

**DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME**

---

**PROGRAMME D'ACTION FONCIERE**

**DE LA VILLE DE ROUEN**

I – Motivations de la nouvelle convention .....2

II – Orientations d'aménagement de la Ville de ROUEN .....5

III – Tableau des flux financiers prévisionnels .....8

IV – Cartographie générale des opérations du PAF .....10

V – Les opérations du Programme d'Action Foncière.....12

DÉPARTEMENT DE SÈVRES-MAIRIE

PROGRAMME D'ACTIVITÉS

DE LA VILLE DE BÉGIN

**I – Motivations de la nouvelle convention**

- I – Motivations de la nouvelle convention
- II – Objectifs et aménagement de la Ville de Bégin
- III – Impact des flux financiers prévisionnels
- IV – Capacité à gérer les opérations
- V – Les opérations du programme d'activités

## MOTIVATIONS DE LA NOUVELLE CONVENTION DU PAF DE LA VILLE DE ROUEN

La présente nouvelle convention est motivée par :

1) la prise en compte d'une opération abandonnée :

- **900 115 Gare Rive droite** : la maîtrise foncière publique envisagée pour encourager la mixité sociale n'est plus nécessaire compte-tenu de la clause de mixité sociale inscrite au PLU.

2) la prise en compte d'une opération terminée :

- **900 123 Lods Saint Julien (plot J)**

3) Le transfert du PAF Ville de ROUEN au PAF METROPOLE ROUEN NORMANDIE :

- **900 112 Rouen SAINT SEVER, nouvelle gare** : Le périmètre de prise en charge de cette opération et son stock sont transférés du PAF de la Ville de ROUEN vers le PAF MRN.

4) le maintien des opérations en cours suivantes sans modification de périmètre, ni d'enveloppe projet :

- **900 105 Grammont Sablière**
- **900 119 Elbeuf ilot Méridienne**
- **900 084 Parc Naturel urbain de Repainville (anciennement intitulé Vallée des 2 rivières)**
- **900 117 Rondeaux Libération,**
- **900 121 Ilot Saint Julien,**
- **900 118 Ilot Europe,**
- **900 122 Immeuble Santorin,**
- **900 127 Foyer ADOMA Rue du Renard,**
- **924 609 Piscine Salomon**

5) les changements de catégorie de portage suivants :

- **900 110 ZAC Luciline** : Le changement de catégorie de portage de 5 ans à 10 ans des parcelles cadastrées Section KX n° 32 et 22, soit une nouvelle date d'échéance au 17 juin 2026.
- **900 110 ZAC Luciline** : Le changement de catégorie de portage de 10 ans à 15 ans des parcelles cadastrées Section KX n° 33 et KW n°221 soit des nouvelles dates d'échéance au 5 mars et 23 décembre 2026.
- **900 110 ZAC Luciline** : Le report d'échéance de la parcelle KX 30, à échéance du 28 février 2021 (15 ans de portage), de 10 mois, soit une nouvelle date d'échéance au 31 décembre

2021 (15 et 10 mois ans de portage dérogatoire).

- **900 105 Grammont Sablière** : Le changement de catégorie de portage de 10 ans à 15 ans de la parcelle cadastrée Section MT n° 30, soit une nouvelle date d'échéance au 18 mars 2026.

6) La fusion des trois opérations suivantes en une nouvelle opération 924 626 QUARTIERS OUEST :

Les opérations 900 098 Abords du Pont Flaubert, 900 093 Croix d'Yonville Constantine et 900 082 Quartier Pasteur / Secteur Ouest (pour la partie îlot Ouest) sont fusionnées dans une nouvelle opération 924 626 QUARTIERS OUEST (périmètre de veille foncière).

Les opérations 900 098 Abords du Pont Flaubert et 900 093 Croix d'Yonville Constantine sont clôturées.

**Enveloppe projet : 2.000.000 €**

*Il est précisé que ce périmètre compris dans le PAF Ville se superposera partiellement avec un périmètre PAF Métropole Rouen Normandie, intitulé Opération « Quartiers Ouest de Rouen » ; chacune des collectivités intervenant en opportunité pour répondre à des besoins fonciers liés à ses propres compétences.*

7) Le maintien, la réduction du périmètre et de l'enveloppe projet de l'opération suivante :

- **900 082 Quartier Pasteur / Secteur Ouest** : réduction du périmètre à l'îlot est. L'enveloppe projet est réduite en conséquence à **1.200.000 €**.

N.B : l'îlot Ouest est intégré à l'opération 924 626 QUARTIERS OUEST.

8) L'extension de périmètre et augmentation de l'enveloppe projet de l'opération suivante :

- **900 128 Centralité du Chatelet** : Le périmètre de l'opération est étendu pour correspondre au périmètre du projet de DUP. L'EPF accepte de mener la procédure de DUP et d'en être le bénéficiaire.

Outil foncier : DUP.

**Enveloppe projet : 2.000.000 €**

Le maintien du montant du plafond d'encours de **18 M€**, générant une obligation annuelle de rachat de **1,8 M€** à compter de 2021.

## Orientations d'aménagement de la Ville de ROUEN

Outre du programme d'action foncière depuis de nombreuses années, afin de favoriser la construction des logements sociaux nécessaires à nos projets, la Ville de Rouen soutient l'initiative de la mise en œuvre de projets de développement de son territoire.

Ces objectifs sont inscrits dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 février 2016 par le Conseil Municipal de Rouen.

A ce titre, les interventions foncières sont principalement ciblées sur des secteurs de projets, correspondant à des territoires délaissés ou identifiés comme prioritaires, tels que : le renouvellement urbain, en particulier dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Des actions ponctuelles peuvent également intervenir pour permettre la réalisation de projets d'équipement ou d'habitat social de politiques thématiques telles que l'amélioration du cadre de vie.

Les actions sont réalisées à l'issue de négociations amiables, dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou par voie d'acquisition lorsque cela est nécessaire.

Les actions d'intervention ciblées par le Programme d'Action Foncière sont les suivantes :

### **II – Orientations d'aménagement de la Ville de ROUEN**

**ZAC Lucille**  
Les secteurs de développement dans le nouveau quartier dont l'aménagement a démarré en 2011. Ce secteur intervient essentiellement dans le cadre de l'effort de maîtrise foncière visant à la mise en œuvre de projets de développement de son territoire.

**Quartier Ouest**  
Plus globalement, en aménagement de la ZAC Lucille, une veille foncière est effectuée sur l'ensemble des quartiers situés à l'ouest du boulevard des Barges qui constituent un développement urbain de plusieurs années. L'ampleur de l'intervention sur ce secteur en plan d'urbanisme a permis de faire passer la mise en place d'un périmètre d'intervention au Conseil Municipal du 17 décembre 2010. Des interventions foncières ponctuelles ont été réalisées et l'intervention en 2011 a permis de lancer un dialogue pour favoriser le développement urbain dans ce secteur d'aménagement et de programmation (OAP) inscrites au Plan Local d'Urbanisme.

**NPNRU – Programme de la Ville de Rouen**  
Afin de répondre aux enjeux définis par le Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les actions sont plus particulièrement ciblées comme précédemment, sur l'intervention foncière.

**Programme d'Action Foncière**  
L'objectif est de maîtriser foncièrement les secteurs d'intervention ciblés du plan de maîtrise foncière.

**Programme d'Action Foncière**  
La Ville de Rouen a engagé un important programme de maîtrise foncière et de mise en œuvre de projets de développement de son territoire.

## **Orientations d'aménagement de la VILLE DE ROUEN**

Dotée d'un Programme d'Action Foncière depuis de nombreuses années, afin de favoriser la constitution des réserves foncières nécessaires à ses projets, la Ville de Rouen souhaite l'actualiser afin de mieux répondre aux objectifs de développement de son territoire.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 février 2020 par la Métropole Rouen Normandie.

A ce titre, les interventions foncières sont principalement ciblées sur des secteurs de projets, correspondant à des territoires délaissés ou identifiés comme présentant des enjeux de renouvellement urbain, en particulier dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Des acquisitions ponctuelles peuvent également intervenir pour permettre la réalisation de projets d'équipements ou dans le cadre de politiques thématiques telles que l'amélioration du cadre de vie.

Les acquisitions sont réalisées à l'issue de négociations amiables, dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou par voie d'expropriation lorsque cela est nécessaire.

Les secteurs d'intervention ciblés par le Programme d'Action Foncière sont plus précisément les suivants :

### **ZAC Luciline**

Les acquisitions se poursuivent dans ce nouveau quartier dont l'aménagement a démarré en 2011. Ce secteur d'intervention concentre une part majeure de l'effort de maîtrise foncière réalisé dans le cadre du PAF.

### **Quartiers Ouest**

Plus globalement, en accompagnement de la ZAC Luciline, une veille foncière est effectuée sur l'ensemble des quartiers situés à l'Ouest du boulevard des Belges, qui connaissent un développement majeur ces dernières années. L'ampleur des enjeux identifiés sur ce secteur en pleine mutation a donné lieu à la mise en place d'un périmètre d'études par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2020. Des interventions foncières ponctuelles sont susceptibles d'intervenir, en vue d'acquiescer des fonciers jugés stratégiques pour favoriser le développement urbain défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrites au Plan Local d'Urbanisme.

### **NPNRU – Grammont et Hauts de Rouen**

Afin de répondre aux enjeux définis par le Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain (NPNRU), trois secteurs sont plus particulièrement ciblés comme nécessitant une intervention foncière :

- GRAMMONT - SABLIERE, en vue de conforter la maîtrise foncière précédemment engagée sur certains îlots
- CHATELET, dont la restructuration complète du pôle de centralité requiert une maîtrise foncière publique,

### **Parc Naturel Urbain Repainville**

La Ville de Rouen a engagé un important programme de protection et de mise en valeur du site naturel de Repainville à travers l'aménagement d'un Parc Naturel Urbain couvrant un périmètre de

l'ordre de 10 hectares. Afin de compléter la maîtrise de ce site et sa renaturation complète, l'EPF interviendra dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique.

### **Reconversion de friches**

Afin de favoriser le recyclage foncier d'équipements ou d'ensemble de logements aujourd'hui désaffectés, l'intervention ponctuelle de l'EPF Normandie a été sollicitée sur les 2 sites suivants :

- L'ancienne Piscine Salomon, rue François Couperin,
- Le foyer « El Hadj Omar », rue du Renard.

Ces biens font l'objet d'un portage pendant la durée des travaux de désamiantage et déconstruction.

### **Rondeaux Libération**

L'axe Rondeaux-Libération connaît une importante dynamique de développement, accompagnée par l'arrivée de la ligne de transports en commun structurante T4, et appelée à se poursuivre avec le développement du quartier Rouen Flaubert porté par la Métropole Rouen Normandie.

La poursuite d'une veille foncière sur ce secteur apparaît nécessaire pour permettre des acquisitions ponctuelles stratégiques dans la frange urbaine située à l'ouest de l'avenue de la Libération.

En complément, l'acquisition de l'immeuble SANTORIN, en vue de sa démolition, contribuera à restructurer l'ensemble du quartier Pépinières à l'issue de la démolition des immeubles Lods, en permettant notamment la création d'un mail qui le désenclavera.

### **Ilots urbains en Rive Sud**

Enfin, l'intervention sur les îlots « Europe », « Saint-Julien » et « Elbeuf-Méridienne », dont la localisation apparaît stratégique en accompagnement du développement soutenu que connaît la rive sud de manière générale, est maintenue en vue d'en achever la maîtrise foncière.

### III – Tableau des flux financiers prévisionnels

