

# CONVENTION DE FINANCEMENT TRIPARTITE ENTRE LA VILLE DE ROUEN, LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE ET LA SPL ROUEN NORMANDIE AMENAGEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCESSION PORTANT SUR L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DENOMMEE « CŒUR SAINT-SEVER ».

## ENTRE

La Métropole Rouen Normandie, représentée par Monsieur Joachim MOYSE, en sa qualité de Vice-Président, agissant en vertu d'une délibération du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2025, Ci-après dénommée « le Concédant » ou « la Métropole Rouen-Normandie » ou « la Métropole »

D'une première part,

## ET

La Ville de Rouen, sise à l'Hôtel de ville, place du Général de Gaulle 76 037 Rouen cedex 1 représentée par Sileymane SOW, adjoint au maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 20 novembre 2025,

Ci-après dénommée « Ville de Rouen » ou « la Ville »

D'une deuxième part

## ET

**La Société Rouen Normandie Aménagement**, société anonyme publique locale au capital de 1 500 000 €, immatriculée au RCS de Rouen sous le n° 532-582-418-00028, dont le siège social est 108 allée François Mitterrand - 76100 Rouen et les bureaux sis Immeuble Montmorency II, 65 avenue de Bretagne à Rouen (76100), représentée par son directeur général, Monsieur Rémi de Nijs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 23/09/2025.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « RNA » ou « la SPL »

D'une troisième part.

Ensemble dénommées « Les Parties »

## Il est d'abord exposé ce qui suit :

La Métropole Rouen Normandie a engagé depuis 2014 une réflexion stratégique sur le projet Saint-Sever Nouvelle Gare, inscrit dans une dynamique de revitalisation de la rive gauche de Rouen et d'anticipation des enjeux liés à la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) et à la mise en œuvre des « Services Express Régionaux Métropolitains » (SERM). Les études de définition de ce projet ont été déclarées d'intérêt métropolitain en février 2014. Son périmètre et son programme ont été affinés à l'occasion de la signature du Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement Saint-Sever Nouvelle Gare d'en préciser la consistance et

de fixer son cadre partenarial avec l'État, la Région Normandie, la Ville de Rouen, l'Établissement Public Foncier de Normandie, SNCF Réseau, SNCF Gares et connexions, SNCF Immobilier et Voies Navigables de France, arrive aujourd'hui à maturité et peut passer en phase opérationnelle

Les premières études et la concertation ont permis à la Métropole de confirmer la pertinence métropolitaine du projet, notamment pour :

- Rééquilibrer les dynamiques entre rives droite et gauche de l'agglomération,
- Anticiper l'arrivée de la nouvelle gare Saint-Sever, devant être construite dans le cadre du projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN), en préparant un quartier adapté aux besoins futurs (logements, emplois, services).
- Redynamiser le centre-ville rive gauche, en intégrant des opérations de renouvellement urbain et des espaces publics renaturés.

L'intérêt métropolitain du projet a été affirmé par la délibération de la Métropole en date du 12 novembre 2025 pour le projet Saint-Sever Nouvelle Gare dans son ensemble et plus particulièrement de 2 opérations d'aménagement telles que définies dans l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- L'aménagement du quartier de la nouvelle gare ;
- L'opération de renouvellement urbain du quartier existant, désignée « Cœur Saint-Sever ».

Concernant l'opération « Cœur Saint Sever, elle porte sur le renouvellement urbain du secteur existant, elle est ciblée par l'Opération de Revitalisation Territoriale de Rouen et par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain engagée en décembre 2024, et est en partie couverte par le périmètre Quartier Politique de la Ville Grammont-Saint-Sever-Orléans.

Elle a pour objectifs de :

- Redynamiser la polarité commerciale autour des rues Saint-Sever et Lafayette,
- Améliorer l'habitat et le cadre de vie
- Traiter l'habitat dégradé et renouveler les secteurs urbains le nécessitant.

La mise en place d'une Concession d'Aménagement par la Métropole a été jugée comme l'outil le plus adapté pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement.

Le contenu du traité de concession d'aménagement « Cœur Saint-Sever » entre la Métropole, concédante, et Rouen Normandie Aménagement, concessionnaire, a été approuvé par le Conseil métropolitain du 15 décembre 2025. Celui-ci, détaillant notamment le programme et le bilan, est joint en annexe de la présente convention.

## Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Conformément aux dispositions de l'article L300-5 III du code de l'urbanisme, la Métropole Rouen Normandie donne expressément son accord à la contribution financière de la Ville de Rouen à l'opération globale d'aménagement « Cœur Saint-Sever ».

La présente convention a pour objet de définir les modalités du versement de la subvention financière de la Ville de Rouen à la SPL RNA.

## Article 2 – DESTINATION DES SUBVENTIONS

L'objet des subventions visées par la présente convention est de contribuer aux dépenses d'investissement à réaliser dans le cadre de la concession visée à l'article 1.

- L'opération d'aménagement regroupe différentes sous-opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Elle doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel comprenant s'une part des démolitions 2324 m2 env., d'autre part des réhabilitations pour 2036 m2 et la vente de terrains à bâtir pour 4 740 m2 représentant ensemble environ 6 776 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) répartis en 5 sous opérations d'aménagement :

- Opération de renouvellement urbain de l'îlot Pointe Saint Sever
- Opération de renouvellement urbain de l'îlot de Traverse
- Opération de renouvellement urbain de l'îlot Dupré – Lessard
- Opération de renouvellement urbain de l'îlot Couture.
- Opération de restructuration de surfaces de commerces et actives

Le programme prévisionnel de la concession Cœur Saint-Sever est réparti comme suit :

	Ilot Pointe	Ilot de Traverse	Ilot Lessard - Dupré	Ilot Couture Saint-Julien	Commerces diffus	TOTAL
<b>DEMOLITION</b>	<b>290</b>	<b>842</b>	<b>342</b>	<b>500</b>	<b>350</b>	<b>2324</b>
Ensemble	290	842	342	500	350	2324
<b>REHABILITATION D IMMEUBLES</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>527</b>	<b>0</b>	<b>1439</b>	<b>2036</b>
Commerces	0	0	0	0	938	938
Logements	70	0	527	0	501	1098
<b>CESSION DE DROITS A CONSTRU</b>	<b>890</b>	<b>1600</b>	<b>400</b>	<b>1500</b>	<b>350</b>	<b>4740</b>
Commerces	290	300	100	200	0	890
Logements	600	300	300	1300	350	2850
Equipements		1000				1000
<b>En m² de SDP</b>	<b>960</b>	<b>1600</b>	<b>927</b>	<b>1500</b>	<b>1789</b>	<b>6776</b>

Le bilan prévisionnel de l'opération se présente ainsi :

Intitulé	Bilan		
	HT	TVA	TTC
<b>DEPENSES</b>	<b>20 018 534</b>	<b>3 181 025</b>	<b>23 199 559</b>
ACQUISITIONS	9 954 603	1 455 778	11 410 381
ETUDES	658 950	131 790	790 740
HONORAIRES SUR TRAVAUX	708 570	141 714	850 284
TRAVAUX	7 197 708	1 420 442	8 618 149
FRAIS DIVERS DE GESTION	351 550	31 301	382 852
FRAIS DE SOCIETE ET FRAIS FINANCIER	1 147 152		1 147 152
<b>RECETTES</b>	<b>22 222 160</b>	<b>977 399</b>	<b>23 199 559</b>
CESSIONS	4 453 820	890 764	5 344 584
SUBVENTIONS	3 345 539		3 345 539
PARTICIPATION DES COLLECTIVITES	13 989 626		13 989 626
<i>Equilibre à l'opération Métropole</i>	<i>6 994 813</i>		<i>6 994 813</i>
<i>Equilibre à l'opération Ville de Rouen</i>	<i>6 994 813</i>		<i>6 994 813</i>
PRODUITS DIVERS	433 175	86 635	519 810

Pour équilibrer cette concession, une participation prévisionnelle des collectivités de **13 989 626 euros sur 10 ans est inscrite.**

## Article 3 – MAITRISE D'OUVRAGE

Le traité de concession, dont la signature une fois approuvée par les élus métropolitains lors du Conseil du 15 décembre 2025, transfère la maîtrise d'ouvrage des opérations de la Métropole à la SPL RNA

## Article 4 – PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE DE ROUEN

La Ville de Rouen s'engage à verser à la SPL RNA une contribution financière à hauteur de 6 994 813€, en partie en numéraire, en partie en apport en nature de terrain dont la liste est annexée à la présente convention.

Le montant prévisionnel des subventions de la Ville de Rouen et de la Métropole pourrait varier, dans le respect de la répartition prévue ci-avant entre la Ville (50%) et la Métropole (50 %), en fonction de l'évolution du total du bilan de la concession d'aménagement. Dans ce cas, il serait établi un avenant à la présente convention.

La participation de la Ville de Rouen sera payée par le comptable public sur le compte bancaire de la SPL RNA, qui fournira un RIB à la notification de la présente convention.

## Article 5 - CALENDRIER DE VERSEMENT

Le calendrier prévisionnel de versement est ainsi réparti sur les années à venir :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Bilan
PARTICIPATION DES COLLECTIVITES	450 000	1 568 500	2 005 500	3 496 000	2 562 000	1 404 000	300 000			2 203 626	13 989 626
Equilibre à l'opération Métropole	225 000	784 500	1 002 500	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813
Equilibre à l'opération Ville de Rouen	225 000	784 000	1 003 000	1 748 000	1 281 000	702 000	150 000			1 101 813	6 994 813

La participation prévisionnelle d'équilibre des collectivités est planifiée sur les 7 premières années de manière à répondre aux besoins de trésorerie de l'opération. Une dernière année de participation prévisionnelle d'équilibre est prévue en 2035 pour couvrir les montants de TVA qui s'avèreraient non récupérables sur les dépenses du bilan d'aménagement. Les montants inscrits permettent de couvrir la situation la plus défavorable pour l'opération en termes de TVA. Ces montants seront affinés au fil des opérations (nature des travaux, des sorties et des acquéreurs).

## Article 6 - MODALITES DE MANDATEMENT

Les mandatements seront réalisés chaque année, sur appel de fonds de la SPL RNA auprès de la Ville de Rouen.

## Article 7 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de sa notification à l'ensemble des Parties par la Métropole.

Elle cessera de produire ses effets à l'échéance du Traité de Concession d'aménagement, dans le respect des modalités contractuelles approuvées.

## Article 8 : MODALITES DE CONTROLE

La SPL RNA, conformément aux articles L.300-5 du code de l'urbanisme et L1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, produira aux collectivités chaque année un compte-rendu financier de la concession d'aménagement, le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la Métropole.

La Métropole transmettra ce document à la Ville de Rouen, à l'issue du Conseil métropolitain auquel il sera présenté.

De plus, les Parties s'engagent à se réunir dans le cadre du comité de pilotage visé à l'article 4.1 du traité de concession d'aménagement annexé à la présente convention, afin d'examiner conjointement le

programme de l'opération, son planning, ainsi que les modalités de réalisation au regard des évolutions constatées telles qu'elles résultent du CRAC.

## Article 9 - RESILIATION DE LA CONVENTION

Toute résiliation pourra être opérée après accord des trois parties (Ville de Rouen, Métropole et SPL RNA) formalisée par l'envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception et moyennant un préavis de 6 mois.

Les modalités de clôture des comptes à l'expiration de la concession d'aménagement sont précisées dans le traité de concession d'aménagement annexé ci-après.

## Article 10 – COMMUNICATION

La SPL RNA et la Métropole s'engage à valoriser le concours de Ville de Rouen, notamment lors de opérations de communication externe, selon les modalités suivantes :

- Intégration de façon lisible du logotype de la Ville de Rouen sur les supports de communication relatifs à l'opération d'aménagement mentionnée à l'article 1.
- Mention lors de toute opération de communication relative à l'opération d'aménagement du soutien de la Ville de Rouen (pose de la première pierre, inauguration, opération de presse et de relations publiques ...) et invitation de ses représentants.
- Prise de parole dans les opérations susvisées, dans le respect du protocole susvisé.

Le bénéficiaire autorise, par ailleurs, la Ville à citer le projet de subvention en interne et en externe.

## Article 12 -LITIGE

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de la présente convention relève de la compétence du tribunal administratif de Rouen, les parties s'engageant à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Fait en 3 exemplaires,

A Rouen, le

Pour la Métropole	Pour la Ville de Rouen
Pour la SPL RNA  Remi de NIJS Le Directeur Général Délégué	

## ANNEXES

Liste des terrains apportés en nature à la SPL RNA pour l'opération « Cœur Saint-Sever ».

Une partie des contributions des collectivités sera apportée en nature par la mise à disposition de terrains et d'immeubles : le montant de ces apports actualisé sera déduit des contributions numéraires des collectivités.

### Apport en nature MRN

Sous opération	Référence cadastrale	Nom/ancienne activité
<b>METROPOLE</b>		
Commerces diffus	MP49	MOCCA
Commerces diffus	MW 121	O'51
Commerces diffus	XE53-XE54	Ex- LE DUC
Ilot pointe	MW154	Ex - OPTICAL
Ilot pointe	MW158	LOGEMENT TCHIP
Couture Saint-Julien	MX103-Transfert MRN	Parking
Couture Saint-Julien	MX132-Transfert MRN	Parking
Couture Saint-Julien	MX134 - Transfert MRN	Parking

### Apports en nature Ville de Rouen

Sous opération	Référence cadastrale	Nom/ancienne activité
<b>Ville de ROUEN</b>		
Couture Saint-Julien	MX91-VDR	Mixte résidentiel et commerce
Couture Saint-Julien	MX92 -VDR	Immeuble résidentiel
Couture Saint-Julien	MX94 - VDR	Parking
Couture Saint-Julien	MX95 - VDR	Parking
Couture Saint-Julien	MX130 -VDR	Parking

Traité de concession d'aménagement

PROJET