



PUBLIE LE

17 OCT. 2025

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

22 APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT CHATELET-LOMBARDIE DANS LE CADRE DU NPRU ET DESIGNATION DE LA SPL ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT EN QUALITE DE CONCESSIONNAIRE

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVOY, M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE (représentée par Mme Christine de CINTRE après son départ de la séance à 16 h 56), M. Manuel LABBE, Mme Fatima EL KHILI, M. Sileymane SOW (représenté par M. Abdelkrim MARCHANI après son départ de la séance à 17 h 16), Mme Elizabeth LABAYE, M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, Mme Sarah VAUZELLE, M. Nicolas ZUILLI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Annie BOULON-FAHMY, M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Jean DE BEIR, M. Yves SORET, Mme Françoise LESCONNEC (représentée par M. Jean DE BEIR jusqu'à son arrivée en séance à 15 h 25), M. Kader FEHIM (représenté par M. Kader CHEKHEMANI après son départ de la séance à 14 h 52), M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par Mme Régine GOMIS jusqu'à son arrivée en séance à 15 h 51), Mme Claire GUEVILLE, M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET, Mme Christine de CINTRE, M. Abdelkrim MARCHANI, M. Thibaut DROUET (représenté par Mme Sarah VAUZELLE après son départ de la séance à 15 h 56), Mme Zohra AMIMI, Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU (jusqu'à son départ de la séance à 15 h 51), M. Adrien NAISET, M. Samuel de GENTIL-BAICHIS, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Mme Louisa MAMERI (à partir de 14 h 20), M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE (à partir de 15 h 33), M. Bruno DEVAUX, Mme Hayet ZERGUI, M. Pierre-Antoine SPRIMONT, Mme Marine CARON, Mme Marie BERRUBÉ, Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET, Mme Samira HADDOUCHE, M. Kalminthe GOMIS, Mme Régine GOMIS, Conseillers Municipaux.

REPRESENTES : Mme Laura SLIMANI (représentée par M. Jean-Michel BEREGOVOY), M. Frédéric MARCHAND (représenté par Mme Fatima EL KHILI), M. Cyrille MOREAU (représenté par M. Stéphane MARTOT), Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY (représentée par M. Adrien NAISET), Mme Marie DESBORDES (représentée par M. Matthieu de MONTCHALIN), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par M. Manuel LABBE), M. Nicolas LEVARAY (représenté par M. Samuel de GENTIL-BAICHIS).

ABSENTS : Mme Marie ATINAULT, Mme Sophie CARPENTIER, M. Guillaume CHAROULET.



VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

22 APPROBATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT CHATELET-LOMBARDIE DANS LE CADRE DU NPRU ET DESIGNATION DE LA SPL ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT EN QUALITE DE CONCESSIONNAIRE

MESDAMES, MESSIEURS,

Le secteur Châtelet-Lombardie est concerné par un vaste projet de transformation urbaine inscrit dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (N.P.R.U.) des Hauts de Rouen. Cette transformation est articulée autour de deux projets urbains complémentaires : la Z.A.C. « Centralité Châtelet » dont la réalisation a été confiée à R.N.A. en décembre 2023 et le projet urbain dit « Châtelet-Lombardie » correspondant au vaste secteur de recomposition des groupes scolaires et jusqu'à la plaine des sports autour du futur centre aquatique.

Les principaux enjeux de ce projet de rénovation urbaine « Châtelet-Lombardie » sont d'accompagner le rééquilibrage du peuplement à travers une intervention sur l'habitat et contribuer au changement d'image du quartier prioritaire de la politique de la ville à une échelle élargie. Les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- proposer une nouvelle configuration d'équipements scolaires, favorable à l'expression d'une offre scolaire et éducative renouvelée, plus attractive et mixte,
- développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées en proposant une offre de logements adaptée aux familles, en accession à la propriété,
- améliorer le cadre de vie, renforcer l'attractivité du quartier et améliorer l'offre globale en équipements,
- apaiser l'avenue de la Grand'Mare, améliorer les accès et les circulations par la hiérarchisation et la restructuration de la trame viaire,
- répondre au besoin de piscine des plateaux Nord par la création d'une nouvelle offre aquatique.

Dans cette perspective, ce projet de renouvellement urbain prévoit des interventions sur l'habitat et les équipements publics :

- la démolition de 333 logements locatifs appartenant au bailleur social Rouen Habitat,
- la réhabilitation de 511 logements, l'isolation thermique de 2 immeubles et la résidentialisation de 120 logements appartenant au bailleur social Rouen-Habitat,
- la reconstruction d'un groupe scolaire et la restructuration avec extension du groupe scolaire Clément Marot,
- la construction d'une nouvelle piscine,
- la reconstruction de logements individuels en accession sociale à la propriété.

Ces transformations s'accompagnent d'une restructuration et d'un réaménagement des espaces publics dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui a fait l'objet d'une concertation préalable entre 2021 et 2024. Par délibération en date du 21 novembre 2024, le Conseil Municipal a arrêté le plan guide du projet urbain et l'esquisse générale des futurs espaces publics sur ce secteur tenant compte du bilan de cette concertation. Le projet a par la suite été déclaré d'intérêt général le 26 juin 2025 à l'issue d'une enquête publique s'étant déroulée du 12 février au 13 mars 2025.



L'intégration de la transition sociale et écologique à ce projet d'ensemble se traduit par l'inscription dès l'origine dans la démarche nationale écoquartier, marquée par la signature de la charte en août 2019. L'inscription ultérieure, en 2023, à la démarche « quartiers résilients » portée par l'A.N.R.U. est venue renforcer les objectifs en matière de développement durable et d'adaptation aux évolutions climatiques.

Pour superviser le projet urbain d'ensemble et mener à bien sa déclinaison dans l'espace public, il est proposé de confier sa réalisation à la S.P.L. Rouen Normandie Aménagement (R.N.A.) dans le cadre d'une concession d'aménagement prévue par les l'articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette concession d'aménagement serait attribuée dans le cadre de l'application des relations « in house », en conséquence, aucune procédure de publicité et de mise en concurrence n'est requise et la concession peut être conclue de gré à gré entre la Ville et R.N.A. Celle-ci aura la charge de réaliser les espaces publics projetés relevant de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie dans le cadre d'une délégation de la Métropole Rouen Normandie à la Ville de Rouen par le biais d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique en date du 3 juin 2025, dans le cadre du portage opérationnel du N.P.R.U.

La mission et la nature précises des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la mise en œuvre de ce projet sont précisées au contrat. La concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Ville, collectivité concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de R.N.A. sur celle-ci, contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment les statuts de R.N.A. et la Charte du contrôle analogue) et ne sont pas reprises dans la concession. La concession intègre les conditions d'évolution du contrat dans le respect des dispositions en vigueur.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération a été établi sur la base des dépenses et recettes prévisionnelles suivantes :

- dépenses : 20.275.794 € H.T.,
- recettes : 10.986.808 € H.T décomposé en subventions à hauteur de 8.081.588 €, de cession aux futurs opérateurs à hauteur de 15.000 € et de cessions d'ouvrages au concédant à hauteur de 2.890.219 €.

Il induit une participation d'équilibre de l'opération de la Ville à hauteur de 9.288.986 € H.T., décomposée en une participation à l'équilibre non assujetti à la T.V.A. de 8.703.986 € et une participation en compensation de la minoration foncière accordée aux futurs opérateurs, assujetti à T.V.A., à hauteur de 585.000 € T.T.C.

Il est à noter que certaines recettes de l'opération prévues à la maquette financière de la convention N.P.R.U. seront perçues directement par la Ville, s'agissant en particulier du fonds de concours « aménagement des espaces publics » attribué par la Métropole Rouen Normandie.

La concession d'aménagement est prévue sur une durée de 9 ans, nécessaire à la réalisation et à la rétrocession ultérieure des aménagements d'espaces publics prévue dans le respect du cadre de la convention pluriannuelle N.P.R.U.

La rémunération du concessionnaire s'élève à 1.092.994 € H.T. dont 441.510 € de part forfaitaire pour conduire les missions détaillées au traité de concession. L'autre part s'élève à 651.484 € en proportionnalité des dépenses.

L'Aménageur procédera au rachat des études et travaux préalablement réalisés par le Concédant. Il s'appuiera par ailleurs sur les marchés en cours contractés par la Ville pour l'opération, et qui auront vocation à lui être transférés. La continuité des études s'appuiera en particulier sur le marché de maîtrise d'œuvre urbaine attribué par la Ville, notifié le 4 octobre 2021 au groupement ayant comme mandataire l'agence d'urbanisme ATELIER RUELE. Ce marché, portant initialement sur une échelle de travail plus large, a fait préalablement l'objet d'un transfert partiel dans le cadre de la concession relative à la mise en œuvre de la Z.A.C. Centralité Châtelet, confiée à la S.P.L. le 15 novembre 2023.



M. le Maire et Mme l'adjointe à l'Urbanisme étant tous deux membres du Conseil d'administration de la S.P.L. en tant que représentants de la Ville ou de la Métropole Rouen Normandie, ceux-ci ne peuvent pas prendre part au vote, ni participer à l'approbation du traité. A cet égard, Mme Caroline DUTARTE est expressément identifiée dans le cadre de l'exécution de la présente délibération.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir approuver le traité de concession d'aménagement annexé à la présente délibération et son attribution à la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain Châtelet - Lombardie.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme Caroline DUTARTE, Adjointe,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-26, L.2121-29, L. 1521-1 et suivants, L.1523-2 et suivants, L.1524-5 et L.1531-1,

- Le Code de la Commande Publique, notamment l'article L.3211-3,

- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les article L.300-1 et suivants, L.300-4, et L.300-5,

- La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des Hauts de Rouen et Grammont signée le 10 janvier 2020 et ses avenants,

- La délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable du secteur Châtelet-Lombardie,

- La délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2024 arrêtant le plan guide du projet urbain et sollicitant une délégation de maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie pour permettre à la Ville d'intervenir sur les espaces publics dans le cadre du portage opérationnel du N.P.R.U.,

- La convention de maîtrise d'ouvrage unique signée entre la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie en date du 3 juin 2025

- La délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2025 déclarant d'intérêt général le projet de renouvellement urbain Châtelet – Lombardie à l'issue d'une enquête publique s'étant déroulée du 12 février au 13 mars 2025,

- Les statuts de la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement (R.N.A.) et la Charte du contrôle analogue,

- Le projet de traité de concession ci-joint et ses annexes.

CONSIDERANT :

- Que le projet Châtelet - Lombardie s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain des Hauts de Rouen,

- Les enjeux et les objectifs du projet de renouvellement urbain sur ce secteur de la Ville,

- Que le projet urbain a fait l'objet d'une concertation préalable et a été approuvé à l'issue de l'enquête publique environnementale dans le cadre de la déclaration d'intérêt général du projet,

- Que les missions décrites au traité de concession d'aménagement peuvent être confiées à la S.P.L. R.N.A., habilitée à intervenir pour le compte de ses actionnaires dans le cadre de l'application des relations « in house » en vue de réaliser une opération d'aménagement et des d'équipements collectifs.



APRES EN AVOIR DELIBERE :

- 1.- désigne la S.P.L. Rouen Normandie Aménagement concessionnaire du projet de renouvellement urbain Châtelet – Lombardie,
- 2.- approuve les termes du traité de concession d'aménagement avec la S.P.L. joint à la délibération, y compris l'annexe n° 3 correspondants au bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel,
- 3.- désigne et habilite Mme Caroline DUTARTE à signer le traité de concession d'aménagement et les actes nécessaires à son exécution,
- 4.- fixe le montant de la participation de la Ville de Rouen à 9.288.986 € H.T.,
- 5.- autorise la vente par la Ville à la S.P.L. des études et travaux déjà réalisés dans le cadre de ce projet,
- 6.- précise que les dépenses en résultant seront imputées au chapitre 204, article 204182 du budget.

La délibération votée à 17 h 31 est adoptée à l'unanimité.

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme
Le Maire de Rouen,

suivent les signatures,



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.

076-217605401-20251017-22D-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/10/2025
Publication : 17/10/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

