



Direction des
Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
AVENANT n°1 à la Convention d'Intervention
sur l'opération « Ilot M / ZAC Luciline » - ROUEN (76)

Adresse du site	49 Avenue du Mont Riboudet 76000 ROUEN	
N° Projet	PO2025009	
N° Convention	CONV20250407	
Nature d'intervention	Foncier	Travaux
N° opération	OPE2024184 "grande operation d'aménagement"	OPE2023082
Enveloppe financière	1.810.000 € HT	Et tech : 70.000 € HT Travaux : 450.000 € HT
Observations	Pris en charge dans le cadre de la convention initiale Extension de périmètre Report	Pris en charge dans le cadre de la convention initiale

ENTRE,

La Commune de ROUEN, représentée par son Maire Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL,
Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

La **Société Publique Locale d'Aménagement Rouen Normandie Aménagement Stationnement** (SPL RNAS), aménageur de l'Eco-quartier Flaubert, représentée par son Directeur Général, Monsieur Rémi DE NIJS Désignée ci-après « l'aménageur »,

D'une part,

ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2012-1247 du 07 novembre 2012, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018 et le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025, représenté par son Directeur Général par Intérim, Monsieur Gilles GAL,

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part.

VU :

- La convention d'intervention signée le 25 février 2025,
- La délibération de la Collectivité en date du ,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 6 mars 2026 ayant accepté le report d'échéance d'une parcelle du foncier et l'extension de périmètre de l'opération,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

La Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation d'un vaste projet de renouvellement urbain du secteur « Luciline » à Rouen (76), dont elle a confié l'aménagement à la SPL RNAS. Dans ce contexte, la Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation de son projet, et plus particulièrement pour la préparation de l'îlot M, impliquant la déconstruction des bâtiments existants pour permettre la réalisation d'un projet mixte de logements/commerces

Dans ce contexte, une convention d'interventions pour le portage foncier, les études techniques et les travaux a été signée le 25 février 2025.

A ce jour, la Collectivité souhaite mobiliser l'EPF Normandie un report d'échéance de portage foncier des parcelles cadastrées section KX 32 et les droits indivis de la parcelle KX 22, ainsi qu'une extension de périmètre visant à intégrer l'emprise des droits indivis de la parcelle KX 22.

Etant ici précisé que les parcelles KX 35, 36 et 33 ont été revendues les 11 décembre 2025 et 05 mars 2026 au profit de RNAS et que les travaux de déconstruction sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie ont été réceptionnés depuis août 2025 ; la clôture financière de cette intervention est actuellement en cours.

Cela étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant n°1 a donc pour objet :

- L'extension de périmètre de l'opération « ROUEN « ILOT M / ZAC LUCILINE » afin d'intégrer les droits indivis attachés à la parcelle KX n°22 à la présente opération,
- Le report d'échéance de portage des parcelles cadastrées section KX n° 32 et droits indivis attachés à la parcelle KX n°22 pour une durée de 5 ans portant la nouvelle date d'échéance au 17 juin 2031.

Cet avenant vient compléter et/ou remplacer certains articles de la Convention d'Interventions en date du 25 février 2025, repris dans le tableau ci-dessous :

Articles de la CI	Articles de l'avenant n°1
ARTICLE 1 : Objet	Article 1 modifié par l'article 1 de l'avenant
ARTICLE 2 : Nature et Consistance de l'intervention de l'EPF Normandie	Article 2 modifié par l'article 2 de l'avenant
ARTICLE 3 : Périmètre d'intervention	Article 3 complété par une nouvelle cartographie
ARTICLE 4 : Modalités d'acquisition	Article inchangé
ARTICLE 5 : Obligation et modalités de rachat, délai de portage et modalités de cession	Article modifié par l'article 5 de l'avenant
ARTICLE 6 : Gestion, sécurisation et préservation des biens	Article inchangé
ARTICLE 7 : Assurances	Article inchangé
ARTICLE 8 : Frais de gestion et d'entretien à la charge de la collectivité	Article inchangé
ARTICLE 9 : Visite des biens en cours de portage	Article inchangé
ARTICLE 10 : Engagements des parties	Article 10.2.3 modifié
ARTICLE 11 : Modalités financières relative au portage foncier	Article 11.3.2 modifié
ARTICLE 12 : Durée de la Convention	Article modifié par l'article 12 de l'avenant
ARTICLE 13 : Contrôle	Article inchangé
ARTICLE 14 : Modalités de résiliation de la convention	Article inchangé
ARTICLE 15 : Bilan de mise en œuvre de la convention	Article inchangé
ARTICLE 16 : Communication et information	Article inchangé
ARTICLE 17 : Litige et contentieux	Article inchangé

Il est ici précisé que toutes les autres dispositions contractuelles de la Convention d'interventions en date du 25 février 2025, continuent de s'appliquer sans aucune autre modification.

ARTICLE 2 : NATURE ET CONSISTANCE DE L'INTERVENTION DE L'EPF NORMANDIE

Articles inchangés à l'exception de l'article 2.1 remplacé comme suit :

ARTICLE 2.1. INTERVENTIONS FONCIERES :

L'EPF Normandie a procédé, dès avant les présentes, à l'**acquisition foncière** des parcelles cadastrées section KX n°s 30, 32 et droits indivis attachés à la KX 22, 33, 34, 35 et 36 à Rouen, comprises dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1, avec pour objectif de constituer une réserve foncière et d'assurer la maîtrise des biens sur lesquels des interventions pourront avoir lieu. Les acquisitions ont été réalisées par l'EPF Normandie par actes en date des 28 février 2006 (parcelle KX 30), 4 Août 2009 (parcelles KX 35 et 36), 5 mars 2011 (parcelle KX 33), 28 février 2013 (parcelle KX 34) et 17 juin 2016 (parcelle KX 32 et droits indivis à la parcelle KX 22), sous couvert d'une contractualisation précédente entre la Collectivité et l'EPF Normandie.

Toutefois, comme indiqué en préambule, la parcelle cadastrée section KX n°30 a été rétrocédée à la Ville de ROUEN le 27 décembre 2021. A la demande de la Collectivité, l'EPF procédera à **une nouvelle acquisition foncière** de la parcelle Section KX numéro 30, comprise dans le périmètre défini à l'article

3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1, avec pour objectif de constituer une réserve foncière et d'assurer la maîtrise du bien sur lequel des interventions pourront avoir lieu. Cette acquisition sera prévue concomitamment au démarrage des travaux de déconstruction sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie.

L'enveloppe du projet d'acquisition est fixée au montant de **1.810.000 €** correspondant à la valeur foncière et aux frais annexes inhérents à la maîtrise du foncier déjà en stock (notamment les frais de notaire, les commissions d'agence à la charge de l'acquéreur, les éventuelles indemnités d'éviction, etc...) auxquels est ajoutée l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle KX n°30 y compris les frais associés.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Les missions d'études techniques, de travaux et de maîtrise foncière s'exerceront sur le nouveau périmètre d'intervention tel que défini à l'Annexe 1 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle, sachant que ce périmètre est étendu aux droits indivis de la parcelle KX 22.

ARTICLE 4 : MODALITES D'ACQUISITION

Article inchangé

ARTICLE 5 : OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSIION

ARTICLE 5.1 : DELAI DE PORTAGE

La Collectivité s'engage à racheter les biens déjà acquis par l'EPF Normandie antérieurement aux présentes, ou à désigner un tiers pour leur rachat dans les conditions fixées à l'article 5.4 du présent avenant à la convention, aux dates d'échéances qui suivent :

- **28 février 2028** pour la parcelle KX 34
- **17 juin 2031** pour la parcelle KX 32 et droits indivis attachés à la parcelle KX 22

Par ailleurs, la Collectivité s'engage à racheter la parcelle KX30, ou à désigner un tiers pour son rachat dans les conditions fixées à l'article 5.4 du présent avenant à la convention, dans un délai maximum **de cinq années** à compter de sa date d'acquisition.

Le rachat sera formalisé par acte authentique de vente qui devra intervenir dans les six mois précédant la date conventionnelle de rachat.

Un principe de portage sur 5 ans est applicable à toutes les nouvelles acquisitions, quelles que soient la nature des projets et la stratégie foncière présentées par la Collectivité.

Il est toutefois possible pour la Collectivité de solliciter un portage pour une durée comprise entre 5 et 10 ans, en demandant un report d'échéance. Ces demandes seront soumises au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, dans les conditions fixées à l'article 5.2 du présent avenant à la convention.

Ces demandes de report doivent respecter la règle d'équilibre selon laquelle le stock porté pour une durée supérieure à 5 ans ne pourra excéder 50 % de l'encours de stock global.

La Collectivité pourra cependant solliciter une dérogation à cette règle d'équilibre en produisant dans la note visée à l'article 5.2 du présent avenant à la convention, un argumentaire au vu duquel le Conseil d'Administration de l'EPF se prononcera.

Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pourra être réalisé pour les « grandes opérations d'aménagement ».

Les « grandes opérations d'aménagement » s'entendent strictement comme celles comprenant les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), celles prévues par un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), les Projets d'Intérêt Général (PIG), les Projets d'Intérêt Majeur (PIM), les opérations couvertes par un contrat ou un traité d'aménagement d'une durée supérieure à 10 ans, et les opérations de recomposition spatiale sur des fonciers notamment exposés aux risques (recul du trait de côte) et sur les fonciers destinés à être désartificialisés avec en perspective l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

La demande de portage entre 10 et 15 ans pour ces « grandes opérations d'aménagement » est à présenter par la Collectivité. Cette demande est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie dans les conditions fixées à l'article 5.2 du présent avenant à la convention.

La règle d'équilibre susvisée n'est pas applicable au stock porté au titre des « grandes opérations d'aménagement ».

Dans l'hypothèse où la Collectivité souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans les délais de portage précités (5 ans, entre 5 et 10 ans, et entre 10 et 15 ans), elle devra procéder au rachat par anticipation desdits biens ou de la partie concernée, avant tout commencement de travaux.

Par exception, pour les « grandes opérations d'aménagement » l'EPF Normandie peut autoriser la Collectivité, ou le tiers acquéreur visé à l'article 5.4 du présent avenant à la convention, à réaliser, durant la durée de portage, des travaux de voirie concourant à l'opération d'aménagement.

La Collectivité devra en faire préalablement la demande, par écrit motivé, à l'EPF Normandie pour obtenir son accord en sa qualité de propriétaire. Ces travaux répondront aux seuls besoins de la Collectivité. L'EPF Normandie ne pourra en aucun cas être regardé comme intervenant à la réalisation de ces travaux d'aménagement, dont il ne détient pas la compétence statutaire puisqu'il ne peut que réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, dans les conditions définies à la présente convention.

La Collectivité s'engage à se rapprocher de l'EPF Normandie au moins 15 jours avant le début de ces travaux, pour définir avec lui les modalités pratiques de leur réalisation sur le site appartenant à l'Etablissement, notamment en termes de mise en sécurité. Les travaux ne pourront pas être entrepris par la Collectivité sans que ces modalités n'aient été acceptées par l'EPF Normandie. En tout état de cause, ces travaux seront réalisés sous la seule responsabilité de la Collectivité qui devra notamment s'assurer de leur exécution selon les règles de l'art.

Les parcelles concernées devront faire l'objet d'un rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, préalablement à leur affectation à la voirie.

L'EPF Normandie se réserve également le droit de solliciter le rachat par la Collectivité, ou par ledit tiers acquéreur, de la totalité ou d'une partie de ces biens selon l'état d'avancement et les caractéristiques des travaux de voirie.

En toute hypothèse, la Collectivité peut procéder à tout moment à un rachat global ou partiel des biens acquis par l'EPF Normandie, si elle le souhaite.

ARTICLE 5.2 : REPORT D'ECHEANCE

Le délai de rachat, fixé à l'article 5.1 ci-dessus, devra être impérativement respecté.

En cas de difficultés majeures de la Collectivité pour procéder au rachat, d'impératifs calendaires dans le cadre d'une intervention friche, d'un projet d'ampleur aux enjeux urbains multiples, ou d'une « grande opération d'aménagement » telle que définie à l'article 5.1 de la présente convention, la

Collectivité devra saisir l'EPF Normandie d'une demande de report d'échéance en joignant à sa demande une note motivée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité.

Le cas échéant, cette note devra être complétée d'un argumentaire justifiant de la demande de dérogation à la règle d'équilibre visée à l'article 5.1 de la présente convention.

Au vu de cette note, le Conseil d'Administration se prononcera par délibération sur la demande de report. La Collectivité en sera informée par l'EPF Normandie.

L'examen de cette demande sera effectué au vu de principes exposés dans une délibération du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012, illustrés, par la suite, dans un rapport au Conseil d'Administration du 1er juin 2017.

Un avenant à la présente convention devra formaliser l'allongement du portage et la nouvelle date d'échéance de rachat par la Collectivité.

Par dérogation et conformément aux modalités approuvées par la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie du 6 mars 2026, lorsque la cession des biens est appelée à intervenir dans un délai inférieur ou égal à six (6) mois après la date contractuelle de rachat, un report technique d'échéance peut être accordé.

Ce report technique est strictement réservé aux situations résultant de contraintes techniques ou administratives ponctuelles, telles que :

- la finalisation des formalités notariales,
- la programmation d'une instance délibérante dans un calendrier contraint,
- la clôture d'une intervention en travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie.

Le report technique pourra être accordé par délibération du Conseil d'Administration, valant automatiquement avenant à la convention d'interventions, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant contractuel à la présente convention, selon les modalités suivantes :

- le report ne s'accompagne d'aucune autre modification contractuelle portant sur le périmètre, l'enveloppe financière ou les engagements des parties,
- l'exclusion de l'application de la règle d'équilibre mentionnée à l'article 5.1 pour l'instruction des reports techniques.

ARTICLE 5.5 : REALISATION DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES PREALABLES A LA CESSION

Au stade de la revente des biens portés par l'EPF Normandie au profit de la Collectivité, il est expressément convenu que la Collectivité, en sa qualité de gestionnaire desdits biens pendant toute la durée du portage, s'engage à faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, l'ensemble des diagnostics techniques immobiliers légalement requis préalablement à toute cession. Ces diagnostics devront être établis par des professionnels habilités et transmis à l'EPF Normandie dans des délais compatibles avec le calendrier de revente, afin de permettre la conclusion de l'acte de cession dans les conditions prévues à la présente convention.

ARTICLE 6 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS

Article inchangé

ARTICLE 7 : ASSURANCES

Article inchangé

ARTICLE 8 : FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN A LA CHARGE DE LA COLLECTIVITE

Article inchangé

ARTICLE 9 : VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

Article inchangé

ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

Articles inchangés à l'exception de l'article 10.2.3 remplacé comme suit :

Article 10.2.3 : Engagement particuliers pour le foncier

- Assurer la garde et la charge des biens acquis par l'Etablissement, à compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie,
- Informer l'EPF Normandie de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée du transfert de gestion des immeubles,
- Mener un projet d'aménagement, répondant aux objectifs généraux de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur pour se porter acquéreur du foncier en substitution, au prix de rachat et dans les conditions fixées par les article 4, article 5, article 11 de la présente convention,
- Faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, l'ensemble des diagnostics techniques immobiliers légalement requis préalablement au rachat à l'EPF Normandie.

ARTICLE 11 : MODALITES FINANCIERES

Articles inchangés à l'exception de l'article 11.3.2 remplacé comme suit :

Article 11.3.2 : Abaissement de la charge foncière

L'EPF Normandie peut être sollicité par la Collectivité (et son bailleur) pour instruire un dispositif d'abaissement de la charge foncière dans le cadre de projets en faveur du logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété.

Selon la typologie du projet, l'instruction pourra relever du partenariat avec la Région ou d'un dispositif indépendant proposé par l'EPF Normandie (selon les modalités en vigueur lors de la sollicitation).

En cas d'éligibilité à un abaissement de charge foncière, celui-ci sera déduit du prix de rachat des biens auxquels il a été affecté, et son financement sera réparti entre l'EPF Normandie et la Collectivité (ainsi que la Région si il relève du partenariat EPF/Région).

En contrepartie de l'abaissement de la charge foncière consenti, le programme - tel que décrit dans la demande de prise en charge du projet par l'abaissement de la charge foncière - devra être respecté.

Une sollicitation spécifique devra être formulée par la Collectivité et le bailleur sur ce sujet, fera l'objet d'une instruction et, en cas de validation du dossier, une convention sera signée par les parties concernées afin de préciser les modalités de financement du dispositif d'abaissement de la charge foncière accordé pour le projet sus-décrit.

L'EPF Normandie, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente.

ARTICLE 12 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité.

Elle s'achèvera **au plus tard le 17/12/2031**, correspondant à la date d'échéance la plus tardive à laquelle un délai de 6 mois est ajouté pour l'enregistrement du règlement effectif de la cession. Etant précisé que la date de fin d'éligibilité des dépenses relatives à l'intervention travaux est fixée au **01/07/2029** et que le rachat du foncier par l'Aménageur devra intervenir au plus tard aux dates d'échéances contractuelles susvisées.

Cet achèvement de la convention suppose au préalable :

- Le rachat des biens par la Collectivité ou un tiers acquéreur en substitution, ainsi que le paiement afférent audit rachat.
- L'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs pour les études techniques.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve :

- D'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration si il s'agit d'un report d'échéance
- Et/ou d'acceptation d'un avenant de prolongation de l'éligibilité des dépenses par la Région.

ARTICLE 13 : CONTROLE

Article inchangé

ARTICLE 14 : MODALITES DE RESILITATION DE LA CONVENTION

Article inchangé

ARTICLE 15 : BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Article inchangé

ARTICLE 16 : COMMUNICATION ET INFORMATION

Article inchangé

ARTICLE 17 : LITIGE ET CONTENTIEUX

Article inchangé

Fait à Rouen, le

Le Maire de la Ville
de Rouen

Le Directeur Général de
Rouen Normandie
Aménagement Stationnement

Le Directeur Général de l'EPF
Normandie

Annexe 1

Action foncière

76 - ROUEN « ILOT M / ZAC LUCILINE »

Métropole Rouen Normandie
Rouen

Code opération : OPE2024184
Surface : 798 m² environ
Section : KX



Sources : Origine cadastre 2026 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 30/01/2026

- Emprise concernée par le report d'échéance
- Parcelles en stock
- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la
convention signée le :

