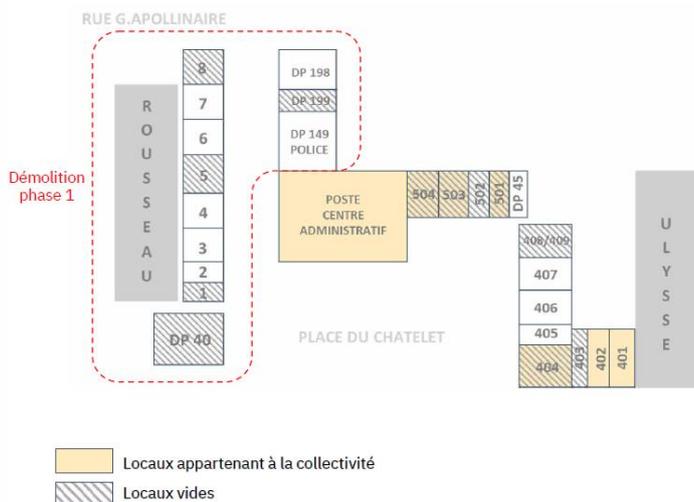
VUES EXISTANTE ET PROJETEE



MAITRISE FONCIERE DU CENTRE COMMERCIAL CHATELET

Centre commercial

Présentation des propriétaires et des activités

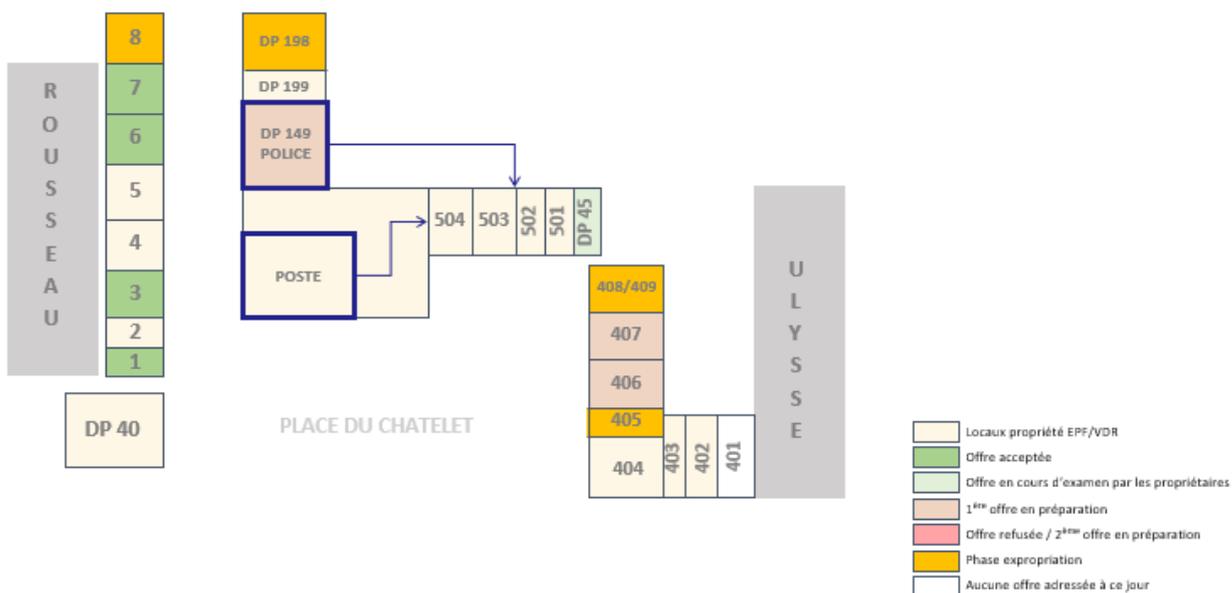


LOCAL	MUR	FONDS
8	Ass. Educ' et Valeurs	Vide (ancien laboratoire d'analyses)
7	M et Mme Ouahbi	M. Ouahbi (Dépôt de pain)
6	M et Mme Ouahbi	M. Oubara (Salon de thé)
5	Dr Fakir	Vide / ancien cabinet médical
4	SCI des Provinces	Ms Khelifati et Zeggane (Presse)
3	M et Mme Ouahbi	Mme Perceval (Salon de coiffure femmes)
2	M. Sid (SM Immo)	M. Sid (Lycamobile)
1	M. Djahara	Vide / bail au nom de M. Ouahbi (aménagement réalisés pour un salon de coiffure hommes)
DP 40	SCI Paul et Timothée	Vide (aménagement réalisés pour une maison de santé)
DP 198	M. Djoubri	Ass. Echange et Réussite
DP 199	M et Mme Diaw	Vide
DP 149	Etat	Poste de police
504	EPFN/Ville de Rouen	Vide (ancienne Caisse d'Epargne)
503	EPFN/Ville de Rouen	Vide
502	SCI Letourneur	Vide
501	EPFN/Ville de Rouen	Vide
DP 45	Indivision Mantion	Friperie associative Osi Monde
409	Ass. Educ' et Valeurs	? (ancienne école hors contrat)
408	M. Djoubri	? (ancienne école hors contrat)
407	SCI Paul et Timothée	M. Guiakora (Cabinet médical)
406	SCI de Lorraine	M. Guiakora (Pharmacie)
405	NS Immobilier	M. Meddah (Snack)
404	EPFN/Ville de Rouen	Vide (ancien bar tabac)
403	M et Mme Sadouki	Vide
402	Ville de Rouen	M. Esmel (Boulangerie)
401	Ville de Rouen	M. Sadouki (Boucherie)

CENTRE COMMERCIAL

Avancement des négociations foncières au 31/12/2024

RUE G.APOLLINAIRE



PLANNING PREVISIONNEL SIMPLIFIE

Centralité Châtelet > hypothèses opérationnelles													déc-24
Opérations	Programme	2023		2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		S1	S2	S1	S2	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
Acquisition + rachat travaux	Ville			Démol 1				Phase 2					
	Rouen Habitat (Rousseau)					Phase 1							
TRAVAUX	EPFN			Démol 1			Phase 2						
	Travaux de transfert provisoire activités existantes					études		Travaux					
	Centralité Châtelet VRD					Rachat des études							
	Démolition CC phase 1					Travaux							
	Construction CC phase 1 + poste de police + Maison de services												
	Démolition CC phase 2 (maison de services existante incluse)						études	Travaux					
	Construction CC phase 2						études		Travaux				
Cessions des biens								CC Phase 1 SEMRI + Maison de services auprès ville			CC Phase 2 SEMRI		
Subventions	ANRU, REGION, Département, DSIL, autres...												

