

Feuille de route

Ville de Rouen / EPF Normandie

Version du 03/06/2025

1. Orientations d'aménagement de la collectivité	2
1.1 Documents d'urbanisme en vigueur	2
1.2 Enjeux prioritaires en matière d'aménagement communautaire pour les prochaines années	2
1.3 Focus sur les projets	2
1.4 Trajectoire ZAN / objectif SRADDET / consommation foncière de référence selon CCF	3
2. Rappel des principes d'intervention de l'EPF Normandie	4
1.5 Portage foncier	4
1.6 Etudes/Travaux	5
3. Opérations clôturées ou abandonnées	6
4. Intentions sur opérations actives	6
1.7 Opérations inchangées	6
1.8 Opération à modifier	9
1.9 Echéances contractuelles du stock (à horizon 2027)	10
5. Nouveaux projets prioritaires	10
6. Synthèse globale des enveloppes d'interventions	11

Liste des annexes :

- ANNEXE 1 : Fiches projets des opérations actives et des nouvelles opérations
- ANNEXE 2 : Cartographie globale des opérations actives et des nouvelles opérations
- ANNEXE 3 : Tableau du stock porté pour le compte de la Métropole Rouen Normandie
- ANNEXE 4 : Friche recensées sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie

1. Orientations d'aménagement de la collectivité

1. 1 Documents d'urbanisme en vigueur

Différents documents de planification et programmation, relevant de la compétence de la Métropole Rouen Normandie, s'appliquent sur le territoire de Rouen :

- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 12 octobre 2015
- Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal approuvé le 13 février 2020, plusieurs fois modifié depuis cette date.
Par délibération en date du 8 novembre 2021, le Conseil métropolitain a acté la mise en révision du SCOT et décidé que le SCOT modernisé tiendrait également lieu de Plan Climat Air Energie Territorial (SCOT-AEC).
Parallèlement, le Conseil Métropolitain du 12 décembre 2022 a prescrit la mise en révision du PLU. L'approbation du SCOT-AEC et du PLU révisé est prévue en 2027.
- Un Programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 16 décembre 2019. L'élaboration du nouveau PLH 2027-2032 a été prescrite le 12 novembre 2024
- Un Plan de mobilité (PDM) approuvé le 30 septembre 2024.

1. 2 Enjeux prioritaires en matière d'aménagement communautaire pour les prochaines années

En lien avec l'élaboration du SCOT-AEC, la révision du PLU de la Métropole Rouen Normandie doit notamment permettre de :

- mettre au cœur du PLU les orientations de transition social-écologique et les enjeux de lutte et d'adaptation au changement climatique portés par la Métropole et ses communes membres,
- répondre aux évolutions réglementaires récentes, notamment la loi dite « Climat et Résilience » (lutte contre l'artificialisation des sols).

Dans ce cadre, les grands objectifs poursuivis par la révision du PLU sont les suivants :

- Réinterroger les besoins du territoire (démographique, social, économique, énergétique, alimentaire, écologique...)
- Définir l'objectif de réduction du rythme de consommation foncière et la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette)
- Réinterroger les équilibres territoriaux et les fonctions des différents espaces
- Repenser l'aménagement du territoire pour faire face au changement climatique et s'adapter à ses effets.

1. 3 Focus sur les projets

Les actions menées par la Ville de Rouen au titre de ses compétences s'inscrivent dans ces orientations. Leur volet foncier, et notamment les interventions sur lesquelles est mobilisé l'EPF Normandie, contribuera en particulier à limiter l'artificialisation des sols et inscrire le territoire dans une trajectoire de Zéro artificialisation nette (ZAN) en privilégiant les actions de reconversion de friches urbaines et de recyclage foncier.

→ Interventions sur les grands projets urbains, y compris en rénovation urbaine

Il s'agira plus particulièrement de poursuivre les interventions engagées sur la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Luciline et sur les Hauts de Rouen dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (P.N.R.U.) et en particulier dans les quartiers Châtelet et Lombardie.

→ Interventions en faveur de la restructuration d'îlots urbains

L'intervention de l'EPF Normandie sera sollicitée afin de finaliser la restructuration d'îlots urbains dont la maîtrise foncière a été engagée, en vue d'entrer en phase opérationnelle de recyclage foncier. C'est particulièrement le cas sur les périmètres Ilot Duguay Trouin, Rondeaux – Libération, Ilot Saint-Julien, ilot Europe, Site LIDL route de Darnétal.

→ Interventions en matière de renaturation

Il s'agit de faire intervenir l'EPF pour maîtriser les fonciers destinés à accueillir de grands espaces verts sur d'anciens sites urbains (achèvement du Parc Naturel Urbain de Repainville, création du Parc des Sources dans les Quartiers Ouest).

1. 4 Trajectoire ZAN / objectif SRADDET / consommation foncière de référence selon CCF

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie a été adopté par le Conseil Régional en assemblée plénière du 22 juin 2020 et approuvé par le Préfet de Normandie par arrêté en date du 2 juillet 2020. Par délibération du 14 mars 2022, la Région Normandie a engagé une procédure de modification du SRADDET, portant notamment sur la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation foncière. Le SRADDET modifié a été adopté par le Conseil Régional en assemblée plénière du 25 mars 2024 et approuvé par le Préfet de Normandie par arrêté en date du 28 mai 2024.

Le SRADDET modifié retient l'échelle de territorialisation regroupant la Métropole Rouen Normandie et la Communauté de Communes Caux-Austreberthe, pour lequel l'application de la règle se traduit de la manière suivante :

Consommation 2011-2020 (donnée CCF)	Objectif de réduction SRADDET	Enveloppe «brute» 2021-2030	Part contribution projets d'envergure régionale (70%) / nationale	Enveloppe «disponible» pour 2021-2030*
677,5 ha	-45,3 %	370,6 ha	15 %	315 ha

**de laquelle il faut déduire la part « locale » (30 %) de la consommation générée par les projets d'envergure régionale impactant le territoire (liste non établie à ce jour), pour connaître l'enveloppe réellement disponible pour la mise en œuvre des projets portés par le territoire et ses acteurs (projets économiques, résidentiels, énergétiques, etc.).*

Le taux de réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, défini pour le territoire regroupant la Métropole Rouen Normandie et la Communauté de Communes Caux-Austreberthe, est de - 45,3 %. La Région a communiqué à la Métropole que le taux retenu à l'échelle de la Métropole est de - 43,8 % (et - 53,7 % pour la Communauté de Communes Caux-Austreberthe).

2. Rappel des principes d'intervention de l'EPF Normandie

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

- des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme – et notamment par le portage foncier des sites, la reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces naturels remarquables – et à contribuer à l'aménagement du territoire ;
- ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs.

L'EPF Normandie exerce ses missions dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI), fixant pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Le PPI 2022-2026 définit cinq orientations prioritaires :

- 1) la continuité dans l'effort de production au service de toutes les collectivités Normandes,
- 2) la sobriété, pour une gestion économe du foncier et du patrimoine,
- 3) la résilience pour préserver toutes les capacités de rebond des territoires,
- 4) l'inclusion, pour favoriser le développement du logement et des équipements publics essentiels,
- 5) la production pour favoriser la réindustrialisation Normande.

Cette feuille de route n'est pas contractuelle et chaque opération fait/fera l'objet d'une convention d'intervention.

1.5 Portage foncier

Le portage foncier, cœur de métier de l'Établissement, consiste à confier à l'EPF Normandie l'acquisition d'un bien pour le compte de la collectivité. A l'issue de la période de portage, le bien est

retrocedé à la collectivité ou à un tiers dans des conditions spécifiques. Les principes généraux du portage foncier sont les suivants :

- **Dynamique opérationnelle sur la maîtrise du foncier** : points d'étape avec la collectivité sur les négociations à 12 mois après la signature de la convention et les acquisitions à 24 mois après la signature de la convention.
- **La gestion déléguée des biens à la Collectivité** : le transfert de gestion des biens à la Collectivité sera précédé par la réalisation, dans les 8 jours ouvrés de la signature de l'acte d'acquisition ou du transfert de propriété dans le cas d'une expropriation, d'une visite des biens et d'un état des lieux contradictoire, formalisé dans un procès-verbal (joint à la notification du transfert de gestion réalisée dans les 48h suivant l'état des lieux contradictoire).
- Les **remboursements des montants de la taxe foncière et d'assurance annuellement**
- **Des temps de portage de 5 ans**, pouvant être prolongé **jusqu'à 10 ans** si le contexte le justifie. Cette période de portage peut être envisagée **jusqu'à 15 ans** pour « les grandes opérations d'aménagement et les opérations de recomposition spatiale complexes »
- L'application de **la règle des échéances de rachat contractuel et l'équilibre des durées de portage** ; l'intégration de nouveaux projets sera appréhendée au regard des engagements et des capacités financières de la collectivité
 - Le stock porté pour une durée supérieure à 5 ans ne pourra pas excéder 50 % de l'encours du stock global,
 - Le stock porté au titre des « grandes opérations d'aménagement et les opérations de recomposition spatiales complexes » ne se sera pas comptabilisé
- La **revente du bien** à l'issue du portage à la collectivité ou à un tiers tel que précisé ci-après. Pour ce dernier cas, la Collectivité pourra, par délibération de son Conseil, demander à l'EPF Normandie que le rachat se réalise, dans les mêmes conditions, au profit soit d'un tiers de droit public, soit d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de logements, soit d'un aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement, soit d'un tiers opérateur désigné par la Collectivité à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables, dont les conditions devront être respectées tout au long du processus menant jusqu'à la cession du foncier.

1. 6 Etudes/Travaux

Dans le cadre de la convention Région Normandie / EPF Normandie 2022/2026, l'EPF Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics. Cette intervention peut comprendre des études et des travaux de recyclage foncier, dont le programme est défini selon les spécificités du site.

3. Opérations clôturées ou abandonnées

Projet	Commune	Partenaire	Destination	Interventions EPF (Opération)	Montant conventionné	Montant consommé	Montant disponible	Stock EPF	Observations
PO2018175 - Foyer Adoma	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900127 - Foyer Adoma / rue du Renard	581 000,00 €	253 199,56 €	327 800,44 €	0,00 €	Maitrise du tènement de l'opération foncière puis rachat par le partenaire en 2021
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux : OPE2018069 - Foyer ADOMA	Néant	Néant	Néant	Néant	

4. Intentions sur opérations actives

1. 7 Opérations inchangées

Projet	Commune	Partenaire	Destination	Interventions EPF (Opération)	Montant conventionné	Montant consommé	Montant disponible	Stock EPF	Observations
PO2005008 - Grammont Sablière	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900105 - Grammont Sablière	3 130 000,00 €	1 819 835,79 €	1 310 164,21 €	82 531,70 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	
PO2025086 - Ilot Elbeuf Mérienne	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900119 - Ilot Elbeuf Méridienne	600 000,00 €	405 882,47 €	194 117,53 €	405 882,47 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	
PO2017002 - Rouen - Immeuble Santorin	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900122 - Immeuble Santorin	1 163 000,00 €	1 162 616,13 €	383,87 €	1 131 812,53 €	Opération à clôturer une fois le stock recédé
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux : OPE2018053 - Rouen Santorin	Néant	Néant			
PO2025095 - Piscine Salomon	Rouen	Commune	Renaturation	Foncier: opération 924609 - Piscine Salomon	10 000,00 €	5 186,98 €	4 813,02 €	5 186,98 €	Opération à clôturer une fois le stock recédé
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux: OPE2018125 - Rouen Piscine Salomon	Néant	Néant			
PO2005009 - Rives de Seine - ZAC Luciline	Rouen	Commune	Logement et Dev. Eco.	Foncier: opération 900110 - ZAC Luciline	30 000 000,00 €	23 416 436,28 €	6 583 563,72 €	4 119 776,96 €	
				Foncier : OPE2024184 - Ilot M / ZAC Luciline	1 810 000,00 €	1 805 121,42 €	4 878,58 €	1 805 121,42 €	
				Travaux : OPE2023082 - LUCILINE - ILOT M	520 000,00 €	Néant		Néant	
PO2025051 - Quartier Ouest	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 924626 - Rouen quartiers ouest	10 000 000,00 €	2 423 256,69 €	7 576 743,31 €	2 053 193,71 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	

PO2025011 - Site LIDL Route de Darnetal	Rouen	Commune	Logement	Foncier:				
				OPE924719 - Site	3 863 130,00 €	2 224 012,50 €	1 639 117,50 €	2 222 765,28 €
				LIDL Route de				
				Darnetal				
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant

Une cartographie globale de l'ensemble des opération actives et des nouvelles opérations est jointe en annexe 2.

PROJET

1. 8 Opération à modifier

Projet	Commune	Partenaire	Destination	Interventions EPF (Opération)	Montant conventionné	Montant consommé	Montant disponible	Stock EPF	Observations
PO1993001 - Parc naturel urbain de Repainville	Rouen	Commune	Renaturation	Foncier: opération 900084 - Parc naturel urbain de Repainville	6 000 000,00 €	16 887,55 €	5 983 112,45 €	0,00 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	
PO2025077 - Rondeaux Libération	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900117 - ROUEN : Rondeaux Libération	5 000 000,00 €	1 244 249,75 €	3 755 750,25 €	1 244 249,75 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	
PO2025087 - Ilot Saint Julien	Rouen	Commune	Logement	Foncier : opération 900121 - Ilot Saint-Julien	1 000 000,00 €	419 374,75 €	580 625,25 €	416 954,98 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	
PO2025088 - Ilot Europe	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900118 - Ilot Europe	1 200 000,00 €	0,00 €	1 200 000,00 €	0,00 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	
PO1995001 - Rouen - Ilot Duguay Trouin	Rouen	Commune	Logement	Foncier: opération 900082 - Ilot Duguay Trouin	1 200 000,00 €	730 054,23 €	469 945,77 €	730 054,23 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux : OPE2024177 - Rue Duguay Trouin / Ilot Duguay Trouin	70 000,00 €	0,00 €	70 000,00 €	Néant	Etudes techniques
PO2025085 - Centralité du Chatelet	Rouen	Commune	Dev. Eco.	Foncier: opération 900128 - Centralité du Chatelet	3 500 000,00 €	1 611 937,67 €	1 888 062,33 €	1 611 937,67 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux:	Néant	Néant	Néant	Néant	

Les fiches relatives aux opérations susmentionnées sont jointes en annexe 1.
Une cartographie globale de l'ensemble des opération actives et des nouvelles opérations est jointe en annexe 2.

1. 9 Echéances contractuelles du stock (à horizon 2027)

Un tableau exhaustif du stock actuellement porté pour le compte de la Ville de Rouen est joint en annexe 3, dans lequel les échéances à horizon 2027 sont précisées. Etant ici précisé que des échéances de rachat 2023 et 2025 font l'objet de demandes de report d'échéance en cours d'instruction pour le prochain Conseil d'Administration de l'EPF, en lien avec les calendriers des projets d'aménagement des opérations concernées.

5. Nouveaux projets prioritaires

Projet	Commune	Partenaire	Destination	Interventions EPF (Opération)	Montant conventionné	Montant consommé	Montant disponible	Stock EPF	Observations
PO2025067- ROUEN - Quartier Lombardie	Rouen	Commune	Equip. Pub.	Foncier : OPE2025093 - Quartier Lombardie	2 000 000,00 €	0,00 €	2 000 000,00 €	0,00 €	
				Etude:	Néant	Néant	Néant	Néant	
				Travaux : OPE2025059 - Rouen - Rue Le Verrier / Maison de la Lombardie	60 000,00 €	0,00 €	60 000,00 €	Néant	Etudes techniques

Les fiches relatives aux opérations susmentionnées sont jointes en annexe 1.
Une cartographie globale de l'ensemble des opération actives et des nouvelles opérations est jointe en annexe 3.

6. Synthèse globale des enveloppes d'interventions

SYNTHESE

	Nb dossiers	Enveloppe conventionnée	Enveloppe consommée	Enveloppe disponible
Foncier :	15	70 476 130 €	35 478 227 €	34 997 903 €
- Opérations inchangées	7	48 766 130 €	31 456 269 €	17 309 861 €
- Opérations modifiées	6	17 900 000 €	4 021 958 €	13 878 042 €
- Nouvelles interventions	1	2 000 000 €	0 €	2 000 000 €
pour information : Opérations foncières à clôturer	1	581 000 €	253 200 €	-
Etudes urbaines	0	0 €	0 €	0 €
Travaux	3	650 000 €	0 €	650 000 €

Montant du stock EPF	15 846 355 €
-----------------------------	---------------------