



CONVENTION DE DEVELOPPEMENT
Ensemble immobilier de l'ancienne église Sainte-Croix des Pelletiers
sise 20 rue Sainte-Croix des Pelletiers 76000 ROUEN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La VILLE DE ROUEN, représentée par Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2024,

Ci-après dénommé « La Ville de ROUEN »

D'UNE PART,

ET

Le porteur de projet, LA NEF, représenté par l'association enregistrée sous le nom de "Réenchantons Ste-Croix !" numéro d'immatriculation W763021339 dont le siège est situé au 10 rue du lieu de santé 76000 ROUEN,

Ci-après dénommée « **le lauréat** »

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

La ville de ROUEN a lancé un nouvel appel à projets destiné à des opérateurs et porteurs de projet concernant l'ensemble immobilier de l'ancienne église Sainte-Croix des Pelletiers. Il s'agit d'un site patrimonial remarquable antérieurement destiné à un usage public, aujourd'hui désaffecté et libre d'occupation.

L'objectif est de transférer ce site, à terme, à un opérateur en capacité de le réhabiliter et de le valoriser pour de nouveaux usages dans le respect de sa qualité patrimoniale.

A l'issue de cet appel à projets, et après examen par une Commission Technique, le Comité de choix des offres a retenu le projet « LA NEF » comme lauréat pour l'ensemble immobilier de l'ancienne église Sainte-Croix des Pelletiers.

Préalablement à la signature des promesses et actes notariés, une phase d'études est nécessaire à la finalisation et au confortement du projet. La ville de Rouen et le lauréat entendent définir leurs engagements réciproques pendant cette phase à travers une convention de développement. Cette convention ne peut s'analyser comme une promesse de vente ou de bail, et n'a pas vocation à être publiée.

La signature de la présente convention n'exempte pas le lauréat du respect de l'ensemble de son offre et des documents inclus au cahier des charges dans le cadre de l'appel à projets.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DU BIEN

Le site Sainte-Croix des Pelletiers se compose d'une ancienne église, désaffectée peu après la Révolution, en 1791, et d'un immeuble à pans de bois, acquis par la Ville de Rouen, le 25 mai 1994, de la société Normande Immobilière. Il comprend :

- L'ancienne église Sainte Croix des Pelletiers, d'une surface construite de 637 m² ; édifice construit aux XVe et XVIe siècles,
- La fontaine en pierre construite au XVIIème siècle, occupant partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment en pans de bois accolé à l'église ; cette fontaine, alimentée par la « source Gaalor » se trouvait initialement adossée au mur du cimetière et fut déplacée lors de la construction de la maison en 1667,
- Les bâtiments annexes – chaufferie ; sanitaire ; loges,
- L'immeuble en pans de bois, d'une surface de plancher de 150 m², comportant l'accès à la salle
- L'emprise foncière globale a une surface de 759 m².

Devant l'église, sur le pignon Ouest (travée Sud) subsiste une petite construction très étroite en pans de bois et percées de 2 petites fenêtres avec des volets et une porte, il s'agit d'une ancienne échoppe de l'écrivain public.

Le site se compose de deux parcelles cadastrales :

- BE 233 d'une contenance de 509 m², correspondant à l'église ;
- BE 232, d'une contenance de 250 m², sur laquelle on trouve l'immeuble en pans de bois ainsi que les constructions annexes entourant l'église.

Il est rappelé que le statut de « monument historique » de l'immeuble oblige au respect du Code du Patrimoine.

Le site se trouve dans la zone Site Patrimonial Remarquable (anciennement appelé secteur sauvegardé). Ce secteur sauvegardé de Rouen avait été approuvé par décret du 19 novembre 1986.

L'ancienne église Sainte Croix des Pelletiers est répertoriée comme immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques (Immeuble inscrit Monument Historique).

Les bâtiments annexes – chaufferie ; sanitaire ; loges – sont identifiés dans le Site Patrimonial Remarquable comme immeubles (ou partie d'immeubles) dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

L'immeuble en pans de bois, situé au nord de l'église, est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable comme immeuble (ou partie d'immeuble) à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.

Côté Nord de l'ancienne église, est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable un espace soumis à prescriptions particulières P-Pavages. Le traitement au sol devra être du pavage.

Cette salle municipale précédemment utilisée comme salle de spectacles, expositions, réunions, conférences, d'une capacité de 380 personnes, n'est plus exploitée depuis décembre 2015.

2. LE PROJET

Dans le cadre de son offre « LA NEF – Rouen Septembre 2024 », le lauréat propose un projet reposant sur les principes ci-après :

- 156 m² de salles de projection et de conférences découpés en 2 salles pouvant accueillir 120 et 42 spectateur-rices,
- 202 m² d'espace café modulable selon les usages, comprenant une scène de 25 m² minimum et un espace pouvant se transformer en loge de 23 m²,
- 179 m² de bureaux, remise et arrière-cour pour le fonctionnement du lieu (stockage, technique, compost, ...)
- 71 m² de terrasse pavée au cœur de Rouen,
- 36 m² d'espace d'accueil.

L'ensemble du projet représente un budget global d'investissement de 3,5 M € TTC, se décomposant en 2,4 M € pour les travaux de restauration du patrimoine, 1 M € pour les travaux d'aménagement culturel et 100 000 € pour l'aménagement du café/bar ;

L'offre d'acquisition est proposée à l'euro symbolique, au regard du coût élevé de l'opération pris en charge et de l'engagement à mettre en valeur l'édifice.

Toute modification de l'offre devra être validée par la Ville de ROUEN.

3. ENGAGEMENT DU LAUREAT DE L'APPEL A PROJET

Dans le respect du cahier des charges et sans dénaturer la proposition faite lors de l'appel à projets, le lauréat s'engage à :

3.1 Réaliser et communiquer à la Ville les éventuelles études techniques préalables.

3.2 Poursuivre les études techniques et de conception jusqu'au rendu de l'Avant-Projet Définitif (APD) en vue du dépôt de la demande de Permis de Construire. Le lauréat s'engage à consulter la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour avis sur l'Avant-Projet Définitif.

A chacune des étapes clefs (APS et/ou APD), le lauréat s'engage à informer la Ville, l'ABF et la DRAC de l'avancement du projet.

Le lauréat s'engage à proposer une démarche permettant l'obtention d'un label visant une performance énergétique de l'immeuble restauré tel que Effinergie patrimoine ou, éventuellement, à justifier cette impossibilité.

3.3 Consolider le plan de financement et le Business plan de son projet, et notamment à produire :

- les attestations et engagements de financements des organismes bancaires,
- les accords de principe des financeurs potentiels (délibération ou courrier des personnes publiques sollicitées) confirmant l'éligibilité du projet aux dispositifs de financement existant.

Le lauréat s'engage à produire sur ces bases un plan de financement équilibré.

4. ENGAGEMENT DE LA VILLE DE ROUEN

4.1 La Ville de Rouen s'engage au terme de la phase d'étude et au vu des différentes pièces à produire en application de l'article 3 et dès lors que l'ensemble des engagements du lauréat auront été remplis, à transférer la propriété du bien objet de la présente convention.

4.2 La Ville de Rouen s'engage à communiquer l'intégralité des études patrimoniales de M. Régis MARTIN ACMH et Avant-Projet Sommaire de Mme Charlotte HUBERT, le diagnostic réalisé par Mme Céline BERVILLE, le diagnostic archéologique réalisé par l'INRAP, les plans existants GEODIS, et à réaliser les diagnostics amiante (Art. L1334-13 du Code de la Santé Publique) et plomb (Art. R1334-10 du Code de la Santé Publique).

4.3 Pour le cas où le transfert de propriété ne serait pas réalisé du fait de la Ville de Rouen, celle-ci s'engage à indemniser le lauréat conformément aux dispositions de l'article 8 des présentes.

4.4 La Ville de Rouen facilitera l'accès aux lieux objet de la présente convention pendant toute la durée de celle-ci et aux conditions exposées à l'article 5.

4.5 Pendant la durée de validité de la présente convention, la Ville de ROUEN s'interdit expressément :

- de proposer à la vente l'immeuble désigné à l'article 1,
- d'entreprendre des négociations ou de conclure des accords avec d'autres personnes intéressées par l'acquisition ou la prise à bail emphytéotique de cet immeuble,
- de consentir des droits réels sur ce bien sous quelque forme que ce soit.

5. CONDITIONS D'ACCES AU SITE

Afin de permettre au lauréat de finaliser son projet, la Ville de Rouen autorise l'accès au site pendant la durée de la convention. Les clefs seront remises sur la base d'un procès-verbal. A la demande de la Ville, le lauréat s'engage à informer celle-ci des visites effectuées.

Le lauréat s'engage à souscrire une assurance pour les désordres qui pourraient résulter des sondages ou diagnostics qu'il entend réaliser par lui-même ou par un professionnel sur le site. Une copie de cette attestation devra être remise avant toute visite. Il devra également veiller à ce que les professionnels qui interviendront soient couverts par une assurance.

La Ville certifie de son côté être assurée en tant que propriétaire des lieux.

6. PLANNING

Le lauréat s'engage à produire au maximum un mois après la signature des présentes, un calendrier prévisionnel détaillant la mise en œuvre de ces principaux engagements pendant la durée de la présente convention.

Les grandes phases devront être identifiées et les délais de réalisation annoncés.

7. DUREE ET TERME DE LA CONVENTION

La présente convention prendra fin dans un délai de 30 mois à compter de la notification des présentes. Le lauréat devra alors avoir rempli l'intégralité de ses engagements et communiqué à la Ville les éléments d'appréciation.

A l'issue de ce délai, la Ville prendra acte, par courrier adressé au lauréat, que les conditions énoncées à l'article 3 sont remplies ou, le cas échéant, que les engagements n'ont pas été tenus.

Dans ces conditions, la Ville sera alors déliée de ses engagements et le lauréat ne pourra prétendre à aucune indemnité. Sur présentation des rapports et études techniques, la Ville pourra, si elle est intéressée, procéder éventuellement à leur rachat. Dans ce cas, les frais exposés pour ces diagnostics donneront lieu à remboursement sur présentation des factures acquittées

8. RESILIATION ANTICIPEE - INDEMNISATION

La présente convention pourra prendre fin avant l'expiration du délai mentionné à l'article 7 dans les cas suivants :

- par accord des parties, faisant le constat de l'impossibilité de garantir la faisabilité technique du projet du lauréat dans des conditions économiquement viables ; dans cette hypothèse, le lauréat ne pourra prétendre à aucune indemnité.
- par rupture unilatérale de la Ville de ROUEN pour non-respect des engagements inscrits à la présente convention par le lauréat. Dans ce cas, la rupture de la convention ne donnera lieu à aucune indemnisation.
- pour tout motif d'intérêt général et par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au lauréat avant le 31 juillet 2025, la Ville pourra résilier la présente convention et mettre fin au projet. Elle s'engage dans ce cas à procéder au rachat des études diligentées par le lauréat, relatives à la structure du bâtiment et/ou à indemniser le lauréat des dépenses engagées, sur présentation des factures acquittées, le tout dans la limite de 70 000 € H.T.
- par la régularisation d'une promesse de vente ou d'un acte de vente.

9. REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les Parties s'obligent à déployer tous leurs efforts pour résoudre à l'amiable tous différends et contestations qui surviendraient relativement à l'interprétation ou l'exécution de la convention, de ses suites et conséquences et à épuiser toutes solutions amiables afin de prévenir tout litige.

Tout litige qui n'aura pas pu se résoudre à l'amiable sera soumis au Tribunal Administratif de ROUEN compétent.

Fait en deux exemplaires.

A ROUEN,

Le

Pour

M. / Mme

Pour **la VILLE DE ROUEN**

Le Maire de ROUEN

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL.