



Mise en ligne le 08/07/2025

Réf dossier : 11202  
N° ordre de passage : 115  
N° annuel : B2025\_0342

## **DÉLIBÉRATION** **RÉUNION DU BUREAU DU 30 JUIN 2025**

### **Assurer une gestion performante des ressources de la Métropole - Gestion immobilière - Programme d'Action Foncière - Opération Flaubert - Rachats à l'Etablissement Public Foncier (EPF) Normandie : autorisation - Classement des biens dans le domaine public - Acte à intervenir : autorisation de signature - Demandes de report**

En application du Programme d'Action Foncière (PAF), dont la dernière version a été signée le 18 octobre 2021 et de son avenant technique signé le 28 novembre 2024, l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPF) procède pour le compte de la Métropole Rouen Normandie aux acquisitions foncières nécessaires aux projets métropolitains.

#### **1/ Rachats par la Métropole Rouen Normandie**

L'EPF de Normandie a accepté, pour le compte de la Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, la prise en charge de l'opération « ZAC Rouen Flaubert », intégrée dans le PAF de la Métropole Rouen Normandie. Dans le cadre de cette opération, l'EPF a notamment acquis les parcelles cadastrées LE n° 6-7-8-9-10 et 41, et en section LH n° 37 et 59 à Rouen, qui seront pour partie affectées à la plateforme de la ligne de transport en commun en site propre (TCSP) T5, traversant le quartier Flaubert, selon plans de division ci-annexés. Il convient par conséquent que la Métropole procède au rachat des emprises correspondantes auprès de l'EPF, en vue de leur classement dans le domaine public routier métropolitain.

Les valeurs de rachat facturées à la Métropole Rouen Normandie résultent de l'application du Programme d'Action Foncière. Elles correspondent à la valeur brute, augmentée des frais de portage et actualisée annuellement le cas échéant.

Au titre de l'année 2025, il vous est donc proposé d'approuver le rachat par la Métropole des biens suivants :

#### **Opération 900 256 - ZAC ROUEN FLAUBERT**

- Terrains cadastrés LE 6p (pour 68 m<sup>2</sup>), LE 7p (pour 903 m<sup>2</sup>), LE 8p (pour 2 671 m<sup>2</sup>), LE 9p (pour 735 m<sup>2</sup>), LE 10p (pour 255 m<sup>2</sup>) et LE 41p (pour 2 274 m<sup>2</sup>) à Rouen, soit des emprises d'une contenance totale de 6 906 m<sup>2</sup> (valeur brute : 396 993,27 €), moyennant un prix HT de 412 449,32 € (dont frais d'actualisation : 15 456,05 €) ;
- Terrains cadastrés LH 37p (pour 383 m<sup>2</sup>) et LH 59p (pour 5 345 m<sup>2</sup>) à Rouen, soit des emprises d'une contenance totale de 5 728 m<sup>2</sup> (valeur brute : 539 920,24 €), moyennant un prix HT de 539 920,24 € (aucun frais d'actualisation).

Les frais d'acte notarié seront pris en charge par la Métropole Rouen Normandie.

## **2/ Demande de changement de catégorie de portage**

Par ailleurs, afin de s'inscrire dans les calendriers opérationnels, une demande de changement de catégorie de portage peut être formulée par la Métropole, dans la limite d'une durée maximale de 15 ans.

Au regard de l'avancement des opérations concernées, il convient de solliciter l'allongement de la durée de portage des biens suivants :

### **Opération 900 112 - ROUEN SAINT-SEVER NOUVELLE GARE**

Changement de catégorie de portage de 8 à 15 ans des biens cadastrés MR 189 / MR 182 (droits indivis), et de 10 à 15 ans du bien cadastré MR 47, sis respectivement 55B rue Desseaux et 52 rue de Lessard à Rouen.

### **Opération 900 256 - ZAC ROUEN FLAUBERT**

Changement de catégorie de portage de 10 à 15 ans des biens cadastrés :

- LE 65, sis 2 quai de France à Rouen,
- LE 41-55-58-86-87, sis 1 quai de France à Rouen,
- LE 6-7-8-9-10, sis quai Jean de Béthencourt à Rouen,
- LH 31, sis rue Léon Malétra à Rouen.

### **Opération 900 258 - SEINE SUD**

Changement de catégorie de portage de 5 à 10 ans des biens cadastrés AO 18 sis rue Désiré Granet à Saint-Etienne-du-Rouvray et AC 298-301 sis Lieudit La Sablonnière à Oissel.

Le Quorum constaté,

Le Bureau métropolitain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5211-10,

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment son article L 141-3,

Vu les statuts de la Métropole et notamment l'article 5-1 des statuts relatifs à la constitution de réserves foncières,

Vu le Programme d'Action Foncière en vigueur signé entre la Métropole Rouen Normandie et l'EPF Normandie et son avenant technique en date du 28 novembre 2024,

Vu les avis du Pôle d'Evaluation Domaniale,

Vu la délibération du Conseil du 15 juillet 2020 donnant délégation au Bureau,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Benoît ANQUETIN, Conseiller délégué,

Après en avoir délibéré,

**Considérant :**

- que, par application du Programme d'Action Foncière (PAF) liant la Métropole à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, il apparaît nécessaire de procéder au rachat en 2025 de terrains portés par ce dernier pour le compte de la Métropole,
- que les emprises, issues de la division des parcelles cadastrées en section LE numéros 6-7-8-9-10 et 41 et en section LE numéros 37 et 59 à Rouen, qui constituent l'assiette foncière d'espaces publics structurants du quartier Flaubert (plateforme de la ligne de TCSP T5) ont vocation à être rachetées par la Métropole Rouen Normandie et à intégrer le domaine public routier métropolitain,
- que les valeurs de rachats constatées résultent de l'application des clauses du Programme d'Action Foncière et correspondent au coût d'acquisition, augmenté le cas échéant des frais de portage actualisés annuellement, auxquels vient s'ajouter la TVA applicable à l'activité foncière de l'EPF de Normandie (article 257 du Code Général des Impôts),
- qu'au vu de l'avancement de certaines opérations d'aménagement, il convient par ailleurs de solliciter l'allongement de la durée de portage de certains biens portés par l'EPF Normandie pour le compte de la Métropole,

Il est procédé au vote à 16 heures 56.

**Décide à l'unanimité : (Mme EL KHILI, Mme PANE, M. MAYER-ROSSIGNOL et M. MERABET, élus intéressés, ne prennent pas part au débat et au vote)**

- d'approuver les demandes de changement de catégorie de portage par l'EPF Normandie pour les biens cadastrés AC 298-301 à Oissel et AO 18 Saint-Etienne-du-Rouvray (durée de 5 à 10 ans), MR 189-182 (droits indivis) à Rouen (durée de 8 à 15 ans) et LE 6-7-8-9-10-41-55-58-65-86-87, LH 31 et MR 47-189-182 (droits indivis) à Rouen (durée de 10 à 15 ans),
- d'approuver le rachat des biens suivants :

**ROUEN - OPERATION FLAUBERT :**

- Terrains cadastrés LE 6p (pour 68 m<sup>2</sup>), LE 7p (pour 903 m<sup>2</sup>), LE 8p (pour 2 671 m<sup>2</sup>), LE 9p (pour 735 m<sup>2</sup>), LE 10p (pour 255 m<sup>2</sup>) et LE 41p (pour 2 274 m<sup>2</sup>) à Rouen, soit des emprises d'une contenance totale de 6 906 m<sup>2</sup> (valeur brute : 396 993,27 €), moyennant un prix HT de 412 449,32 € (dont frais d'actualisation : 15 456,05 €) ;

- Terrains cadastrés LH 37p (pour 383 m<sup>2</sup>) et LH 59p (pour 5 345 m<sup>2</sup>) à Rouen, soit des emprises d'une contenance totale de 5 728 m<sup>2</sup> (valeur brute : 539 920,24 €), moyennant un prix HT de 539 920,24 € (aucun frais d'actualisation).

- d'habiliter le Président à signer les actes à intervenir,

et

- de prononcer le classement des biens sus-désignés, après rachat, au domaine public routier métropolitain.

Il est précisé que les frais d'acte notarié seront pris en charge par la Métropole Rouen Normandie.

La dépense qui en résulte sera imputée au chapitre 21 du budget principal de la Métropole Rouen Normandie.

Il reste que pour respecter les prescriptions de l'article L5211.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de cette décision au Conseil lors de sa prochaine réunion.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE

LE PRÉSIDENT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 ROUEN, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique "télérécourse citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

## **RÉUNION DU BUREAU DU 30 JUIN 2025 A 15H30**

### **Sur convocation du 20 juin 2025**

#### **Etaient présents :**

M. AMICE (Saint-Pierre-de-Manneville), M. ANQUETIN (Saint-Aubin-Epinay), M. BARRE (Oissel), M. BIGOT (Petit-Couronne) à partir de 16 h 43, Mme BIVILLE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme BONA (Ymare), Mme DE CINTRE (Rouen), M. DELALANDRE (Duclair), Mme EL KHILI (Rouen), Mme FLAVIGNY (Mont-Saint-Aignan), Mme GOUJON (Petit-Quevilly), M. HOUBRON (Bihorel), M. LAMIRAY (Maromme), Mme LAMOTTE (Sainte-Marguerite-sur-Duclair), M. LANGLOIS (Amfreville-la-Mivoie), M. LE COUSIN (Saint-Etienne-du-Rouvray), M. LECOUTEUX (Belbeuf), Mme MAMERI (Rouen), M. MARCHANI (Rouen), M. MARUT (Grand-Quevilly), M. MAYER-ROSSIGNOL (Rouen), M. MERABET (Elbeuf), Mme MEZRAR (Saint-Pierre-lès-Elbeuf), M. MOREAU (Rouen), M. MOYSE (Saint-Etienne-du-Rouvray), Mme MULOT (Notre-Dame-de-Bondeville), Mme NICQ-CROIZAT (Mont-Saint-Aignan), Mme PANE (Sotteville-lès-Rouen), Mme RENOU (Sotteville-lès-Rouen), M. ROYER (Hénouville), Mme SANTO (Roncherolles-sur-le-Vivier), M. SORET (Rouen) à partir de 16 h 25.

#### **Etaient représentés conformément aux dispositions de l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Mme BOUCQUIAUX (Saint-Léger-du-Bourg-Denis) pouvoir à M. AMICE, M. BREUGNOT (Gouy) pouvoir à M. MERABET, M. CALLAIS (Le Trait) pouvoir à Mme LAMOTTE, Mme GROULT (Darnétal) pouvoir à M. LECOUTEUX, Mme LESAGE (Grand-Couronne) pouvoir à M. BIGOT à partir de 16 h 43, Mme MOTTE (Petit-Quevilly) pouvoir à M. MOYSE, M. SORET (Rouen) pouvoir à M. LANGLOIS jusqu'à 16 h25.

#### **Absents non représentés :**

M. BIGOT (Petit-Couronne) jusqu'à 16 h 43,  
M. HIS (Saint-Päer),  
Mme LESAGE (Grand-Couronne) début de la représentation à 16 h 43,  
M. ROULY (Grand-Quevilly).

## FICHE CALCUL DES PRIX DE CESSIONS

<b>Partenaire</b>	99225	Métropole
<b>Convention</b>	101393	
<b>Opération</b>	900256	

<b>Situation du bien</b>	Rouen	76540 LE 41p + 6p + 7p + 8p + 9p + 10p
<b>Surface</b>	22a 74ca + 68ca + 9a 03ca + 26a 71ca + 6a 30ca + 1a 05ca + 2a 55ca. soit 69a 06ca	
<b>Type de bien</b>		Immeuble acquis bâti et cédé en terrain à bâtir

<b>Point de départ</b>	30/12/16
<b>N°sommier acquisition</b>	5716p

<b>Durée de portage</b>	10 ans
<b>Date de cession prévisionnelle</b>	1 novembre 2025

<b>N° sommier cession</b>	
<b>Qualité acquéreur</b>	Collectivité

Calcul du : 11/06/2025

Comptes	Dépenses EPF	
	Libellés dépenses	Montants
33311	<b>Foncier</b>	<b>352 184,70 €</b>
33313	<b>Evictions</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>Marge</b>	<b>60 264,62 €</b>
33312	Procédure	0,00 €
33312	Notaire	5 513,57 €
33314	Travaux	39 295,00 €
33315	Divers	0,00 €
70620	Frais généraux	0,00 €
70610	Actualisation	15 456,05 €

PRIX DE CESSION HT 412 449,32 €

TVA SUR PRIX TOTAL 82 489,86 €

20,00%

PRIX DE CESSION TTC 494 939,18 €

pôle programmation, contractualisation, patrimoine  
Direction des interventions et du foncier

MJL

anciens propr :  
SNCF MOBILITES + SNCF  
RESEAU

## FICHE CALCUL DES PRIX DE CESSIONS

<b>Partenaire</b>	99225	Métropole
<b>Convention</b>	101396	
<b>Opération</b>	900256	

<b>Situation du bien</b>	Rouen	76540 LH 37p + 59p
<b>Surface</b>	53a 45ca + 3a 83ca, soit 57a 28ca	
<b>Type de bien</b>	Immeuble acquis bâti et cédé en terrain à bâtir	

<b>Date d'acquisition</b>	6-janv-19
<b>N°sommier acquisition</b>	6378p

<b>Durée de portage</b>	5 ans
<b>Date de cession prévisionnelle</b>	1 novembre 2025

<b>N° sommier cession</b>	
<b>Qualité acquéreur</b>	Collectivité

Calcul du : 11/06/2025

Comptes	Dépenses EPF	
	Libellés dépenses	Montants
33311	<b>Foncier</b>	<b>536 782,00 €</b>
33313	<b>Evictions</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>Marge</b>	<b>3 138,24 €</b>
33312	Procédure	3 106,24 €
33312	Notaire	0,00 €
33314	Travaux	0,00 €
33315	Divers	32,00 €
70620	Frais généraux	0,00 €
70610	Actualisation	0,00 €

PRIX DE CESSION HT 539 920,24 €

jugement du 17 décembre 2021

<b>TVA SUR PRIX TOTAL</b>	107 984,05 €
20%	647 904,29 €