



CONVENTION DE DEVELOPPEMENT
Ensemble immobilier de l'ancienne église Saint-Pierre du Chatel
sise rue Camille Saint-Saens 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,

Ci-après dénommé « La Ville de ROUEN »

D'UNE PART,

ET

Le porteur de projet La Métropolitaine, représentée par Monsieur Camille ZOLLI, enregistrée sous le numéro 850 516 642, dont le siège social est situé 9 route d'Houpeville 76770 LE HOULME, agissant en exécution d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du

Ci-après dénommée « **le lauréat** »

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

La Ville de ROUEN a lancé un appel à projets destiné à des opérateurs et porteurs de projet concernant l'ensemble immobilier de l'ancienne église Saint-Pierre du Chatel.

L'objectif est de transférer ce site, à terme, à un opérateur en capacité de le réhabiliter et de le valoriser pour d'autres 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 de La Métropolitaine comme lauréat pour l'ensemble immobilier de l'ancienne église Saint-Pierre du Châtel.

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 la société La Métropolitaine ont défini leurs engagements réciproques pendant cette phase à travers une convention de développement.

Cette convention de développement, notifiée le 30 juin 2020, d'une durée de 8 mois, est arrivée à échéance sans que les études préalables ne soient parvenues à leur terme.

Un événement est en effet survenu de nature à perturber le déroulé de la phase d'études :

- la survenance de l'épidémie de COVID 19 ;

Il apparaît nécessaire de renouveler la convention de développement liant la Ville de Rouen à la société La Métropolitaine et de réitérer les engagements réciproques des deux parties.

Cette convention ne peut s'analyser comme une promesse de vente ou de bail et n'a pas vocation à être publiée.

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

ARTICLE 1. - DESCRIPTION DU BIEN

Le site Saint-Pierre du Chatel se compose d'une ancienne église inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques le 13 juillet 1926.

Selon l'inventaire immobilier de la Ville de Rouen, les restes de l'église Saint-Pierre du Chatel ont été acquis par la Ville de Rouen par acte du 04 décembre 1958 de M. et Mme. Denis-Vilevieille pour en faire un musée lapidaire.

- Les vestiges de l'église, d'une emprise de 330 m², sont localisées sur la parcelle référencée au cadastre en ZI 100, d'une superficie de 708 m². Une partie du petit square public qui borde l'église au Sud est aménagée sur la parcelle ZI 100. Il sera procédé au détachement d'une petite lanière de cette emprise préalablement à la vente des vestiges de l'église et des parties enherbées qui la borde à l'Ouest et au Nord.

L'étude sanitaire patrimoniale réalisée en 2008, et actualisée en 2018, par M. Régis MARTIN, architecte en chef des Monuments Historiques, est mise à disposition des candidats. Ci-après un extrait de l'évaluation des travaux de cette étude.

- La charpente démontée lors du bombardement de 1944, est entreposée à ce jour par la Ville de Rouen au Centre Technique Municipal Delbo. Les éléments de charpente ont été rassemblés il y a quelques années, à titre d'essai, par l'entreprise 'Les métiers du bois' de Caen puis démontée et numérotée. Elle sera confiée en l'état à l'acquéreur lors de la vente du bien. Le projet doit prendre en compte ces éléments.

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

L'ensemble immobilier « Saint-Pierre du Chatel » se trouve dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Rouen, approuvé par décret du 19 novembre 1986. À ce titre, le projet devra respecter les prescriptions du PSMV, et notamment les principes d'intégration et de restauration, la restitution et la mise en valeur des matériaux nobles caractéristiques des époques de construction et notamment la pierre, le bois, l'ardoise.

ARTICLE 2. - LE PROJET

Le lauréat s'engage à développer et mettre en œuvre le projet pour lequel il a été retenu :
Dans le cadre de sa proposition « Réhabilitation Église Saint-Pierre du Chatel La Métropolitaine », le lauréat propose un projet reposant sur les principes suivants :

- La restauration progressive de la tour ;
- La restauration du mur Sud et la restitution partielle de la charpente d'origine conservée ;
- La Restauration du pignon Est, de l'arcade entre la nef et les bas-côtés,
- La Conservation des ruines
- Le Projet d'une construction de verre et d'acier accueillant :
 - un restaurant-bar sur l'ensemble du rez de chaussée, débordant sur l'extérieur ;
 - un Hôtel de charme se composant de 3 chambres somptueuses ;
 - un espace rooftop en guise d'After Work/ After Shop.

L'ensemble du projet représente un budget d'investissement initial de 3 158 000 €.

Il est assorti d'une proposition d'acquisition pour 1€, et d'une rétrocession pour 1€ au bout d'une durée d'exploitation de 99 ans, avec en contrepartie garantie sur la qualité de la restauration et la fiabilité du programme sur le long terme.

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

ARTICLE 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 études techniques préalables telles que notamment : le diagnostic de la pathologie portant sur l'ensemble immobilier, ...
- 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, joint en annexe.

ARTICLE 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 de M. Régis MARTIN et de Mme. Charlotte HUBERT, 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), ainsi qu'à diligenter un diagnostic archéologique préventif sur la base de l'arrêté préfectoral du 11 avril 2019. Toutes les autres études devront être réalisées par le lauréat.
- 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 terrain sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 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.

ARTICLE 6. - PLANNING

Le lauréat s'engage à communiquer à la Ville un calendrier prévisionnel détaillant les principales phases du projet jusqu'à l'obtention du PC . et notamment :

- la phase APS,
- la phase APD,
- le diagnostic historique,
- le diagnostic de pathologie,
- les avis émis par la DRAC et l'ABF,
- la demande de Permis de Construire,

ARTICLE 7. - TERME DE LA CONVENTION

La présente convention, prendra fin à la signature d'une promesse ou d'un acte de vente, et au plus tard au 31/12/2022.

A défaut de réalisation de la signature de la promesse ou de l'acte à l'échéance du 31/12/2022, les deux parties conviendront de l'opportunité de prolonger ou non la présente convention.

La Ville prendra acte par courrier adressé au lauréat que les conditions énoncées à l'article 2 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

ARTICLE 8. - RESILIATION ANTICIPEE - INDEMNISATION

La présente convention pourra prendre fin de manière anticipée 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, 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.

ARTICLE 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.