



PUBLIE LE 27 OCT. 2026

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 8 OCTOBRE 2026

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

31/ RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS RELATIVE AU STADE IRENE HERMEL SITUE DANS LE QUARTIER GRAMMONT

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire,

Mme Marie-Andrée MALLEVILLE, M. Jean-Michel BEREGOVY, Mme Zohra AMIMI, M. Kader CHEKHEMANI, Mme Fatima EL KHILI (représentée par M. Stéphane MARTOT après son départ de la séance à 21 h 50), M. Manuel LABBÉ, Mme Elizabeth LABAYE, M. Stéphane MARTOT, Mme Hélène MICHOT (représentée par M. Ludovic DELESQUE après son départ de la séance à 18 h 34), M. Adrien NAIZET, Mme Sonia TLICH, M. Nicolas ZUILI (représenté par Mme Marie-Andrée MALLEVILLE après son départ de la séance à 18 h 54), Mme Pascale SEUX, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ (représenté par Mme Agathe SAMSON jusqu'à son arrivée en séance à 15 h 22 et pendant son absence de 18 h 19 à 20 h 08), Adjoints au Maire,

Mme Elisabeth ALAZARD-SCHNEIDER, Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Elizabeth LABAYE après son départ de la séance à 19 h 51), M. Mohamed BERBRA, M. Yves SORET, Mme Françoise LESCONNEC (représentée par Mme Juliana VIENNE après son départ de la séance à 19 h 42), M. Patrick LE BONNIEC, Mme Elise BOQUIÉ, M. Cyrille MOREAU (représenté par Mme Juliette BIVILLE jusqu'à son arrivée en séance à 15 h 05 et après son départ de la séance à 20 h), Mme Benjamine DUCERF, Mme Kaltoum GACHI, M. Ludovic DELESQUE (représenté par Mme Marie-Andrée MALLEVILLE pendant son absence de 15 h 57 à 17 h 01), Mme Juliette BIVILLE, M. Thibaut DROUET (représenté par M. Kader CHEKHEMANI après son départ de la séance à 19 h), Mme Gaëlle SILVESTRE, M. Hakim SALAH, M. Frédéric CHANU, Mme Juliana VIENNE, M. Dorian JUSTIN, Mme Caroline MENDY (représentée Mme Benjamine DUCERF après son départ de la séance à 19 h 29), Mme Clémentine LE DUEY (représentée M. Patrick LE BONNIEC après son départ de la séance à 19 h 53), Mme Agathe SAMSON, M. Imed TABACHI, Mme Marie-Hélène ROUX (absente de 14 h 22 à 15 h 54), Mme Hayet ZERGUI (absente de 14 h 22 à 15 h 54), M. Dimitri DENEUVE (absent de 14 h 22 à 15 h 54), M. Benoît ROUSSET (absent de 14 h 22 à 15 h 54), Mme Marine CARON (absente de 14 h 22 à 15 h 54 et représentée par Mme Hayet ZERGUI de 20 h 17 à 20 h 35), Mme Florence BRUDEY, M. Julien VANHEE, M. Maxime DA SILVA, Mme Elsa MOUTET, M. Pierre-Antoine PRIMONT (jusqu'à son départ de la séance à 21 h 57), Mme Marie BERRUBÉ (représentée par M. Grégoire HOUDAN de 17 h 55 à 20 h), M. Grégoire HOUDAN (représenté par M. Pierre-Antoine PRIMONT de 20 h à 21 h 57), M. Bruno DEVAUX (absent de 14 h 22 à 15 h 54).

REPRESENTES : M. Matthieu de MONTCHALIN (représenté par M. Yves SORET), Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY (représentée par M. Adrien NAIZET), M. Kalminthe GOMIS (représenté par Mme Zohra AMIMI), M. Abdelkrim MARCHANI (représenté par Mme Sonia TLICH), Mme Carine WOLF (représentée par Mme Marine CARON de l'ouverture de séance à 14 h 22, de 15 h 54 à 20 h 17 et de 20 h 35 à la fin de séance).

VILLE DE ROUEN
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 8 OCTOBRE 2026

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

31/ RENOUELEMENT DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS RELATIVE AU STADE IRENE HERMEL SITUE DANS LE QUARTIER GRAMMONT

MESDAMES, MESSIEURS,

Par délibération du 2 juillet 2004, le Conseil Municipal a approuvé la signature d'une convention portant mise à disposition d'une emprise ferroviaire cadastrée en section MO sous le numéro 47 pour une surface au sol de l'ordre de 13.416 m², située à Rouen rue Henri II Plantagenêt, et destinée à permettre la réalisation d'un terrain de football dénommé ultérieurement stade Irène Hermel.

Cette convention, signée le 1^{er} août 2004 entre Réseau Ferré de France (R.F.F.), d'une part, et la Ville de Rouen et la société Rouen Seine Aménagement (R.S.A.), chargée de l'aménagement du stade, d'autre part, était assortie de droits réels et avait été conclue pour une durée de huit ans, avec possibilité de renouvellement par voie d'avenant.

Après la signature d'un avenant destiné à proroger la durée de la convention à compter du 1^{er} août 2012 jusqu'au plus tard le 30 novembre 2014, une nouvelle convention d'occupation temporaire a pris effet le 1^{er} décembre 2014, pour une durée de douze ans et un mois, pour se terminer le 31 décembre 2026. Cette nouvelle convention avait pour objet de transférer à la Ville de Rouen l'autorisation d'occupation du sol ainsi que les droits réels sur l'aménagement réalisé.

La Ville de Rouen a récemment procédé à une extension du bâti existant permettant d'accueillir deux nouveaux vestiaires au profit des équipes de football féminin ainsi que des espaces sanitaires, de douche, des locaux techniques infirmerie et laveries nécessaires au bon fonctionnement du stade, le tout pour une surface de plancher de l'ordre de 135 m².

Ces travaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire pour lequel S.N.C.F. IMMOBILIER a émis un avis favorable dans le cadre de l'instruction.

Compte tenu de l'importance des investissements réalisés à ce titre, la Ville de Rouen a sollicité S.N.C.F. IMMOBILIER par courrier du 24 juillet 2023 afin d'obtenir un accord de principe sur la cession à son profit de la parcelle mise à disposition ou, a minima, avoir la garantie d'une prorogation de cette convention pour une durée minimale de 15 ans.

Par courrier du 1^{er} septembre 2025, S.N.C.F. IMMOBILIER, pour le compte de S.N.C.F. RÉSEAU propriétaire, a confirmé son accord de principe quant à la cession de la parcelle mise à disposition cadastrée en section MO sous le numéro 47, en précisant que cette cession devrait nécessairement intégrer également la parcelle cadastrée en section MO sous le numéro 48, pour une surface de l'ordre de 168 m², supportant un pylône électrique, inutile à l'activité ferroviaire et constituant une enclave.

S.N.C.F. IMMOBILIER a d'ores et déjà indiqué à la Ville de Rouen que cette cession pourrait intervenir au prix de 148.500 € H.T., intégrant la marge d'appréciation de 10 % offerte par le pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques de la Seine-Maritime.

Considérant la poursuite de l'activité du groupe ferroviaire situé à proximité immédiate, ce foncier nécessite toutefois des études techniques préalables à la vente. Ces études comprennent notamment :

- Une étude historique et documentaire, hors sondages, relative à l'état environnemental du site, prise en charge par S.N.C.F. IMMOBILIER,
- Un recensement des équipements et installations ferroviaires afin de déterminer les contraintes techniques en vue de la libération des terrains et reconstitutions éventuelles des installations utiles à l'exercice des missions du groupe ferroviaire dont la prise en charge devra être déterminée ultérieurement.

Compte tenu des études préalables à réaliser, dont les délais sont estimés à plus de 18 mois (études ferroviaires et études liées à l'exploitation du pylône situé sur la parcelle cadastrée en section MO n° 48), il convient de prévoir la conclusion d'un avenant à la convention actuellement en cours de validité afin de proroger la durée à 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2027 au plus tard, pour prendre fin à la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété de la parcelle mise à disposition au profit de la Ville de Rouen, et ce au plus tard le 31 décembre 2031.

Toutes les autres clauses et conditions, particulières et générales, de la convention d'occupation temporaire initiale, demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets pour la durée restant à courir jusqu'au 31 décembre 2031 au plus tard.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir autoriser la signature de l'avenant à la convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels sur la parcelle cadastrée en section MO sous le numéro 47, située à ROUEN rue Henri II Plantagenêt (adresse cadastrale : Rouen 9034 quai d'Elbeuf), dans les conditions ci-dessus définies.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme Caroline MENDY, Conseillère Municipale déléguée,

VU :

- le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1,
- le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L. 2122-6, et suivants,
- le courrier de la Ville de Rouen du 24 juillet 2023, sollicitant de S.N.C.F. IMMOBILIER la cession à son profit de la parcelle cadastrée en section MO sous le numéro 47, située à Rouen, rue Henri II Plantagenêt,
- le courrier en réponse de S.N.C.F. IMMOBILIER, pour le compte de S.N.C.F. RÉSEAU propriétaire, du 1^{er} septembre 2025,
- l'estimation du pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques de Seine-Métropole n° 2026-76540-37617, en date du 6 juillet 2026,
- le projet d'avenant à la convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels, ci-annexé,

CONSIDERANT :

- Que par délibération du 2 juillet 2004, le Conseil Municipal a approuvé la signature d'une convention portant mise à disposition d'une emprise ferroviaire cadastrée en section MO sous le numéro 47 pour une surface au sol de l'ordre de 13.416 m², et destinée à permettre la réalisation d'un terrain de football dénommé ultérieurement stade Irène Hermel,
- Que cette convention, signée le 1^{er} août 2004 entre Réseau Ferré de France (R.F.F.), d'une part, et la Ville de Rouen et la société Rouen Seine Aménagement (R.S.A.), chargée de l'aménagement du stade, d'autre part, était assortie de droits réels et avait été conclue pour une durée de huit ans, avec possibilité de renouvellement par voie d'avenant,

- Qu'après la signature d'un avenant destiné à proroger la durée de la convention à compter du 1^{er} août 2012 jusqu'au plus tard le 30 novembre 2014, une nouvelle convention d'occupation temporaire a pris effet le 1^{er} décembre 2014, pour une durée de douze ans et un mois, pour se terminer le 31 décembre 2026,
- Que cette nouvelle convention avait pour objet de transférer à la Ville de Rouen l'autorisation d'occupation du sol ainsi que les droits réels sur l'aménagement réalisé,
- Que la Ville de Rouen a récemment procédé à une extension du bâti existant permettant d'accueillir deux nouveaux vestiaires au profit des équipes de football féminin ainsi que des espaces sanitaires, de douche, des locaux techniques infirmerie et laveries nécessaires au bon fonctionnement du stade, le tout pour une surface de plancher de l'ordre de 135 m²,
- Que ces travaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire à l'instruction duquel S.N.C.F. IMMOBILIER a émis un avis favorable,
- Que compte tenu de l'importance des investissements réalisés, la Ville de Rouen a sollicité S.N.C.F. IMMOBILIER afin d'obtenir un accord de principe sur la cession à son profit de la parcelle mise à disposition ou, a minima, avoir la garantie d'une prorogation de cette convention pour une durée minimale de 15 ans,
- Que S.N.C.F. IMMOBILIER, pour le compte de SNCF RÉSEAU propriétaire, a confirmé un accord de principe quant à la cession de la parcelle mise à disposition cadastrée en section MO sous le numéro 47, en précisant que cette cession devrait nécessairement intégrer également la parcelle cadastrée en section MO sous le numéro 48, pour une surface de l'ordre de 168 m² supportant un pylône électrique, cette parcelle étant inutile à l'activité ferroviaire et constituant une enclave,
- Que S.N.C.F. IMMOBILIER a d'ores et déjà indiqué à la Ville de Rouen que cette cession pourrait intervenir au prix de 148.500 € H.T., intégrant la marge d'appréciation de 10 % offerte par le pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques de la Seine-Maritime,
- Que, considérant la poursuite de l'activité du groupe ferroviaire situé à proximité immédiate, ce foncier nécessite toutefois des études techniques préalables à la vente. Ces études comprennent notamment :
 - Une étude historique et documentaire, hors sondages, relative à l'état environnemental du site prise en charge par S.N.C.F. IMMOBILIER,
 - Un recensement des équipements et installations ferroviaires afin de déterminer les contraintes techniques en vue de la libération des terrains et reconstitutions éventuelles des installations utiles à l'exercice des missions du groupe ferroviaire, dont la prise en charge devra être déterminée ultérieurement.
- Que compte tenu des études préalables à réaliser (études ferroviaires et études liées à l'exploitation du pylône situé sur la parcelle cadastrée en section MO n° 48), dont les délais sont estimés à plus de 18 mois, il convient de prévoir la conclusion d'un avenant à la convention actuellement en cours de validité afin de proroger la durée de mise à disposition de la parcelle cadastrée en section MO n° 47 à 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2027 au plus tard, pour prendre fin à la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété de la parcelle mise à disposition au profit de la Ville de Rouen et au plus tard le 31 décembre 2031,
- Que toutes les autres clauses et conditions, particulières et générales, de la convention d'occupation temporaire initiale, demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets pour la durée restant à courir jusqu'au 31 décembre 2031 au plus tard.

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil Municipal décide à 22 h 23, à l'unanimité :

1.- d'autoriser la signature d'un avenant à la convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels à intervenir entre S.N.C.F. RÉSEAU et la Ville de Rouen, dont le projet est ci-annexé, portant sur la parcelle cadastrée en section MO sous le numéro 47 située à Rouen rue Henri II Plantagenêt (adresse cadastrale : Rouen 9034 quai d'Elbeuf), dans les conditions ci-dessus exposées, pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2027 au plus tard, pour prendre fin à la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété de la parcelle mise à disposition au profit de la Ville de Rouen et au plus tard le 31 décembre 2031,

2.- d'autoriser M. le Maire ou l'élue déléguée à signer les actes à intervenir.

3.- de préciser que la dépense en résultant sera imputée au chapitre 011 (charges à caractère général), article 6132 (locations immobilières) et 614 (charges locatives) du budget.

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.

