



AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT
Ensemble immobilier de l'ancienne église Sainte-Croix des Pelletiers
sis 20 rue Sainte-Croix des Pelletiers 76000 ROUEN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La VILLE DE ROUEN, représentée par Monsieur Nicolas MAYER ROSSIGNOL, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 02 octobre 2025,

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 porteur de projet** »

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

Suite au nouvel appel à projets lancé en 2024 sur l'église désaffectée Sainte-Croix des Pelletiers, la Ville a choisi le projet La NEF, en vertu de la délibération du 19 décembre 2024, proposé par l'association « Réenchantons Ste-Croix » pour la reconversion du site en un lieu hybride mêlant cinéma, musique et café-bar, un projet à deux pas de la place du Vieux-marché.

Une première convention de développement, signée le 28 janvier 2025, devait permettre au porteur de projet de :

- Procéder aux études techniques et de conception jusqu'à l'avant-projet définitif (APD) en sollicitant l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
- Consolider le plan de financement et le business plan de son projet.

Par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) datée du 11 mars, et réceptionnée par la

Ville le 14 mars, le préfet a exercé un recours gracieux à l'encontre de la délibération n°18 désignant le lauréat et autorisant la signature de la convention.

Après échanges avec les services de l'Etat lors d'une entrevue organisée le 7 mai 2025, il a été acté qu'il était prématuré d'évoquer la possibilité d'une cession à l'euro symbolique dans la délibération désignant le lauréat de l'appel à projets. En effet, bien que cette délibération n'autorise pas en elle-même la future cession, il est nécessaire de déterminer une méthode de calcul permettant d'arrêter de manière objective le montant du rabais qui peut être consenti au porteur de projet.

Par un courrier en réponse en date du 11 juin 2025, la Ville de Rouen s'est engagée à réexaminer la question du prix de cession et à représenter ce dossier en Conseil municipal.

De plus, les porteurs de projet ont alerté la Ville sur le fait que des travaux de purge/nettoyage/sécurité sont à entreprendre pour leur permettre d'affiner le diagnostic architectural et de conception, ainsi que d'ouvrir les lieux au public pour des événements particuliers.

Lors d'un point général intervenu le 17 avril 2025 entre le porteur de projet et les services de la Ville, il est apparu que la convention de développement ne permettait pas en l'état la réalisation des travaux dans l'édifice.

Dans ce contexte, il a été convenu d'autoriser, par voie d'avenant, le porteur de projet à réaliser quelques travaux permettant :

- De réaliser les études techniques nécessaires au diagnostic historique et architectural ;
- D'ouvrir l'édifice au public dans le cadre d'événements particuliers (de type journée du patrimoine)

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

Article 1 - DESCRIPTION DU BIEN

Article inchangé

Article 2 - LE PROJET

L'article 2 est modifié comme suit :

La cession interviendra à l'euro symbolique. L'absence de prix réel est justifiée par :

1. Le coût important de la rénovation de l'édifice transféré à un opérateur privé, évalué à 3,5 M€, dont 68% du projet pour la restauration du patrimoine (budget d'investissement établi par différents architectes du patrimoine et spécialistes Monuments Historiques, des cabinets d'économistes, ingénieurs conseils, bureaux d'études techniques et une société spécialisée dans les équipements de cinéma)
2. L'intérêt du projet la Nef en termes d'intérêt général et de bénéfices attendus pour la Ville :
 - réhabilitation, préservation, mise en valeur puis entretien régulier d'un monument historique,
 - réouverture au public rendue possible par le fait de donner à ce lieu un nouvel usage,
 - développement d'une offre culturelle et d'un espace de convivialité d'un type nouveau en centre-ville.

Le principe de cession à l'euro symbolique a par ailleurs fait l'objet d'une validation par le Pôle d'évaluation Domaniale dans son rapport n° 2025-76540-54350 en date du 20 août 2025.

Article 3 - ENGAGEMENT DU LAUREAT DE L'APPEL A PROJET

L'article 3 est modifié comme suit :

La rédaction initiale est complétée par les éléments suivants :

« 3.4 Réaliser des petits travaux dans l'édifice

Le porteur de projet entend notamment réaliser les travaux suivants :

Travaux nécessaires pour poursuite des diagnostics :

- Décoffrage partiel des étages de la maison pour voir l'état des sommiers (poutres support du solivage) et cheminée
- Curage de la scène et des lots techniques / briques en dessous pour voir la pierre en partie basse de l'église dans le chœur
- 1 marche dangereuse menaçant ruine à mettre en sécurité sur la dernière volée de marche de la maison à pan de bois afin d'accéder au grenier

Travaux pour ouverture partielle et temporaire au public avant/pendant chantier :

- Assainissement (dont peinture) pour rendre 1 toilette accessible
- Blocs de sécurités, 1 extincteur, alarme incendie fonctionnelle
- Solution temporaire de mise en sécurité au niveau des sols (notamment dans la nef)
- Vérification du réseau électrique

De manière générale, le porteur de projet est autorisé à réaliser tous petits travaux nécessaires n'impactant pas la structure du bâtiment.

Les travaux projetés seront soumis à l'accord préalable de la DRAC conformément au statut de Monument Historique de l'immeuble et de la fontaine, avec une présentation des travaux à la Direction des Bâtiments de la Ville.

Le bénéficiaire s'oblige à respecter toutes les règles relatives à la sécurité et la protection des biens. Il s'engage à souscrire une assurance pour faire face aux dégâts qui pourraient être causés intentionnellement ou accidentellement sur le site mis à disposition et à produire une attestation de cette assurance à la Ville de Rouen.

Pour la mise à disposition des locaux au public lors d'évènements particuliers, il est expressément rappelé qu'ils doivent être en permanence en situation de conformité avec les articles du Code de la Construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public (ERP) ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, le bénéficiaire veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues.

Il appartiendra au bénéficiaire d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux.

Le bénéficiaire assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux. Il répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet »

Article 4 - ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE ROUEN

Article inchangé

Article 5 - CONDITION D'ACCES AU SITE.

Les conditions d'accès au site seront élargies pour permettre la réalisation de petits travaux dans l'édifice.

Article 6 - PLANNING

Article inchangé

Article 7 - DUREE ET TERME DE LA CONVENTION

Article inchangé

Article 8 - RESILIATION ANTICIPEE - INDEMNISATION

Article inchangé

Article 9 - REGLEMENT DES DIFFERENDS

Article inchangé

Le présent avenant entrera en vigueur à la date de sa signature par l'ensemble des parties.

Fait en deux exemplaires.

A ROUEN,

Le

Pour

M. / Mme

Pour la **VILLE DE ROUEN**

Le Maire de ROUEN

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL.