

METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Département Urbanisme, Habitat, Energie (DUHE)

Direction de l'Habitat

Immeuble MONTMORENCY II (7ème étage)

65 avenue de Bretagne – 76100 ROUEN

P01 - REGLEMENT DE LA CONSULTATION

PHASE 1 – CANDIDATURES

**CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CESSION DE 3 LOTS POUR LA
REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS
SUR LA COMMUNE DE ROUEN (76)**

Date et heure limites de réception des candidatures :

30 juin 2025 à 12 heures

Procédure organisée (Hors champ d'application du Code de la Commande Publique du 01/04/2019)



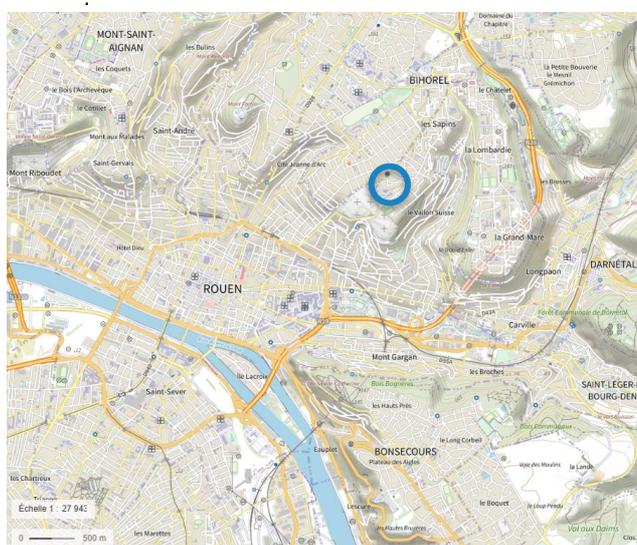
A.	Contexte de l'appel à projet	3
B.	Présentation du site l'opération et identification du périmètre de la consultation	4
C.	Liste des Annexes	7

A. CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

Dans le cadre du Nouveau programme de Renouvellement Urbain des Hauts de Rouen, la Métropole Rouen Normandie s'est engagée à développer un programme de diversification résidentielle sur les emprises libérées par la démolition de bâtis vétustes, notamment sur le patrimoine foncier des bailleurs sociaux partenaires du projet.

Le site dit « des Canadiens » est l'un de ces fonciers fléchés pour accueillir de nouveaux programmes résidentiels avec pour ambition le développement de l'accession libre et abordable pour venir équilibrer l'offre de logement dans les quartiers et renforcer la mixité sociale.

Le site des Canadiens est une unité foncière, propriété du bailleur social Rouen Habitat, située sur les hauteurs au Nord de la commune de Rouen, à la frontière avec Bihorel. Le site de 2,3 Ha, qui accueillait jusqu'ici la Résidence des Canadiens (5 bâtiments et 280 logements), sera entièrement démoli. Le chantier en cours et la fin de la démolition est prévue à l'été 2025.



Plans de situation de l'opération des Canadiens



Une fois le foncier démoli et libéré par le bailleur, la Ville de Rouen s'est engagée à l'acquérir et à l'aménager (cession planifiée pour la mi-2025 et dépôt du permis d'aménager envisagé au S1 2026). Les études de maîtrise d'œuvre urbaine ont donc d'ores et déjà été engagées et ont permis d'aboutir à un plan de composition et de programmation stabilisé.

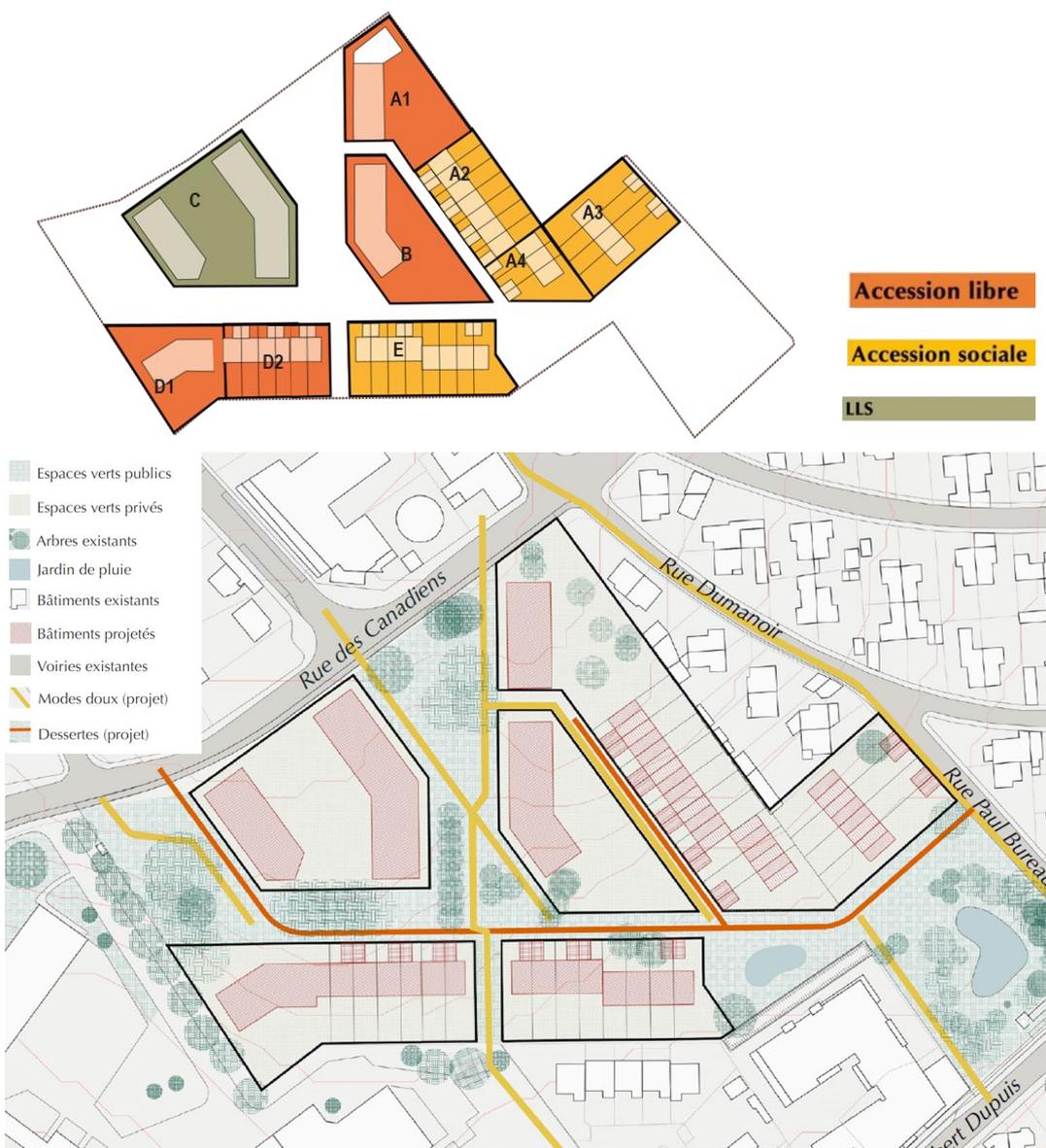
B. PRESENTATION DU SITE L'OPERATION ET IDENTIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONSULTATION

1. Présentation de l'opération des Canadiens

L'opération d'aménagement des Canadiens prévoit la restructuration totale du site et une programmation résidentielle diversifiée :

- Un ensemble collectif de 39 logements locatifs sociaux développés par Rouen Habitat (LOT C)
- Un programme d'accès social à la propriété sous la forme de 22 maisons individuelles en bande (LOT A2, A3, A4, E) développés par Logéo Seine.
- **Une offre d'environ 50 logements libres en accession libre sous de petits bâtiments en collectif et d'une offre de logements individuels (LOT A1, B, D1 et D2).**

NB : sur les plans fournis, l'implantation bâimentaire est indicative.



Plans de composition et de programmation réalisés par le MOEU ARC-EN-TERRRE | LAB705

2. Les enjeux et contraintes du site

L'opération des Canadiens est très stratégique - vitrine du projet de renouvellement urbain des Hauts de Rouen, et elle est la première à entrer en phase de consultation à l'échelle de la Métropole, et ce pour deux principales raisons :

- Sa simplicité opérationnelle (disponibilité foncière à court terme, partenaires d'ores et déjà engagés) ;
- La maturité du marché dans ce secteur attractif de Rouen, en interface avec Bihorel ;

L'opération des Canadiens aura pour principal enjeu de tenir le pari de la diversification résidentielle et de la mixité sociale. A l'échelle du projet plusieurs programmes se côtoient, avec un fort enjeu de complémentarité à trouver entre les produits. Le programme d'accession libre se devra d'être particulièrement qualitatif, avec une fine analyse de la clientèle cible.

Situé au sein du QPV des Hauts de Rouen, l'opération pourra donc bénéficier de la TVA réduite à 5,5% et a minima d'une aide de la Métropole à hauteur de 5000 €/logements pour les ménages acquéreurs sous conditions de ressources. **Ces aides fiscales et subventions participeront à la réussite commerciale de l'opération, et devront permettre d'atteindre les ambitions de qualité que porte la Métropole et la Ville de Rouen sur ce programme de logements libres.**

Pour répondre à la réalité d'absorption du marché et afin d'éviter de créer des effets de concurrence entre les produits immobiliers au sein du projet, des discussions sur la stratégie de phasage pourront être engagées en phase offre entre les groupements candidats retenus, les opérateurs LLS et accession sociale et les collectivités.

Le plan de composition des opérations est libre, dans les limites des lots cédés. Le projet du groupement candidat devra cependant prendre en compte le projet d'aménagement et les autres projets immobiliers développés par les 2 autres opérateurs désignés (Rouen Habitat et Logéo Seine).

L'ensemble des éléments de diagnostic disponibles sur l'emprise foncière sont partagés en annexe.

L'opération n'est a priori concernée par des risques ou contraintes techniques :

- pas de contraintes géotechnique des sols particulière : risque lié au retrait/gonflement jugé faible
- pas de risque d'inondation ni de risque sismique relevé

Attention néanmoins, l'emprise de projet n'a fait ni l'objet d'un diagnostic pollution, ni l'objet d'une étude historique.

Concernant les contraintes règlementaires, le site est situé en Zone UAB, correspondant aux centralités des communes, des espaces urbains et des pôles de vie, où l'objectif est la densification du tissu tout en préservant la forme urbaine existante. Le règlement de zone UAB du PLUi est fourni en annexe.

3. Les objectifs du projet

Le présent Appel à Projets a pour objet d'identifier un projet permettant de répondre aux quatre objectifs prioritaires suivants :

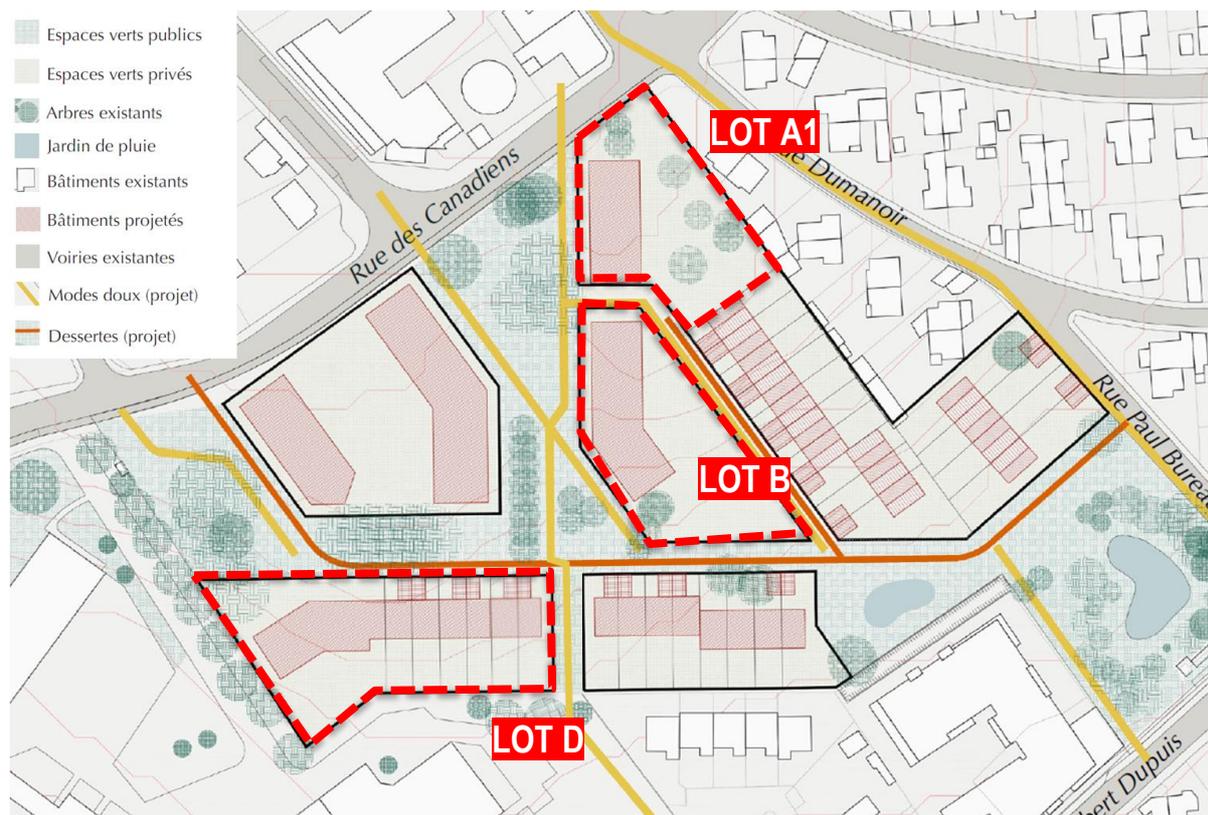
- Un projet résidentiel de qualité permettant de valoriser une site en perte d'attractivité
- Un projet économiquement viable
- Un projet avec un programme répondant à un besoin de diversification de l'habitat et en cohérence avec les cibles potentielles de ménages en recherche de parcours résidentiels
- Un projet répondant aux exigences d'éco conception

4. Le périmètre de la consultation

L'appel à projets dont il est ici question porte sur 3 lots, avec une vocation avant tout résidentielle :

- LOT A1 prenant place sur une partie des parcelles DN0004, DN0360. **Sur le LOT A1 il est attendu un programme d'environ 10 logements en accession libre (~ 600-700 m²SDP) sous la forme d'un petit ensemble collectif en R+3 à R+4 maximum avec des épannelages.** Au-delà de la programmation logement, le candidat pourra proposer une alternative pour le rez-de-chaussée du lot A1, à l'exception de commerces.
- LOT B prenant place sur une partie des parcelles DN0003, DN0004, DN0360, DN0460. **Sur le LOT B il est attendu un programme d'environ 30 logements en accession libre (~ 1700-1800 m²SDP) sous la forme d'un petit ensemble collectif en R+3 à R+4 maximum avec des épannelages.**
- **LOT D (D1 & D2) de l'opération des Canadiens, prenant place sur une partie des parcelles DN0001 et DN0359. Sur le lot D il est attendu un programme d'environ 10 logements (~ 1300 m²SDP) en accession libre sous une forme intermédiaire et individuelle en R+2 maximum.**

Le candidat est tenu de soumettre une offre couvrant l'intégralité des trois lots. Toute candidature ne portant que sur une partie desdits lots sera déclarée irrecevable.



Périmètre de l'appel à projet - 3 lots



C. LISTE DES ANNEXES

- Diagnostic de site et étude de faisabilité réalisé par la MOE LAB705
- Règlement de zone UAB PLUi