Rouen
Normandie
Aménagement
Stationnement

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 31/12/2025

Rédacteur : Directeur de projet	Approbateur : Directeur Général
Stéphanie MALETRAS	Rémi de NIJS
Stéphanie MALETRAS Certifié par youlign	Rémi de Nijs Certifié par youlign
Date : Le 14/04/2026	Date : Le 14/04/2026

Sommaire

Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL 5

Bilan et plan de trésorerie prévisionnels 8

Plan de situation de l'opération 9

Présentation de l'opération 9

Objectifs *9*

Programme *12*

Cadre juridique *12*

Intervenants *12*

Bilan de l'Activité 2025 13

Etat des réalisations en dépenses : *13*

Acquisitions 13

Etudes et honoraires techniques 13

Travaux 14

Etat des réalisations en recettes : *14*

Cessions au concédant 14

Commercialisation 14

Subventions 14

Participation de la collectivité 14

Produits divers et produits financiers 15

Financement *15*

Avance de trésorerie remboursable 15

Emprunt 15

Prévisions 2026 15

Dépenses prévisionnelles : *15*

Acquisitions 15

Gestion des biens acquis 15

Etudes et honoraires techniques 16

Travaux 16

Frais divers de gestion 17

Frais de société et frais financiers 17

Recettes prévisionnelles : *17*

Cessions au concédant 17

Commercialisation 17

Subventions 17

Participation de la collectivité 18

Produits divers et produits financiers 18

Financement prévisionnel : *18*

Avances de trésorerie par la collectivité 18

Emprunts 18

TVA 18

ANNEXES 19

Synthèse Compte-rendu annuel à la collectivité locale - CRACL

L’actualisation du bilan au 31/12/2025 confirme une évolution du plan de financement de l’opération, marquée notamment par l’intégration de financements complémentaires, en particulier une subvention régionale d’environ 600 K€.

Le bilan, présenté en constaté HT, s’établit à 30,6 M€ en dépenses et en recettes, traduisant un équilibre global du projet à terme, sans évolution de la participation de la collectivité.

À ce stade d’avancement, l’opération présente un résultat d’exploitation excédentaire de l’ordre de +658 K€, qui s’explique principalement par l’encaissement anticipé de subventions et des financements publics, alors que les dépenses de travaux restent encore limitées. Cet excédent présente un caractère temporaire, lié au décalage entre les financements perçus et la montée en charge progressive des dépenses à venir.

La trésorerie s’établit à 3,45 M€ au 31/12/2025, traduisant une situation financière confortable à court terme.

L’année 2025 a été marquée par :

- la poursuite des acquisitions foncières,
- le lancement des premières démolitions et travaux préparatoires,
- ainsi que la désignation du groupement de maîtrise d’œuvre pour le futur centre commercial.

Les perspectives confirment une montée en charge significative de l’opération à compter de 2026, avec :

- L’ouverture au public d’une Banque Postale, d’un DAB et d’un Poste de Police,
- La poursuite des travaux de démolition et d’aménagement,
- Le dépôt du permis de construire du centre commercial et le démarrage des travaux de construction à horizon 2027.

En conclusion, l’opération présente une trajectoire financière maîtrisée en phase de lancement, avec un équilibre global assuré à terme, et une situation excédentaire transitoire liée au lissage des financements publics.

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	30 568 500	30 568 500	308 511	2 274 373	3 261 404	24 724 212	30 568 500	
RECETTES	30 568 500	30 599 875	3 750 671	5 533 695	2 211 407	19 762 703	31 258 475	658 600
RESULTAT D'EXPLOITATION		31 375	3 442 160	3 259 322	-1 049 997	-4 961 509	689 975	658 600

Commentaires sur les évolutions :

Le bilan actualisé présente une augmentation des recettes correspondant :

- aux produits financiers générés par la trésorerie de l'opération en 2025.
- La mise à jour du plan de financement de l'opération d'aménagement ANRU bénéficiant d'aides complémentaires de la REGION de l'ordre de 600K€ notifiée dans l'ajustement mineur à la convention ANRU durant l'automne.

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

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 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).
- Garantir un cadre de vie apaisé aux habitants avec le maintien de l'accès au centre commercial existant et au marché hebdomadaire durant la phase opérationnelle.

Enjeux commerciaux pour le nouveau centre commercial

- Maintenir l'activité commerciale existante par le transfert des activités commerciales existantes (Banque Postale, DAB et Poste de police en particulier)
- Sécuriser la mise en place d'un pôle santé constitué d'une pharmacie, d'un cabinet de kinésithérapie et d'un cabinet médical au sein de ce nouveau centre d'activités.
- Répartir de manière équilibrée les services de la ville entre les deux lots à construire : Mairie de proximité dans bâtiment A situé à proximité du supermerché Triangle et Maison de services dans bâtiment B situé au cœur du quartier
- Conforter les plans de financements de l'opération du centre commercial afin de proposer un pôle d'activités complémentaire au sein du bâtiment B.
- 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 **31/12/2025 :** **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 :

	Année 2026	Année 2027
Remise d'équipements / Cession d'ouvrage à la collectivité	-	-
Participation	1 500 000,00	2 521 358,00
Sous-total RECETTES	**1 500 000,00**	**2 521 358,00**
Versement d'avance	-	-
Remboursement d'avance	-	-
Sous-total FINANCEMENT par la collectivité	**-**	**-**
TOTAL TTC - en euros	**1 500 000,00**	**2 521 358,00**

Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

CR 6020 Rouen - NPNRU Centralité Châtelet

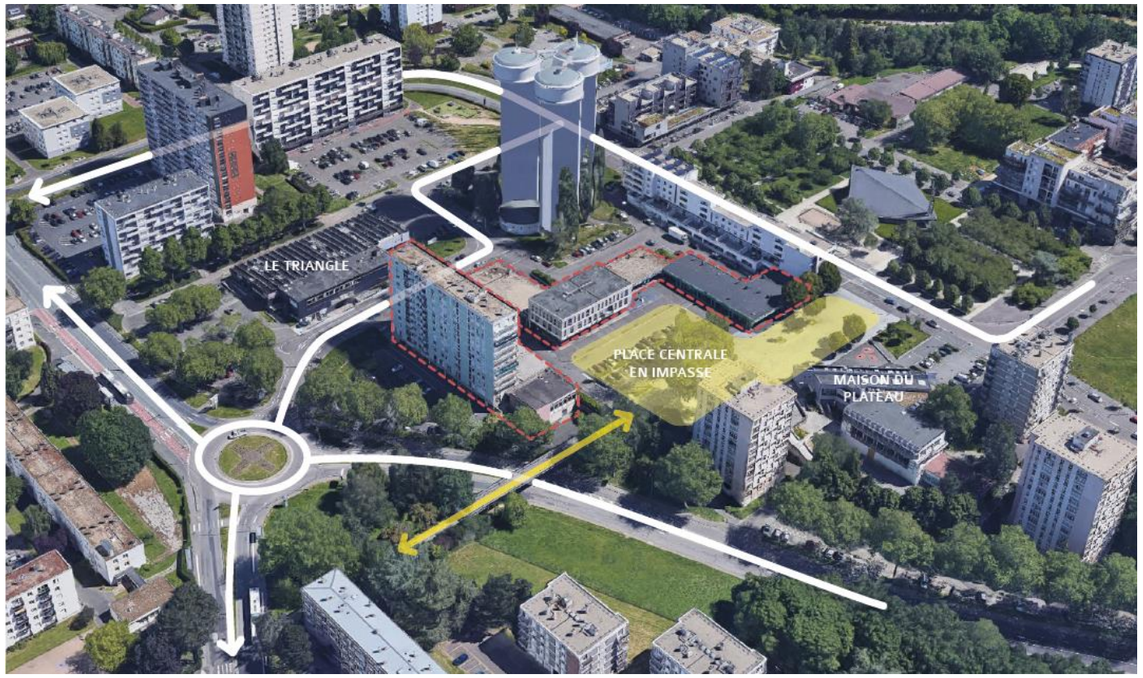
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2025

00107 Prévisions SPL au [31/12/2025]

27/08/2026 08:32
Chiffres en €
BRUGOT Franck

		Bilan		Engagemen	Réalisé	Fin 2024	2025	2026					2027			2028	2029	2030	2031		Bilan		
	Intitulé	Initial	Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Juin	Jui-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TTC	Ecart
	DEPENSES	30 568 500	30 568 500	6 015 820	2 582 885	308 511	2 274 373	558 690	671 211	921 589	1 109 914	3 261 404	4 443 941	3 479 484	7 923 425	6 742 703	2 138 912	3 578 573	3 136 101	1 204 498	30 568 500	36 118 500	
1	ACQUISITIONS	5 350 000	5 350 000	1 154 295	1 015 282		1 015 282	101 346	63 449		690 819	855 614	838 121	515 241	1 353 362	1 534 377	40 903				4 799 538	5 616 451	-550 462
2	ETUDES	601 500	601 500	454 093	205 176	127 848	77 327	142 095	14 500	15 500	16 500	188 595	22 000	22 000	44 000	39 000	39 000	14 472	4 000	5 757	540 000	648 000	-61 500
3	HONORAIRES SUR TRAVAUX	2 203 827	2 203 827	1 937 610	354 217	96 491	257 725	103 984	77 282	68 550	68 550	318 366	149 600	224 600	374 200	428 800	389 200	234 200	146 500	19 844	2 265 327	2 717 432	61 500
4	TRAVAUX	20 420 000	20 420 000	1 612 572	773 078		773 078	173 844	473 649	764 396	300 000	1 711 890	3 238 311	2 546 410	5 784 721	4 425 000	1 487 224	3 090 000	2 771 100	924 578	20 967 591	25 133 542	547 591
5	FRAIS DIVERS DE GESTION	245 000	245 000	28 594	26 704	5 168	21 536	368	375	20 655	830	22 228	23 065	23 065	46 130	43 400	33 046	32 744	24 074	16 674	245 000	252 030	
7	REMUN. SOCIETE & FRAIS	1 748 173	1 748 173	828 655	208 428	79 004	129 424	37 053	41 956	52 488	33 215	164 711	172 844	148 168	321 012	272 127	149 539	207 157	190 427	237 645	1 751 045	1 751 045	2 871
	RECETTES	30 568 500	30 599 875	19 485 297	9 284 366	3 750 671	5 533 695	447 719			1 763 688	2 211 407	5 320 253	2 237 488	7 557 741	2 852 232	2 354 907	25 000	6 227 024	745 800	31 258 475	32 453 435	658 600
1	CESSIONS	5 934 800	5 934 800													1 525 825	829 500		2 833 675	745 800	5 934 800	7 121 760	
2	CESSION D'OUVRAGE à la																						
3	SUBVENTIONS	13 472 342	13 472 342	8 233 368	2 094 392	1 119 297	975 096	447 719			263 688	711 407	2 798 895	2 237 488	5 036 383	1 311 407	1 525 407		3 393 349		14 072 344	14 072 344	600 001
4	PARTICIPATION COLLECTIVITE	11 121 358	11 121 358	11 121 358	7 100 000	2 600 000	4 500 000				1 500 000	1 500 000	2 521 358		2 521 358						11 121 358	11 121 358	
5	PRODUITS DIVERS	40 000	40 000													15 000		25 000			40 000	48 000	
6	PRODUITS FINANCIERS		31 375	130 571	89 974	31 375	58 599														89 974	89 974	58 599
	RESULTAT D'EXPLOITATION		31 375	13 469 478	6 701 481	3 442 160	3 259 321	-110 971	-671 211	-921 589	653 774	-1 049 997	876 312	-1 241 996	-365 684	-3 890 472	215 995	-3 553 573	3 090 923	-458 698	689 975	-3 665 065	658 600
	AMORTISSEMENTS	1 000 000	1 000 000																1 000 000		1 000 000	1 000 000	
1	EMPRUNTS																						
2	AVANCES	1 000 000	1 000 000																1 000 000		1 000 000	1 000 000	
5	TVA																						
	MOBILISATIONS	1 000 000	1 000 000															1 000 000			1 000 000	1 265 258	
1	EMPRUNTS																						
2	AVANCES	1 000 000	1 000 000															1 000 000			1 000 000	1 000 000	
5	TVA																					265 258	
	FINANCEMENT																	1 000 000	-1 000 000			265 258	
	TRESORERIE					3 447 632	6 317 778	6 030 192	5 774 488	4 687 484	6 063 218	6 063 218	7 286 130	3 955 621	3 955 621	1 787 630	1 811 190	-593 279	1 363 157	689 975		689 975	

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 :

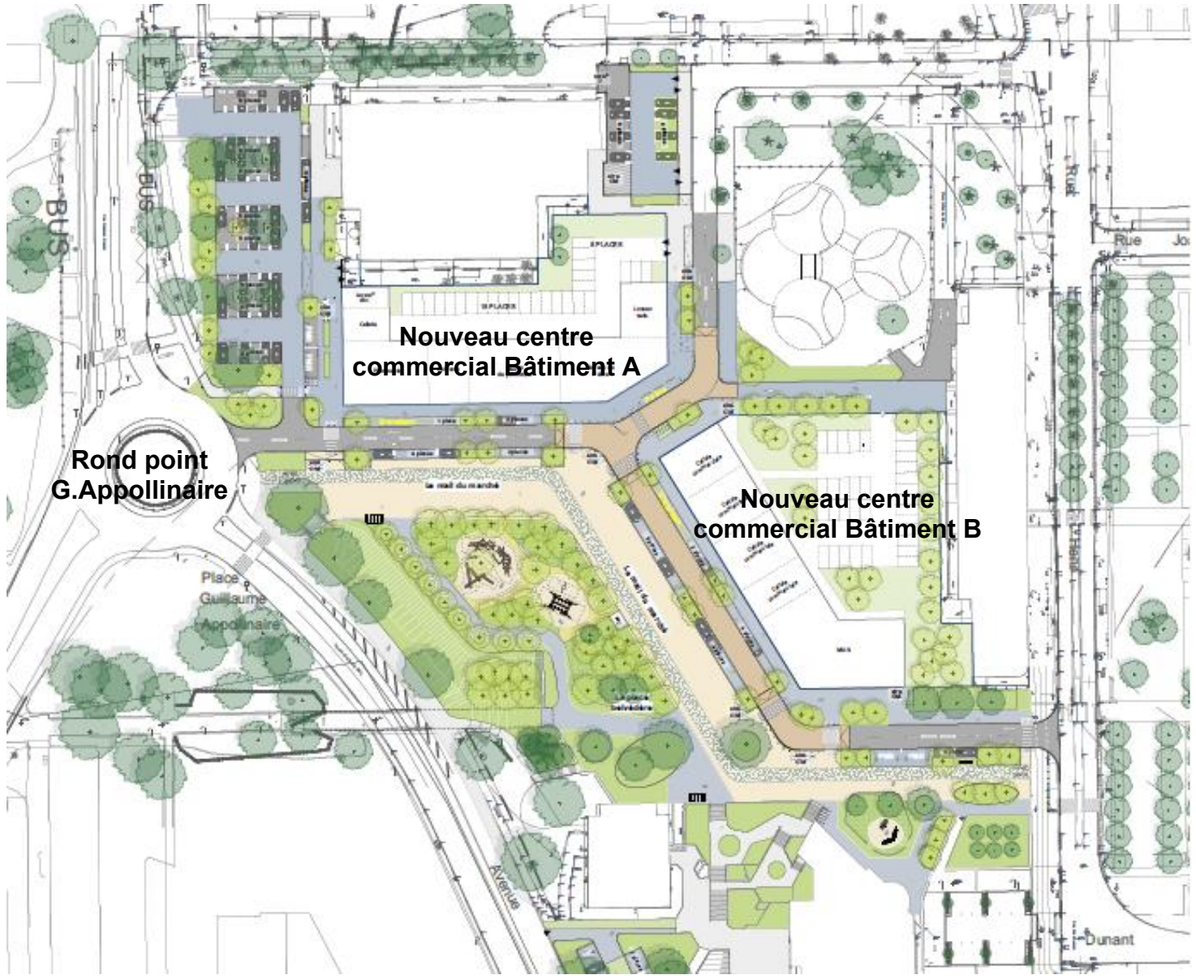
- Aménager un espace structurant autour d'une nouvelle place
- Mettre en valeur l'entrée du quartier et renforcer son attractivité commerciale
- Réaménager les espaces publics pour améliorer le cadre de vie et la mobilité
- Ces objectifs ont été complétés en intégrant une ambition environnementale forte (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 4200m2 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 maitrise 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

Nouveau centre commercial – Bâtiment A

MOE : Groupement CBA architectes

Depuis le rond point Guillaume Appolinaire (perspective PC)

Programme

Programme initial sur la base du maintien de l'activité économique durant les travaux

	SDP m²	Emprise cessible m²
Travaux de rénovation d'anciennes cases afin d'y installer une banque postale et une poste.		
Aménagement des espaces publics		
Démolition de l'ancien centre commercial		
Construction d'un nouveau centre commercial	4 200m2	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 règlementaires

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 Stationnement	Directrice de projet	Mme Stéphanie MALETRAS
	Responsable d'opérations	M. Quentin BOILLET M. Franck BRUGOT
	Directrice développement	Mme Marie-Hélène ALBERT
	Assistante opérationnelle	Mme Sophie AVENEL
Maître d'œuvre / Urbaniste	ATELIER RUELLE	Mme Véronique NAVET Mme Florence POUEY Mme Sophie MAHIOU
	BET VRD - SOGETI	M. Mouloud HADJAD M. Guillaume SELLIER

Bilan de l'Activité 2025

Etat des réalisations en dépenses :

Acquisitions

Présentées par famille ANRU, les acquisitions ont porté sur :

Aménagement des espaces publics & programme de démolition
- DP0148 auprès de l'Etat
- DP 0549 auprès de la Ville de Rouen

Développement économique :Construction du nouveau centre commercial
- DP 198 et 199 auprès de 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

Gestion des biens acquis par la ville : Réinstallation de la Banque Postale et d'un Poste de Police.

La gestion des biens acquis comprend les travaux de rénovation de cases commerciales libres de toute occupation permettant la réinstallation de la Banque Postale, d'un DAB et d'un Poste de Police sur le secteur. Les travaux ont été engagés en 2025 pour s'achever en fin d'année pour le Poste de Police et durant le T1 2026 pour la Poste.

Etudes et honoraires techniques

- **Etudes réalisées**

Présentées par famille ANRU, les études réalisées sont les suivantes :

Aménagement des espaces publics, programme de démolition et gestion des biens acquis par la ville
- Etudes urbaines : Porté à connaissance au titre de la loi sur l'eau
- Etudes de sol, géotechnique, diagnostic amiante avant démolition.
- Géomètre : Mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers, relevé topographique complémentaire, division foncière ….

Développement économique : Construction du nouveau centre commercial
- Etudes de sol, géotechnique,
- AMO ESSP,
- AMO environnemental autour de la performance du bâtiment (biosourcés, accessibilité, énergies…).

- **Honoraires techniques – Avancement**

Présentées par famille ANRU, les honoraires techniques ont porté sur :

Aménagement des espaces publics, programme de démolition et gestion des biens acquis par la ville
- VRD :
  - Phase études : AVP général - Phase PRO& ACT pour l'aménagement d'une voirie provisoire – Phase PRO pour le secteur 1.
  - Suivi travaux des travaux de dévoiement du réseau d'assainissement traversant l'immeuble Rousseau.
- Démolition : Honos MOE, CSPS pour le suivi de la phase travaux.
- Gestion des biens acquis (Poste & Police) : Honos MOE, CSPS et CT pour le suivi de la phase travaux.

Développement économique : Construction du nouveau centre commercial

- Procédure de concours (indemnités aux candidats non retenus)
- MOE, CT, CSPS : Phases études ESQ, APS du bâtiment A.

Travaux

Présentées par famille ANRU, le programme travaux réalisé, durant l'année écoulée, est le suivant :

Aménagement des espaces publics & programme de démolition
- VRD : Travaux de dévoiement du réseau d'assainissement
- Démolition : Travaux de démolition de la phase 1 du centre commercial (achèvement en 2026)
- Frais de gardiennage des chantiers nécessaires.
- 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.

Les travaux liés à la réinstallation de la Banque Postale et du Poste de Police sont précisés ci-avant dans le poste dédié à la gestion des biens acquis par la ville.

Développement économique :Construction du nouveau centre commercial

Sans objet compte-tenu de l'avancement du projet (phase études). Le planning prévisionnel des travaux prévoit le démarrage de ce chantier à compter du T1 2027.

Etat des réalisations en recettes :

Cessions au concédant

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

Commercialisation

L'année 2025 a été marquée par la procédure de concours menée pour la réalisation du 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). La procédure de concours menée durant l'année écoulée a permis de désigner le groupement CBA architectes en tant que lauréat.

Pour mémoire, 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.

Le planning prévisionnel de l'opération permettra une vente de l'équipement à compter de 2028.

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 » : 8% acompte supplémentaire
- ANRU pour l'opération « Restructuration du centre commercial ») : 20% avance.

Participation de la collectivité

La collectivité a versé à l'opération 4 500K € 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 de l'ordre de 59K€.

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 2026

Dépenses prévisionnelles :

Acquisitions

Les acquisitions prévisionnelles pour l'année en cours planifiés en fin d'année seront recentrées autour de :

- la famille ANRU : Aménagement des espaces publics & programme de démolition,
- pour l'emprise de construction du bâtiment A du centre commercial.

La liste des parcelles à acquérir sont les suivantes :
- EPF. Normandie (DUP) : DP 119 p
- Rouen Habitat : DP 478 pour l'immeuble Rousseau
- Métropole Rouen Normandie : À la suite du déclassement du foncier du domaine public correspondant planifié à partir de la mi-2026.

Ces acquisitions conditionneront la validité du permis de construire du bâtiment permettant de procéder au démarrage des travaux de construction du nouveau centre commercial.

Gestion des biens acquis par la ville : Réinstallation de la Banque Postale et d'un Poste de Police.

La gestion des biens acquis comprend les travaux de rénovation de cases commerciales libres de toute occupation permettant la réinstallation de la Banque Poste, d'un DAB et d'un Poste de Police sur le secteur.

- Le Poste de Police a donc ouvert au public le 15 janvier 2026,
- La Banque Postale devant ouvrir son agence au public durant le printemps 2026.

L'actualisation du bilan prévoit une baisse significative de ce poste de dépenses, justifiée par la mise à jour de la FAT ANRU relative à l'opération d'aménagement. Révisée sur la base des besoins réels de l'opération, cette FAT a été annexée à l'ajustement mineur de la convention ANRU, notifié aux partenaires en octobre 2025.

Cette baisse s'équilibre avec la hausse des dépenses constatées sur le poste travaux.

Etudes et honoraires techniques

Etudes

Présentées par famille ANRU, les études prévisionnelles à court terme sont les suivantes :

Aménagement des espaces publics, programme de démolition et gestion des biens acquis par la ville

- Le rachat des études auprès du concédant pour mener à bien ce programme de renouvellement urbain.
- Etudes urbaines : Démarche Eco-quartier, suivi des projets, vérification des cohérences altimétrie, planimétries, réseaux…
- Etudes de sol (G4)
- Géomètre : Mise à jour du plan parcellaire et des propriétaires fonciers, relevé topographique complémentaire, division foncière ….

Développement économique :Construction du nouveau centre commercial

- AMO ESSP
- AMO environnemental autour de la performance du bâtiment (bio-sourcés, énergies…)
- Etudes de sol (G2 AVP – PRO …)

L'actualisation du bilan prévoit une baisse de ce poste de dépenses, justifiée par la mise à jour de la FAT ANRU relative à l'opération de Développement Economique pour le centre commercial. Révisée sur la base des besoins réels de l'opération, cette FAT a été annexée à l'ajustement mineur de la convention ANRU, notifié aux partenaires en octobre 2025
Cette baisse est compensée par la hausse des honoraires techniques nécessaires.

Honoraires techniques

Présentées par famille ANRU, les honoraires techniques prévisionnels porteront sur :

Aménagement des espaces publics, programme de démolition et gestion des biens acquis par la ville

- VRD :
  - Phase études : ACT pour le secteur 1.
  - Suivi travaux des travaux d'aménagement de la voirie provisoire puis du secteur 1 d'aménagement à compter de septembre 2026.
- Démolition (MOE, CSPS) : Suivi de la fin des travaux.
- Gestion des biens acquis (Poste & Police) : Honos MOE, CSPS et CT pour le suivi de la fin des travaux et l'accompagnement des locataires dans leurs installations respectives.

Développement économique :Construction du nouveau centre commercial

- MOE, CT, CSPS : Phases APD, PC, PRO, ACT pour le bâtiment A du centre commercial. La demande de permis de construire a été déposée en date du 31/03/2026.

L'actualisation du bilan prévoit une hausse de ce poste de dépenses, justifiée par la mise à jour de la FAT ANRU relative à l'opération de Développement Economique pour la construction du centre commercial. Révisée sur la base des besoins réels de l'opération, cette FAT a été annexée à l'ajustement mineur de la convention ANRU, notifié aux partenaires en octobre 2025.
Cette hausse est compensée par la baisse des études associées.

Travaux

Présentées par famille ANRU, les travaux prévisionnels à court terme sont :

Aménagement des espaces publics & programme de démolition

- VRD : Travaux d'aménagement provisoire puis démarrage des travaux du secteur 1 pour une durée de 3 ans.
- Démolition : Achèvement des travaux de démolition de la phase 1 du centre commercial (phase abattage à partir du mois de février 2026).
- Frais de gardiennage des chantiers nécessaires.
- 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.

Développement économique :Construction du nouveau centre commercial

Sans objet compte-tenu de l'avancement du projet (phase études). Le planning prévisionnel des travaux prévoit le démarrage de ce chantier à compter du T1 2027.

L’actualisation du bilan prévoit une hausse significative de ce poste de dépenses, justifiée par la mise à jour de la FAT ANRU relative à l’opération d’aménagement. Révisée sur la base des besoins réels de l’opération, cette FAT a été annexée à l’ajustement mineur de la convention ANRU, notifié aux partenaires en octobre 2025.

Cette hausse s’équilibre avec la baisse des dépenses constatées sur le poste acquisition.

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**

Les rémunérations proportionnelles évoluent proportionnellement à l’actualisation du bilan conformément aux dispositions du traité de concession

- **Frais financiers**

Sans objet

Recettes prévisionnelles :

Cessions au concédant

Sans objet

Commercialisation

L’année 2026 sera marquée par la poursuite et la consolidation de l’intérêt des prospects qui viendront s’installer dans le nouveau centre commercial. Les prospects formaliseront alors leur positionnement par une lettre d’intention de location, préalable à la signature d’une promesse de bail en l’état futur d’achèvement.

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) : 5% d’acompte supplémentaire.
- ANCT: Signature de la convention de subvention. Appel et versement acompte de 50% au T4 2026 à l’appui des marchés travaux notifiés.
- REGION : Signature de la convention de subvention à l’appui des 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 prévoit une augmentation significative de ce poste de recettes, liée à la mise à jour du plan de financement de l’opération d’aménagement ANRU. Celle-ci intègre des aides complémentaires de la Région, d’un montant d’environ 600 K€, notifiées dans le cadre de l’ajustement mineur de la convention ANRU à l’automne 2025

Participation de la collectivité

- Participation de la collectivité : 1 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**

Le bilan reste neutre sur ce poste.

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	- 4 355 040,00
TVA payée	265 258,00
TVA remboursée	265 258,00
Régularisation de TVA future	4 355 040,00
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 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