



PUBLIE LE 4 DEC. 2025

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

17 OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN « CŒUR SAINT-SEVER » : MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION DE FINANCEMENT TRIPARTITE POUR LA CONCESSION D'AMENAGEMENT « CŒUR SAINT-SEVER »

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVVOY, Mme Laura SLIMANI, M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE (représentée par Mme Caroline DUTARTE après son départ de la séance à 17 h 32), M. Manuel LABBE, Mme Fatima EL KHILI, M. Sileymane SOW, Mme Elizabeth LABAYE, M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Nicolas ZUILI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Elizabeth LABAYE après son départ de la séance à 15 h 53), M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Yves SORET (représenté par M. Valentin RASSE-LAMBRECQ jusqu'à son arrivée en séance à 14 h 50), M. Kader FEHIM, Mme Claire GUEVILLE, M. Cyrille MOREAU (représenté par Mme Laura SLIMANI jusqu'à son arrivée en séance à 15 h 16), M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET (représentée par Mme Hortense HECTOR jusqu'à son arrivée en séance à 17 h 03), Mme Christine de CINTRE (représentée par Mme Marie-Andrée MALLEVILLE jusqu'à son arrivée en séance à 14 h 20 et par Mme Marie FOUQUET après son départ de la séance à 17 h 51), M. Abdelkrim MARCHANI (représenté par M. Kalminthe GOMIS après son départ de la séance à 18 h 09), M. Thibaut DROUET (représenté par M. Mamadou DIALLO après son départ de la séance à 15 h 50), Mme Zohra AMIMI (représentée par Mme Samira HADDOUCHE après son départ de la séance à 15 h 53), Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU (représentée M. Cyrille MOREAU après son départ de la séance à 16 h), M. Nicolas LEVARAY, M. Adrien NAIZET (absent de 17 h 20 à 17 h 35), M. Samuel de GENTIL-BAICHIS (jusqu'à son départ de la séance à 20 h 06), M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Mme Louisa MAMERI, M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE (jusqu'à son départ de la séance à 19 h 57), M. Bruno DEVAUX, Mme Hayet ZERGUI, Mme Sophie CARPENTIER (arrivée en séance à 18 h 38), M. Pierre-Antoine SPRIMONT, Mme Marine CARON (représentée par Mme Félicie RENON après son départ de la séance à 19 h 13), Mme Marie BERRUBÉ, Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET, Mme Samira HADDOUCHE, M. Kalminthe GOMIS, Conseillers Municipaux.

REPRESENTES : M. Frédéric MARCHAND (représenté par M. Stéphane MARTOT), Mme Sarah VAUZELLE (représentée par M. Kader CHEKHEMANI), M. Jean DE BEIR (représenté par Mme Fatima EL KHILI), Mme Françoise LESCONNED (représentée par M. Nicolas LEVARAY), M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par M. Jean-Michel BEREGOVVOY), Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY (représentée par M. Adrien NAIZET), Mme Marie DESBORDES (représentée par M. Matthieu de MONTCHALIN), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par M. Manuel LABBE), M. Guillaume CHAROULET (représenté par M. Pierre-Antoine SPRIMONT), Mme Régine GOMIS (représentée par M. Samuel de GENTIL-BAICHIS jusqu'à 20 h 06).

ABSENTE : Mme Marie ATINAULT.



VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

17 OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN « CŒUR SAINT-SEVER » : MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION DE FINANCEMENT TRIPARTITE POUR LA CONCESSION D'AMENAGEMENT « CŒUR SAINT-SEVER »

MESDAMES, MESSIEURS,

La Métropole Rouen Normandie envisage la réalisation d'une opération d'aménagement dénommée « Cœur Saint-Sever » visant la revitalisation urbaine de ce quartier, et comprenant des interventions en renouvellement urbain sur un périmètre situé sur la rive gauche de Rouen et englobant les rues Saint-Sever, Lafayette et la place des Emmurées. Le périmètre de l'opération est formé par les rues Lafayette, rue Pavée, rue Pierre Mac-Orlan, rue d'Elbeuf, rue Blaise Pascal, rue Saint-Julien, rue Couture, rue et place Saint-Sever, rue de la Pie aux Anglais, rue Abbé Lemire, rue et place des Emmurées, rue Arago et cours Clémenceau.

Le projet a été initié dans le cadre du projet partenarial d'aménagement « Saint-Sever Nouvelle Gare », dont la Ville est signataire avec l'Etat, la Région Normandie, la Métropole Rouen Normandie, S.N.C.F. Réseau, S.N.C.F. Immobilier, S.N.C.F. Gares et connexions, l'Etablissement Public Foncier de Normandie et Voies Navigables de France. La Métropole Rouen Normandie le porte au titre de sa compétence en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme » et de sa compétence en matière d'« amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ».

La Métropole engage aujourd'hui la phase opérationnelle du projet par la création d'une opération d'aménagement portant sur la rénovation du quartier existant Saint-Sever, couvert en tout ou partie par l'Opération de Revitalisation Territoriale de Rouen et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (O.P.A.H.-R.U.) engagée en décembre 2024 et par le périmètre Quartier Politique de la Ville dénommé « Grammont-Saint-Sever-Orléans », instauré par l'État le 1er janvier 2024.

Plus précisément, l'opération de renouvellement urbain "Cœur Saint-Sever" vise à :

- redynamiser la polarité commerciale, notamment dans les rues commerçantes Saint-Sever et Lafayette,
- améliorer et redynamiser le parc de logement, plus particulièrement dans le secteur ciblé par l'O.P.A.H.-R.U. du centre-ville de Rouen, afin de promouvoir un habitat de qualité pour tous,
- anticiper les besoins en matière d'équipements publics,
- et rénover ses espaces publics et de nature.

Conformément aux dispositions de l'article L 103-2, 4° du Code de l'Urbanisme, la création de l'opération a fait l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

A l'issue de ces phases d'élaboration et de concertation, deux délibérations ont été adoptées par le Conseil Métropolitain du 12 novembre 2025 :



- La délibération arrêtant le bilan de la concertation, et confirmant l'opportunité d'engager deux opérations d'aménagement, dont l'opération de renouvellement urbain « Cœur Saint-Sever », au moyen du recours à une concession d'aménagement,
- La délibération reconnaissant l'intérêt métropolitain du projet « Saint-Sever Nouvelle Gare » et de l'opération d'aménagement « Cœur Saint-Sever ».

Le principe de la conclusion d'une concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du secteur Cœur Saint-Sever, portant sur le traitement de l'habitat dégradé et la redynamisation commerciale a été arrêté. Cette concession sera attribuée à la S.P.L. Rouen Normandie Aménagement en dehors de toute procédure de publicité et de mise en concurrence en raison du lien de quasi régie existant entre ses deux signataires.

L'opération d'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions d'environ 6.776 m² de surface de plancher (S.D.P.) à aménager, construire ou à réhabiliter, comprenant :

- La réhabilitation de 2.036 m² de S.D.P. environ répartis en 938 m² de S.D.P. de commerces et 1 098 m² de S.D.P. de logements
- La production de terrain à bâtir ou la construction de 4.790 m² S.D.P. environ répartis en 890 m² S.D.P. de commerces, 1.000 m² de S.D.P. d'équipements et services et 2.850 m² S.P.D. de logements.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'établit à 20.018.534 € H.T. et 23.199.559 € T.T.C. Le coût des acquisitions et frais afférents représente pour moitié des dépenses totales. Son montant est porté avec l'appui de l'Établissement Public Foncier de Normandie dans le cadre de la Convention de veille et d'intervention signée le 25 mai 2025. Les recettes de cession ne permettent, selon les estimations connues à ce jour, que de couvrir 25 % des dépenses. L'opération est éligible aux subventions de l'Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, attendues dans le cadre de l'O.P.A.H.-R.U. Pour équilibrer cette concession, une participation publique prévisionnelle de 13.989.626 € sur les 10 ans, durée estimée de l'opération, sera nécessaire.

Il semble opportun que la Ville de Rouen, échelon de proximité, participe financièrement à cette opération en tant qu'elle concerne la structuration de son territoire. En effet, il s'agit d'interventions entrant dans le champ de la politique de la ville et contribuant à l'amélioration de l'ambiance urbaine, à l'embellissement de la ville, au renforcement du sentiment de sécurité publique, à la lutte contre l'insalubrité, à l'attractivité des commerces et à l'animation de proximité. Ces actions visent à traiter des problèmes de sécurité et d'usages et bénéficieront en premier lieu à un public fragile en difficulté. Elles complètent aussi les politiques mises en œuvre par la Ville de Rouen en matière de préservation de la diversité commerciale et artisanale (instauration du périmètre de sauvegarde commerciale) et du cadre de vie.

Il est à noter que, sur l'îlot Couture, la Ville est d'ores et déjà propriétaire de plusieurs terrains qui seront apportés en nature à l'opération en titre de subvention et réduiront d'autant le montant de la participation en numéraire de la collectivité. La liste des parcelles identifiée est la suivante :

Référence cadastrale	Nom/ancienne activité
MX91-VDR	Mixte résidentiel et commerce
MX92 -VDR	Immeuble résidentiel
MX94 - VDR	Parking
MX95 - VDR	Parking
MX130 -VDR	Parking

Il est ainsi envisagé une égale répartition de cette participation entre la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie à hauteur de 6.994.813 € environ chacune.



J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir autoriser la signature du projet de convention de participation financière tripartite à la Concession d'Aménagement devant être conclue entre la Métropole et Rouen Normandie Aménagement pour l'opération de renouvellement « Cœur Saint-Sever », sous réserve de l'approbation par les élus métropolitains lors du Conseil du 15 décembre 2025 des termes du Traité de Concession d'Aménagement à conclure entre la Métropole et la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement et de la présente convention de financement.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de M. Sileymane SOW, Adjoint,

VU :

- Le Code de l'urbanisme et notamment l'article L300-5 III du code de l'urbanisme,
- Le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 1523-2 qui fixe les modalités de participations des collectivités territoriales, autres que le concédant à une Concession d'Aménagement,
- La délibération du Conseil communautaire du 10 février 2014 définissant d'intérêt communautaire les études pour le quartier de la nouvelle gare,
- La délibération du Conseil métropolitain du 12 décembre 2016 qui reconnaît d'intérêt métropolitain les études préalables d'aménagement du quartier urbain de la gare Saint-Sever,
- La délibération du Conseil métropolitain 29 mai 2017 élargissant le périmètre reconnu d'intérêt métropolitain aux secteurs avoisinants comprenant la nécessaire intégration des quartiers de renouvellement urbain dans la stratégie de l'habitat métropolitain,
- La délibération du 22 novembre 2021 du Conseil Municipal de la Ville de Rouen portant sur le diagnostic commercial et la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et du droit de préemption sur les fonds de commerces, baux commerciaux et baux artisanaux,
- Le Projet Partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare signé le 26 avril 2022,
- La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain du centre-ville de Rouen signée en date du 2 décembre 2024, entre l'A.N.A.H., la Métropole Rouen Normandie, le Département de la Seine-Maritime et la Ville de Rouen,
- La délibération du Conseil métropolitain de la Métropole Rouen Normandie du 12 novembre 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la mise en œuvre du projet Saint-Sever-Nouvelle-Gare et de l'opération « Cœur Saint-Sever »,
- La délibération du Conseil métropolitain de la Métropole Rouen Normandie du 12 novembre 2025 validant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement dénommée « Cœur Saint-Sever »,
- L'intérêt particulier que ce projet revêt pour la Ville de Rouen,
- Le projet de Traité de Concession d'Aménagement pour l'opération « Cœur Saint-Sever » à conclure par la Métropole Rouen Normandie et la S.P.L. Rouen Normandie Aménagement, notamment son bilan financier, annexé au projet de convention financière,
- Le projet de convention de participation financière tripartite annexé à la présente délibération.

CONSIDERANT :

- Que l'opération apporte des avantages significatifs à la Ville de Rouen et qu'il convient à ce titre d'y apporter une participation financière.



Que le montant global prévisionnel H.T. de l'opération estimé à hauteur de 20.018.534€ H.T. et 23.199.559 € T.T.C. et que les participations et subventions des collectivités Ville et Métropole représentent 13.989.626 € (soit 60 %) des recettes T.T.C.

- Qu'une participation et subvention à parité entre la Ville et la Métropole semble adaptée au vu des intérêts de chacune à voir se réaliser cette opération d'aménagement,

APRES EN AVOIR DELIBERE :

1.- approuve l'octroi d'une subvention d'un montant de 6.994.813 € à l'opération de renouvellement urbain « Cœur de Ville » dont les modalités de versement sont définies dans le projet de convention de financement annexé, sous réserve de l'approbation du traité de concession et de la convention tripartite de financement par le Conseil de la Métropole Rouen Normandie délibérant le 15 décembre 2025.

2.- autorise la signature de la convention de participation financière afférente qui précise les modalités du versement de la subvention de la Ville.

3.- précise que la dépense en résultant sera imputée au chapitre 204, article 20418 du budget.

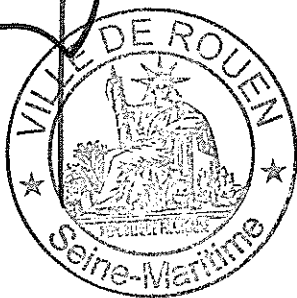
M. le Maire indique que Mme EL KHILI, M. MARCHANI et lui-même ne participent pas au débat et au vote.

La délibération votée à 19 h 30 est adoptée à l'unanimité des votants.

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.

