

**ILOT DES PEPINIÈRES – Site des immeubles Verre
et Acier rue St Julien - Quartier St Clément**

Convention de développement - Septembre 2021

PROJET



Convention de développement

Entre

La Commune de ROUEN,
Enregistrée sous le numéro SIREN ++++++,
Dont le domicile est situé en son Hôtel de Ville, 2 place du Général de Gaulle, à ROUEN (76000),

Représentée par **Monsieur/Madame** ++++++ ++++++, Maire /Adjoint au Maire dûment habilité par une délibération en date du ++++++ ci-annexée (**Annexe n°A1**),

Ci-après dénommée : la « **Ville** »,

D'UNE PART,

et

La Métropole ROUEN NORMANDIE,
Enregistrée sous le numéro SIREN ++++++,
Dont le domicile est situé au 108 allée François Mitterrand, à ROUEN (76000),

Représentée par **Monsieur/Madame** ++++++ ++++++, Président/Vice-Président dûment habilité par une délibération en date du ++++++ ci-annexée (**Annexe n°A2**),

Ci-après dénommée : la « **Métropole** » ou « **la MRN** »

D'AUTRE PART,

et

L'Office Public « ROUEN HABITAT »,
Société +++++, au capital de ++++++ Euros, enregistrée sous le numéro SIREN ++++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ++++++ dont le siège social est situé 5 place du Général de Gaulle à Rouen,

Représentée par **Monsieur** +++ ++++++, Vice-Président/Président, dûment habilité par une délibération en date du +++ ci-annexé (**Annexe n°A3**),

Ci-après dénommée : « **Rouen Habitat** », « **le propriétaire** » ou « **le bailleur** »,

DE TROISIEME PART

et

Les sociétés dénommées « ALTAREA COGEDIM REGIONS » et « VIRGIL »,
ALTAREA COGEDIM REGIONS, Société en nom collectif, au capital d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00€), dont le siège social est à PARIS 2^{ème} arr. (75002), 87 rue de Richelieu, enregistrée sous le numéro SIREN 810 847 905 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,
Représentée par **Monsieur Olivier BUCAILLE, agissant en sa qualité de Président de régions, et** dûment habilité par Monsieur Vincent EGO en date du 8 octobre 2020 et son avenant en date du 21 février 2021 ci-annexé (**Annexe n°A4**),

VIRGIL, Société anonyme simplifiée, au capital de 1.000.000 Euros, enregistrée sous le numéro SIREN 320.720.782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris dont le siège social est situé 28, rue Bayard (75008),

Représentée par son Président, **Monsieur Thomas STEPHAN**,

Ci-après dénommée : « **COGEDIM-VIRGIL** » ou « **l'Aménageur-promoteur** »,

DE QUATRIEME PART ;

Après avoir exposé ce qui suit :

Le groupe d'immeuble dit « Les Pépinières », propriété de l'Office Public de l'Habitat (O.P.H) Rouen Habitat était constitué à l'origine de 10 immeubles dits « Verre et Acier » regroupant 700 logements. Après la démolition de trois premiers immeubles pour des raisons de sécurité, l'ensemble ne compte aujourd'hui plus que 7 immeubles regroupant de l'ordre de 550 logements. Ces immeubles sont aujourd'hui vides d'occupants à la suite de la procédure de relogement engagée en 2014 et achevée en 2018.

Au regard de la dégradation importante des immeubles, aux coûts élevés en termes d'entretien et surtout aux questions de sécurité liées aux risques incendie, le Conseil d'Administration de Rouen Habitat a décidé de se séparer de cette propriété foncière afin qu'il puisse être procédé à une opération de démolition de l'ensemble des bâtiments dans le cadre d'une opération globale favorisant le renouvellement urbain du quartier. Le bailleur conserve une partie du foncier afin d'y développer une offre de logements sociaux.

Ainsi, l'Office Public de l'Habitat (OPH) Rouen Habitat cèdera en l'état édifié, la majeure partie de l'ensemble immobilier dénommé « les Pépinières » représentant une surface d'environ 2,5 Ha. Les immeubles subsistants (A, B, C, D, F, G, H) auront vocation à être démolis par le futur acquéreur pour laisser place à un réaménagement du site et au développement d'une opération immobilière.

C'est dans cette perspective que ROUEN HABITAT a lancé en juillet 2020 une consultation d'opérateurs (appel à cession). A l'issue de cette consultation et au regard de leur projet de réaménagement du site, les sociétés COGEDIM et VIRGIL ont été retenues en juin 2021 par Rouen Habitat pour acquérir ce site. L'Aménageur-promoteur, ainsi désigné, du futur projet immobilier doit signer prochainement avec Rouen Habitat une promesse de vente aux conditions suspensives d'obtention des autorisations administratives (permis d'aménager et permis de construire purgés de tout recours). COGEDIM et VIRGIL ont présenté aux parties prenantes son projet visant le développement d'environ 40 000 m² surface de plancher sur le site.

En termes de production de logements ce projet s'inscrit dans les orientations du PLH 2020-2025 approuvé le 16 décembre 2020 par la Métropole Rouen Normandie qui préconise pour la Ville de Rouen « *une production adaptée aux besoins présentant une offre diversifiée de logements familiaux et intermédiaires permettant de dédensifier les opérations et de développer davantage de produits d'accession à la propriété dont sociale. L'offre produite doit également favoriser la production de logements de tailles intermédiaires et de grandes tailles* ».

L'Aménageur-promoteur a proposé dans le cadre de la consultation d'associer le Bailleur Rouen Habitat, la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie à l'élaboration de son projet de construction. Cette collaboration s'entend au-delà de l'obtention des autorisations administratives, dans l'association à la définition des caractéristiques du projet prenant en compte les enjeux de gestion des futurs espaces communs, la conduite du projet et les actions d'animation qui seront mises en place autour du nouveau quartier et pendant sa réalisation.

La Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie, ainsi intéressées au développement de ce programme au cœur du quartier St Clément, ont souhaité traduire l'engagement de l'ensemble des parties prenantes à travailler à un projet partagé. Parallèlement à la vente il s'agit en particulier de garantir un travail autour des axes suivants :

- cohérence avec le projet présenté par l'acquéreur en termes de composition urbaine et de traitement des espaces communs, ceux-ci ayant vocation à être rétrocédés à la collectivité ;
- respect du programme de construction présenté dans la prise en compte des règles des orientations du PLH et des règles du PLUi et en anticipation du travail d'instruction compte-tenu de la condition suspensive d'obtention des permis d'aménager et permis de construire purgés de tout recours ;
- processus de travail avec les élus et les services Ville/MRN
- déroulement de la concertation auprès des habitants et acteurs du quartier.

Annexes :

Pièce A1 - Habilitation de M. +++++ +++++

Pièce A2 - Habilitation de M. +++++ +++++

Pièce A3 - Habilitation de M. +++++ +++++

Pièce A4 - Habilitation de M. +++++ +++++

Pièce B1 : Planning prévisionnel issu du dossier COGEDIM et VIRGIL

Pièce B2 : Plan cadastral

Pièce B3 : Plan guide du projet urbain

Pièce B4 : Plan prévisionnel des hauteurs

Pièce B5 : Phasage de réalisation

Pièce B6 : Offre déposée par les sociétés COGEDIM et VIRGIL auprès de Rouen Habitat en vue de l'acquisition du site Pépinières

PROJET

1) **Objet de la convention**

La présente convention vise à fixer le cadre partenarial de définition et de mise en œuvre du projet de développement de l'ilot « Pépinières » parallèlement à sa cession par Rouen Habitat.

La collaboration entre l'ensemble des parties prenantes doit permettre de veiller à chaque étape de conception ou de réalisation au respect des objectifs du projet, concernant plus particulièrement :

- la programmation (typologies de logements, part des logements en accession à coût maîtrisé, activités et service) et l'animation du futur quartier,
- la composition urbaine, le traitement paysagers et le développement de la biodiversité,
- le traitement des espaces (à vocation publique Jardins des Pépinières et venelles), étant précisé que l'Aménageur-promoteur propose de remettre gratuitement ces espaces aux collectivités, qui auront en contrepartie à en assurer la maintenance et la gestion,
- la performance écologique générale de l'opération,
- la concertation avec les habitants et acteurs du quartier.

La présente convention rassemble les engagements essentiels contenus dans la présentation du projet proposé par COGEDIM/VIRGIL, reportées en annexe, et précise les modalités de mise en œuvre de celles-ci convenues avec la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie et Rouen Habitat.

Elle ne peut pas s'analyser comme une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, mais a pour but de gérer les relations entre les parties en complément du compromis de vente sur le bien décrit ci-dessous.

La signature de la présente convention n'exempte pas la société du respect des clauses de l'acte de vente avec le bailleur, ainsi que du respect des documents de l'offre déposés dans le cadre de l'appel à cession du bailleur.

2) **Description du bien**

Le site « Pépinières-St Julien » correspond à un ensemble immobilier situé sur la rive gauche de Rouen délimité à l'Est par la rue Saint Julien, à l'Ouest par l'avenue de La libération, au Nord par la rue de Gessard, et au Sud par la rue Parmentier.

Le site faisant l'objet de la cession par Rouen Habitat est constitué de tout ou partie des parcelles cadastrées section HY 422p, HY 420p, HZ 504, IK 384, IK 392p, IK 401p, , HY 300p, HY 301 et HY 361p, conformément au plan cadastral ci-annexé, et représente une superficie d'environ 25 754 m².

Ces parcelles appartiennent d'ores-et-déjà à l'OPH Roue Habitat, à l'exception des parcelles HY 300, HY 422, HY 420 et IK 401. Ces parcelles HY 300, HY 422, HY 420 et IK 401 seront acquises, en totalité ou en partie, ultérieurement par Rouen Habitat en vue de les revendre, en totalité ou en partie, à l'Aménageur-promoteur. L'ensemble de ces terrains sera cédé à l'Aménageur-promoteur en vue de la démolition des immeubles existants (hormis l'immeuble Santorin qui sera démoli préalablement à l'acquisition des parties de parcelles HY422 et HY420 par l'Aménageur-promoteur), de la réalisation des aménagements, de la viabilisation et de la réalisation des ensembles immobiliers. La parcelle HY377 relève du domaine public.

La définition exacte du périmètre d'acquisition et les modalités de déclassement/désaffectation et/ou de rétrocession feront l'objet d'un travail coordonné avec Rouen Habitat, l'Aménageur-promoteur et le service foncier de la Ville de Rouen afin d'assurer la cohérence du découpage foncier.

Voir Pièce B2 : Plan cadastral

3) Modalités de mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain

Dépôt permis d'aménager/permis de construire /prorogation des permis de construire

Pour réaliser ce projet, l'Aménageur-promoteur prévoit de déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme via une structure commune aux deux promoteurs COGEDIM/VIRGIL sous forme de Permis d'Aménager comprenant un cahier des prescriptions urbaines et paysagère qui garantira la cohérence des lots. Cette structure se portera acquéreur du foncier, fera les travaux de dépollution et démolition préalable et agira en aménageur sur la totalité du périmètre en réalisant notamment le jardin et la desserte des lots. COGEDIM envisage de développer en tant que promoteur deux tiers des surfaces de Plancher et VIRGIL un tiers des Surface de Plancher en tant que promoteur.

Des avants projets des différents permis de construire de chacun des lots (hors éventuel lot lié à l'école) seront transmis dans un délai d'environ 3 mois après le dépôt du permis d'aménager. Le Service Instructeur réalisera la pré-instruction des permis de construire afin de permettre à la Ville de Rouen d'avoir une vue d'ensemble de l'opération. L'instruction se réalisera dans le respect des délais fixés par la loi et en fonction des conditions législatives en vigueur. Les permis de construire de l'ensemble de l'opération seront déposés dans un délai de 3 mois au plus tard à compter de la délivrance du permis d'aménager. Afin de palier le risque de péremption des permis de construire, des demandes de prorogation seront déposés par l'Aménageur-promoteur dès l'obtention desdits permis.

La mise en œuvre du projet n'interviendra qu'au terme de l'obtention du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à sa réalisation (permis d'aménager ; permis de construire ; prorogation desdits permis de construire).

Le désamiantage et la démolition des tours existantes

Le désamiantage et la démolition des tours existantes seront réalisés en une seule phase. Par ailleurs, compte tenu de la présence de flocage amiante sur l'ensemble des structures, un confinement généralisé des bâtiments doit être mis en place afin de réduire toutes nuisances. D'autres actions de réduction des nuisances pourront également être prises et une information des riverains sera à prévoir.

4) Programme

L'opération immobilière développée par l'Aménageur-promoteur représente une surface de plancher de 40 000 m² (dans le cas où l'intégration de l'école au projet n'est pas retenue par la Ville de Rouen).

Cette surface de référence présentée dans le cadre du projet d'acquisition constitue un plafond, qui ne pourra être dépassé sans remettre en cause les conditions financières de l'acquisition définies dans la promesse de vente.

Le programme prévisionnel proposé par l'Aménageur-promoteur est le suivant :

Programmation résidentielle :

Le projet prévoit une programmation diversifiée tant par les formes bâties que les modes de commercialisation. Allant de la maison individuelle, au logement intermédiaire (R+2) en passant par l'appartement avec terrasse privative ou encore l'appartement en colocation. Les logements seront pensés modulables et évolutifs. Ils présenteront des qualités d'habiter : terrasses, jardins privés, balcons, loggias, attiques...

Sont ainsi prévus :

- 560 logements collectifs en accession libre
- 20 maisons individuelles et logements intermédiaires
- 20 logements en colocation

Au sein de cette programmation l'Aménageur-promoteur s'est engagé :

- à la réalisation d'au moins 50 logements en accession à la propriété à coût maîtrisé (soit 8,6% du programme). La réalisation de ces logements répondra aux caractéristiques décrites à l'article 3) ;
- à ne pas développer de logements sociaux ;
- à ne pas développer de résidences pour personnes âgées ou résidences étudiantes.

En bordure immédiate du foncier mis en vente, Rouen Habitat prévoit par ailleurs de conserver une partie des emprises foncières résultant de la déconstruction de l'immeuble Pépinières J et de l'ancien immeuble d'entreprises SANTORIN en vue d'y réaliser deux immeubles de logements sociaux (175 logements locatifs sociaux au total, pour une surface de plancher de 10.000 m² environ hors surface de parking).

Programmation d'activités et de services :

Il est également prévu de développer une programmation complémentaire d'activités de l'ordre de 1 000 m² de surface de plancher. Les activités aujourd'hui envisagées sont :

- Une micro-crèche privée de 200 m² (15 berceaux environ)
- Un restaurant en circuit court de 300 m²
- Un cabinet médical/maison de santé de 400 m²
- Un atelier de réparation vélos de 100 m²
- Un tiers lieu espace culturel et d'exposition

Programmation scolaire :

Le groupe scolaire « Pépinières » est implanté à l'est de l'îlot des Pépinières, sur une parcelle cadastrée en section IK 399 pour une surface de 9544 m².

La Ville de Rouen a engagé une réflexion sur le devenir de ce groupe scolaire et plusieurs scénarii sont envisageables à ce stade (extension, démolition/reconstruction totale ou partielle...). Le projet de restructuration qui sera retenu pourra impliquer des redécoupages fonciers à travers des cessions ou échanges à réaliser entre la Ville de Rouen et l'Aménageur-promoteur. Ce dernier sera en conséquence associé à la réflexion conduite par la Ville de Rouen sur le devenir du groupe scolaire des Pépinières et prendra en compte cette réflexion dans le cadre de la conception de son projet.

La réflexion fera l'objet d'un groupe de travail avec les parties prenantes concernées. Ce groupe de travail étudiera à la fois les faisabilités urbaines et programmatiques, ainsi que les modalités juridiques, financières et de montage des différentes solutions envisageables.

L'hypothèse d'une reconstruction du groupe scolaire par la Ville sur un foncier faisant partie de l'assiette cédée par Rouen Habitat à l'Aménageur-promoteur sera en particulier étudiée dans le cadre de cette convention. Dans cette hypothèse, la Ville pourra faire l'acquisition d'un lot à construire auprès de l'Aménageur-promoteur à des charges et conditions qui resteront à définir dans le cadre du groupe de travail. Les modalités calendaires, financières et contractuelles de cette acquisition par la Ville d'un lot auprès de l'Aménageur-promoteur, devront être sans impact sur le calendrier de la cession de Rouen Habitat à l'Aménageur-promoteur (cf. calendrier à l'article 13), et sans impact financier sur la valorisation du terrain pour Rouen Habitat.

Dans le cadre de l'accord à trouver la Ville pourra céder, selon des conditions à définir, le foncier d'emprise de l'école actuelle à l'Aménageur-promoteur. Cette cession ne pourra intervenir qu'après la reconstruction préalable du nouveau groupe scolaire par la Ville.

Le choix d'un scénario pour le groupe scolaire sera établi sur la base de chiffrages à consolider entre la Ville et l'Aménageur-promoteur dans le cadre du groupe de travail, à partir d'une identification précise par l'Aménageur-promoteur du ou des lots susceptibles d'accueillir le groupe scolaire (surface, emprise, caractéristiques, prix de vente proposé...). Un arbitrage sur ces différentes hypothèses sera rendu suite à la consolidation du chiffrage et leur partage dans le cadre du groupe de travail.

La Ville transmettra à l'Aménageur-promoteur d'ici le 31/10/2021 les besoins programmatiques correspondant à cette hypothèse de reconstruction.

L'arbitrage sera rendu au plus tard trois mois après le plus tardif des deux évènements suivants :

- la communication précise par l'Aménageur-promoteur des caractéristiques et éléments de prix relatifs au(x) emprise(s) foncière(s) susceptible(s) de répondre aux besoins exprimés par la Ville pour la reconstruction du groupe scolaire ;
- la communication par l'Aménageur-promoteur d'une offre de prix correspondant à l'acquisition du foncier du groupe scolaire existant.

Dans le cas où la collectivité décide d'intégrer la reconstruction du groupe scolaire au projet d'ensemble, un avenant à cette convention de développement et/ou un protocole d'accord seront établis entre les intéressés.

5) Programme de logements en accession à coût maîtrisé

Prix :

Logements en accession à coût maîtrisé : d'après la définition du PLUi sont considérés comme les logements destinés à être vendus à des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale et dont les ressources sont au maximum équivalent aux plafonds de ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ) sans obligation toutefois pour les acheteurs de recourir à un PTZ. Les prix de vente ne doivent pas dépasser les prix plafonds du dispositif PSLA (Prêt Social Location-Accession) TVA incluse.

Modalités de commercialisation :

Ces logements « à coût maîtrisé » seront commercialisés :

- Soit par un dispositif de financement PSLA via un « bailleur »
- Soit par les promoteurs et/ou leurs partenaires avec des « clauses anti-spéculatives » à introduire dans les actes de réservation et de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement.
- Soit par le biais d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS)

Le public bénéficiaire sera :

- Prioritairement, propriétaires occupants ;
- Ménages n'excédant pas les plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Garanties apportées par l'Aménageur-promoteur :

Afin de pouvoir tenir les engagements sur le prix de vente des logements en accession à coût maîtrisé l'Aménageur-promoteur sera vigilant :

- Lors de l'organisation du concours des équipes d'architectes, en imposant un coût d'objectif travaux permettant d'atteindre les prix de sorties définis ;
- Lors de la commercialisation,

Au dépôt des permis de construire, l'Aménageur-promoteur établira la liste des lots en accession à coût maîtrisé. Cette liste indiquera pour chaque logement :

- Le numéro de lot commercial
- La surface SHAB et les annexes incluses
- La surface du plancher

Il réservera un quota de minimum de 25% des logements individuels et intermédiaires du projet pour l'accession à coût maîtrisé.

Il établira par là même que le nombre de logements en accession à coût maîtrisé prévu à l'article 2) et que la cible-prix prévue à l'article 3) sont respectés.

6) Composition urbaine



Le projet développé respectera les principes de composition présentés dans le cadre de la candidature à l'appel à cession : le mail rejoignant l'avenue de la Libération à l'école et la rue St Julien, doit être d'un minimum de 12 mètres et plurifonctionnel. Il viendra rejoindre l'emplacement réservé prévu au PLUi pour la réalisation d'un chemin piétonnier au débouché de la rue de la Libération. Au niveau de l'emplacement réservé, soit entre le bâtiment « astrolabe » et la future construction de Rouen Habitat sur l'avenue de la Libération, le mail devra avoir une structure permettant l'accès à des engins de 3,5 T maximum, ceci afin de permettre notamment la mise en place d'une nacelle pour l'entretien des façades, et ce conformément à la servitude de passage existante. Des venelles perpendiculaires au mail seront créées entre la rue de Gessard et la rue Parmentier, elles seront réservées aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, etc...). Les rues de desserte interne au site n'accueilleront pas de circulation automobile. Le nouveau quartier « Pépinières » sera pensé comme entièrement piétonnier avec stationnement des véhicules en souterrain.

Les zones à enjeux de préservation et de développement de la biodiversité constitueront des fondements du projet. La conservation des arbres à enjeux écologiques et la création de milieux naturels propices au développement de la biodiversité seront intégrées au projet. Le « Jardin des Pépinières » jardin central de près d'un hectare véritable poumon vert du projet et support d'usages multiples doit constituer la pièce maîtresse de l'aménagement de ce projet. Les îlots bâtis s'implantent autour de ce parc et sont irrigués

par des venelles piétonnes dont l'accès sera restreint aux véhicules de secours et au ramassage des déchets. Les rez-de-chaussée du programme bâti sont animés tantôt par des socles actifs, ou encore par les halls des immeubles et les jardins des résidents. Quand les RDC n'accueillent pas d'activités un traitement urbain et architectural leur sera malgré tout consacré afin d'animer les façades. Les cœurs d'îlots seront pensés pour être nourriciers et les venelles seront jardinées

Voir Pièce B2 : Plan guide

Le projet propose un épannelage progressif du nord au Sud, mais en adaptant aussi chaque immeuble à son contexte bâti afin d'assurer une intégration harmonieuse :

- Collectifs bas sur les venelles,
- Collectifs les plus hauts sur le Parc et la rue Parmentier

Le travail sur les hauteurs prendra en compte le bioclimatisme et s'inscrira dans le respect de la règle du PLUi relative à la hauteur au bâti environnant.

Voir Pièce B3 : Plan prévisionnel des hauteurs

7) Espaces communs

Le projet comporte 3 types d'espaces extérieurs aménagés :

- Le Jardin des Pépinières (le parc central)
- Les venelles jardinées reliées aux rues Gessard et Parmentier
- Les cœurs d'îlots des copropriétés et les jardinets de certains appartements

L'élément majeur sera le jardin central « le Jardin des Pépinières » d'une superficie de près d'1 Ha. Au sein de ce jardin l'Aménageur-promoteur prévoit de réaliser prévisionnellement :

- Une serre pédagogique pour découvrir la croissance des plantes ou la biodiversité urbaine animée avec le Jardin des Plantes et avec la société « Merci Raymond »,
- Une zone humide,
- Une prairie sportive, des espaces d'activités en plein air
- Des jardins partagés pour les scolaires et les familles, avec une dimension nourricière et pédagogique
- Une aire de jeu iconique du quartier conçu avec les enfants du quartier et le designer « Monstrum »,

Les abords de l'école compris dans le périmètre de cession seront traités en parvis. Cet élément sera travaillé en fonction des choix qui seront faits pour le confortement du groupe scolaire Pépinières (voir article 4).

L'aménagement des espaces communs s'intégrera dans le plan de renaturation de la Ville :

- Renforcement de la canopée existante sur site par le maintien des arbres en bon état et la plantation de plus de 400 arbres et arbustes selon une répartition envisagée de 40% d'arbres et 60% d'arbustes et cépées ;
- Création de jardins partagés et mise en place d'une pépinière de préfiguration ;
- Innovation et la Nature en Ville, avec la mise en place d'une palette végétale adaptée au changement climatique et par l'implantation d'essences végétales rustiques en partenariat avec le Jardin des Plantes ;
- Participation des habitants à la définition des espaces et sensibilisation des riverains.
- Education à la Nature, par la mise en place d'actions pédagogiques avec le Jardin des Plantes au sein du Jardin des Pépinières, notamment au travers des jardins partagés, de l'étiquetage des essences végétales et de la serre aux papillons.

L'Aménageur-promoteur financera et réalisera l'ensemble de ces espaces communs / VRD. Le Jardin des Pépinières et les venelles ont cependant vocation à terme être rétrocédés à la Ville et constituer des futurs espaces publics, tandis que les cœurs d'îlots des copropriétés constitueront des espaces privés.

La conception des futurs espaces publics/VRD sera définie en concertation avec les services gestionnaires de la Ville de Rouen et de la Métropole Rouen Normandie et l'ensemble des concessionnaires. Ces espaces représentent une superficie totale prévisionnelle de 11 000 m².

Voir Pièce B4 : Plan des espaces publics aménagés qui seront cédés à la ville (projet)

Les rétrocessions des futurs espaces publics/VRD à la Métropole de Rouen et à la Ville de Rouen se feront à titre gratuit. Un plan sera établi par l'Aménageur-promoteur identifiant les espaces à rétrocéder à la Ville (espaces verts) et à la MRN (espaces publics support de mobilité).

Les plans des espaces publics/VRD seront transmis aux services Ville-MRN dès le stade avant-projet afin qu'ils puissent se prononcer et faire part de leurs observations.

Avant réalisation des travaux, une/des convention(s) élaborée dans le cadre de l'article R 442-8 du code de l'urbanisme sera/ont établie(s) entre l'Aménageur-promoteur, la Ville de Rouen et la Métropole. Elle(s) permettra/ont de fixer les conditions techniques du/des transfert(s).

Concernant les transferts à la Métropole les conditions seront à minima celles fixées au règlement de voirie métropolitain, décrites au chapitre II- Transfert et classement des voies privées dans le domaine métropolitain et dans les annexes auxquelles il renvoie.

Les conventions signées avec la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie seront à annexer à l'autorisation d'urbanisme accompagnée de plans délimitant précisément les espaces concernés.

Ces conventions constituant une des pièces des dossiers de demande d'autorisations elles devront être établies en amont du dépôt. En l'absence de convention de rétrocession des équipements la Métropole Rouen Normandie n'envisagera pas l'intégration à court ou moyen terme de la voirie et de ses accessoires dans le domaine public routier et la Ville ne pourra pas envisager l'intégration d'espaces verts dans le domaine public. L'accord des gestionnaires des différents réseaux concernés par l'intégration dans le domaine public, devra être obtenu avant classement dans le domaine public (et notamment réseaux d'éclairage public et d'eau pluviales).

Afin d'assurer le raccordement de l'opération au réseau de chaleur l'Aménageur s'inscrira dans le respect du règlement de la Régie de Chaleur de la Métropole et du cahier des charges de conception des sous-stations.

Les rétrocessions s'effectueront en une ou plusieurs phases (un travail précis avec les services compétents et l'Aménageur-promoteur devra être mené dans les prochains mois). L'entretien de l'ensemble des espaces, y compris les espaces ayant vocation à devenir des espaces publics, resteront à la charge de l'Aménageur-promoteur jusqu'à leur rétrocession effective aux collectivités.

8) Performance écologique de l'opération

Le projet présenté par l'Aménageur-promoteur prévoit de faire du quartier Pépinières un quartier durable, mixte et vivant, laboratoire de la Ville de demain :

Dans le cadre de la démolition :

- Nuisance résultant de la démolition minimisée et maîtrisée, dans le cadre d'un chantier à faible nuisances (réalisation d'une charte, information des riverains, mise en place de mesures spécifiques...);
- Réemploi de matériaux issus de la démolition sur la base d'un diagnostic et d'un plan de gestion ;

- Etude du transport des déchets de démolition de chantier par voie fluviale ;

Dans le cadre du projet d'aménagement :

- Inscription dans une démarche vertueuse en appui sur une démarche d'Urbanisme favorable à la santé et sur les labels HQE Aménagement et/ou Eco-quartier, BiodiverCity Ready ou équivalent: la/les labellisations seront poursuivies et obtenues, dans le temps d'application de la présente convention (étape 2 Ecoquartier en chantier ou certification HQE aménagement) ;
- Objectif empreinte carbone -35% par rapport à un projet « classique » avec un effort particulier sur le chantier et les matériaux, Compensation des émissions carbone liées au chantier par une reforestation locale ;
- Prise en compte des coefficients de biotope inscrits au PLUi : un coefficient de biotope par surface de plus de 0,6 à l'échelle du quartier obtenu par la végétalisation des espaces publics, des terrasses et des toitures, une surface de pleine terre optimisée ;
- Le projet vise la conservation du patrimoine arboré remarquable du site comprenant notamment le bosquet central, l'alignement de platanes de la rue Gessard et le jeune séquoia géant. A ce jour, suite au premier diagnostic écologique, l'Aménageur promoteur prévoit de conserver 18 arbres et de déposer 6 arbres ne représentant pas d'enjeux de préservation majeurs. Un diagnostic précis de l'état des arbres et un relevé de leur position par un géomètre sera réalisé par l'Aménageur-promoteur afin de vérifier les hypothèses de conservation précisées ci-avant. Le projet favorisera la plantation d'espèces locales en pré-verdissement ;
- Développer les trames vertes, brunes et bleues par la maximisation de la pleine terre et la gestion aérienne des eaux pluviales dans la mesure du possible, l'imperméabilisation minimisée des espaces publics,
- Quartier 100% « sans voiture », praticable à pied ou à vélo ;
- Raccordement au réseau de chaleur de la métropole ;
- Sensibiliser les citoyens à l'intégration de la nature en ville par les ateliers du jardin dans la Serre aux Papillons ;
- Création d'un restaurant locavore alimenté en partie par un potager in-situ.

Dans le cadre des constructions :

- Label BEPOS Effinergie 2017 (E3C1) ou équivalent pour les constructions ;
- Conception bioclimatique du quartier et des logements : pour optimiser le confort en toute saison (ventilation naturelle, double orientation, éclairage naturel, inertie thermique...). La plupart des logements seront double-orientés, permettant une ventilation naturelle ;
- Matériaux biosourcés : à minima l'obtention du label Biosourcé niveau 1 ou équivalent ;
- 100% de locaux vélos en RDC avec un accès direct sur l'extérieur ;

L'Aménageur-promoteur s'engage à rendre compte de l'ensemble des performances environnementales visées ci-dessus et des éventuels engagements complémentaires qu'il prendra par la réalisation d'un tableau de suivi des indicateurs cibles du projet. Ce tableau de bord d'avancement décrira les spécifications du projet qui permettent de satisfaire chacun des objectifs. Il sera régulièrement actualisé et transmis en amont de chaque instance de Comité technique et de Comité de pilotage partenarial. Il sera présenté lors de ces instances. Il sera également fourni à l'appui du dossier de permis d'aménager.

9) Gouvernance - modalités de collaboration

Il est convenu la mise en place d'un Comité de pilotage partenarial du projet. Ce comité constitue l'instance de dialogue privilégié des trois parties prenantes à la convention.

En amont de chaque Comité de pilotage l'acquéreur s'engage à réunir un Comité technique partenarial réunissant autour de son équipe le bailleur et les services de la Ville et de la MRN compétents, en particulier les services en charge de la gestion des voiries, espaces publics et espaces verts. Les plans et

documents de travail leurs seront transmis en amont de manière à faciliter leur association. Un travail participatif sous forme d'ateliers thématiques pourra être organisé avec les membres du comité technique. Le Comité de pilotage et le Comité technique ont vocation à se réunir sur toute la durée de la convention :

- chacune de ces instances se réunira autant que nécessaire, à minima 2 fois en amont du dépôt des autorisations administratives ;
- après instruction favorable et obtention des autorisations administratives du projet elles se réuniront 1 à 2 fois par an pour assurer le suivi de la réalisation et de la commercialisation de l'opération.

Par ailleurs l'Aménageur-Promoteur mobilisera les partenaires autour des instances suivantes :

- Un groupe de travail spécifique réunira les services et élus de la Ville afin d'étudier les hypothèses de confortement du groupe scolaire Pépinières ;
- Des comités de suivi et de cohérence urbaine seront organisés avec Rouen Habitat pour l'intégration des opérations de logements sociaux.

Sur le plan architectural un dialogue permanent sera mis en place entre les équipes d'architectes missionnés par l'Aménageur-promoteur et la Ville dans l'objectif d'une architecture diversifiée. Dans le cas de la mise en place de concours d'architectures sur un ilot du projet il est proposé d'associer la Ville avec voix délibérative.

Les comptes-rendus des différentes instances sont à la charge de l'Aménageur-Promoteur, qui les diffusera auprès de l'ensemble des participants dans des délais raisonnables.

10) Modalités de concertation et de partenariats autour du projet

Le projet présenté par l'Aménageur-promoteur prévoit une concertation avec différents acteurs locaux.

1°/ Cadre réglementaire de la concertation

La concertation prévue a vocation à s'inscrire dans le cadre d'une concertation préalable volontaire, en amont du dépôt des permis conformément aux dispositions des L.300-2 et R300-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'Aménageur-promoteur saisira la Ville de Rouen afin que celle-ci arrête l'organisation d'une concertation préalable facultative et prévoit l'établissement du bilan de la concertation.

D'une durée d'au moins 1 mois et de 3 mois maximum cette concertation préalable fera l'objet d'un arrêté du Maire en fixant les objectifs et les modalités permettant de mettre à disposition du public dans de bonnes conditions de diffusion et de publicité, le dossier qui lui aura été remis par l'Aménageur-promoteur. Le bilan de la concertation et la réponse du maître d'ouvrage seront joints à la demande de permis de construire (article R.431-16 du Code de l'urbanisme).

Au regard de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme : en cas de soumission à étude d'impact la réalisation d'une concertation préalable volontaire dispensera le maître d'ouvrage de la réalisation de l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement. La demande de permis de construire, l'étude d'impact, le bilan de la concertation, le document établi par le maître d'ouvrage pour justifier la prise en compte des observations du public et l'avis de l'autorité administrative compétente de l'Etat en matière d'environnement feront l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues par l'article L.123-19 du code de l'environnement (cf. art. L.300-2 al. 4 et 5 et R.300-2 du CU).

Formes de la concertation et de l'animation autour du projet

La concertation prévue pourra prendre la forme de :

- séances de rencontres et de présentation du projet aux habitants
- mise en place d'ateliers participatifs

- participation citoyenne sur le futur espace public
- participation citoyenne sur la conception de l'aire de jeux
- mise en place d'ateliers jardinage

Les services de la ville et de la MRN associeront l'Aménageur-promoteur pour définir ensemble les objectifs et modalités de cette concertation.

Par ailleurs, une animation du quartier avant la livraison de tous les ilots pourra être proposée par l'intermédiaire de :

- L'installation d'une pépinière de préfiguration dès le démarrage du projet, susceptible de devenir un lieu d'échange avec les habitants pendant les travaux.
- L'ouverture au public de tout ou partie du jardin à l'achèvement de la première phase du chantier à étudier au regard des contraintes de chantiers et en fonction du calendrier des rétrocessions et des éventuelles conformités partielles obtenues ;

L'Aménageur-promoteur prendra à sa charge la production des supports nécessaires aux événements de concertation.

2°/ Partenariat avec le Jardin des Plantes et avec l'école

Un partenariat sera mis en place avec le Jardin des Plantes pour définir les espèces floristiques à planter au sein du futur Jardin des Pépinières et pour l'animation de certains espaces (Serre aux papillons...). Ce partenariat pourra donner lieu le cas échéant à une convention spécifique signée avec la Ville.

3°/ Partenariat avec les commerçants de la rue St Julien

Dans le cadre du dialogue et de la concertation autour du projet des contacts seront mis en place et entretenus avec les commerçants par les sociétés Cogedim et Virgil, par l'intermédiaire de l'association des commerçants par exemple.

11) Articulation avec la promesse unilatérale de vente

Parallèlement à la présente convention une promesse unilatérale de vente sera signée entre Rouen Habitat et l'Aménageur-promoteur.

La présente convention sera annexée à la promesse de vente qui sera conclue. Le permis d'aménager et les différents permis de construire ne pourront être déposés que sur la base du respect constaté des termes de la présente convention. A cet effet le dépôt des différentes autorisations administratives devra se faire de manière concertée avec la Ville et l'Aménageur-promoteur selon les modalités suivantes :

- information de la Ville, de la Métropole et du Bailleur : au moins 1 mois avant la saisine officielle de la Ville pour l'organisation de la concertation préalable sur la base d'une transmission des documents et d'une présentation auprès des services instructeurs ;
- accord formel pour le dépôt des autorisations d'urbanisme délivré dans le cadre d'un comité de pilotage partenarial se réunissant au moins 2 mois avant la date envisagée du dépôt afin de partager le dossier dans sa forme aboutie.

En tout état de cause les permis d'aménager et permis de construire, ne pourront pas être réputés complets à l'instruction en l'absence des conventions de rétrocession prévue à l'article 5. Les permis d'aménager et de construire ne pourront pas être déposés avant qu'une décision définitive ne soit intervenue sur la relocalisation de l'école.

En tout état de cause, le permis d'aménager ne pourra être déposé qu'au regard d'une décision de déclassement et de désaffectation de tous les espaces relevant potentiellement du domaine public.

12) Planning et phasage de réalisation

Le planning prévisionnel proposé par l'Aménageur-promoteur dans le cadre de la consultation est une donnée importante dans la réalisation du projet. Tout décalage strictement imputable à l'Aménageur-promoteur pourra entraîner la non-levée des conditions suspensives dans les délais fixés de la promesse de vente entraînant ainsi la caducité de celle-ci, Rouen-Habitat se chargerait alors de rechercher un nouvel acquéreur. Par contre, tout décalage dans la gestion de ce calendrier, pour des raisons non imputables à l'Aménageur-promoteur, à la Ville, à la Métropole ou au Bailleur, devra faire l'objet d'une faculté de prorogation automatique des conditions suspensives et de la durée de la promesse (notamment en cas de recours gracieux ou contentieux sur les autorisations administratives) .

Au regard de ce planning, les grandes phases envisagées sont les suivantes :

- Signature de la promesse de vente : octobre 2021 ;
- Dépôt du permis de démolir : au plus tard à la fin du premier semestre 2022
- Dépôt du permis d'aménager : au plus tard à la fin du premier semestre 2022 ;
- Dépôt de l'ensemble des permis de construire : au plus tard le 28 février 2023 ;
- Signature de l'acte de vente : le 30 septembre 2023 au plus tard, sans conditions de pré-commercialisation.

Le phasage de réalisation envisagé par l'Aménageur-promoteur est donné en Annexe B4 selon deux hypothèses : avec ou sans soumission à évaluation environnementale. Le planning prévisionnel de livraison est donné ci-dessous, pour chacune des phases. Le Parc sera aménagé en phase 1, permettant à la végétation de se développer avant la livraison complète du quartier.

La réalisation du projet s'effectuera en plusieurs phases de travaux dont les livraisons prévisionnelles sont prévues à partir de 2025.

13) Durée de la convention et modalités de suivi

Durée

La présente convention prendra fin à la rétrocession de l'ensemble des futurs espaces publics sauf prorogation convenue entre les Parties d'un commun accord et par écrit. Elle pourra prendre fin avant ce délai :

- par accord amiable des Parties, dans la seule hypothèse d'un abandon du projet d'acquisition ;
- par rupture unilatérale de Rouen Habitat et de la Ville pour non-respect, après une première mise en demeure par courrier AR demeurée infructueuse, des engagements inscrits à la présente convention et à ses annexes par l'Aménageur-promoteur

La régularisation de l'acte de vente définitif au profit de l'Aménageur-promoteur ne mettra pas fin à la convention, celle-ci s'achevant à l'issue des rétrocessions prévues.

Jusqu'à la signature de l'acte de vente la Ville et Rouen Habitat s'interdisent expressément :

- de proposer à la vente le site « Pépinières »
- d'entreprendre des négociations ou conclure des accords avec d'autres personnes intéressées par l'acquisition de ce terrain,
- de céder ce terrain même partiellement,

Modalités de collaboration, de suivi et de partage d'informations

La Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie et Rouen Habitat autorisent pendant la durée de la convention l'Aménageur-Promoteur à procéder à toutes les études nécessaires afin d'aboutir à la concrétisation de l'opération.

Ainsi, la Ville de Rouen, la Métropole Rouen Normandie et Rouen Habitat autorisent l'Aménageur-Promoteur ou ses cocontractants, dès la signature de la présente convention à prendre contact avec tout tiers intéressé et avec toute administration concernée.

L'Aménageur-promoteur sera autorisé à pénétrer sur le terrain, notamment pour y effectuer ou faire effectuer sondages, relevés ou prélèvements qu'il jugerait utiles à ces études, après information préalable auprès de Rouen Habitat. Les études menées pour le développement du projet resteront la propriété exclusive de l'Aménageur-promoteur et ne pourront en aucun cas être réutilisées en tout ou partie.

L'Aménageur-Promoteur s'engage à communiquer aux signataires de la convention l'ensemble des éléments nécessaires au bon suivi de l'avancement et de la mise en œuvre du projet. Il assurera la mise à jour d'un tableau de bord d'avancement des études, des travaux et de la commercialisation qui sera communiqué en amont de chaque Comité technique et de chaque Comité de pilotage.

Pendant toute la durée de la convention, les signataires s'engagent :

- à s'informer réciproquement et diligemment de tout événement susceptible de modifier le projet, notamment sur le plan technique, juridique et/ou financier ;
- à partager les documents et éléments relatifs au terrain objet des présentes et ceux prévus dans le cadre de la présente convention.

Confidentialité

Chacune des Parties tiendra les éléments du Projet, et tout contrat et document s'y rapportant, comme strictement confidentiels. Les Parties garantissent l'exécution de cette obligation de confidentialité par l'ensemble de leurs préposés devant en avoir connaissance.

Cette obligation de confidentialité s'applique à toutes les informations communiquées pendant la durée de la convention. Toutefois, les obligations de confidentialité ci-dessus ne s'appliquent pas aux informations qui, à la date de leur divulgation au récipiendaire ou après cette date, ont été portées à la connaissance du public sans violation desdites obligations par ledit récipiendaire.

Les obligations de confidentialité ci-dessus resteront en vigueur pendant la durée de la convention.

Communication

Une communication commune et coordonnée du projet sera travaillée entre la Métropole Rouen Normandie et/ou la Ville de Rouen, Rouen Habitat et le groupement Cogedim et Virgil à la suite de la signature de la présente convention et de la promesse unilatérale de vente.

Il est cependant prévu qu'à partir du lancement commercial de l'opération, l'Aménageur-promoteur sera libre de communiquer sur le projet.

14) Modification de la convention et règlement des litiges

Les modifications à la convention ne pourront se faire que par voie d'avenant, signé par l'ensemble des parties.

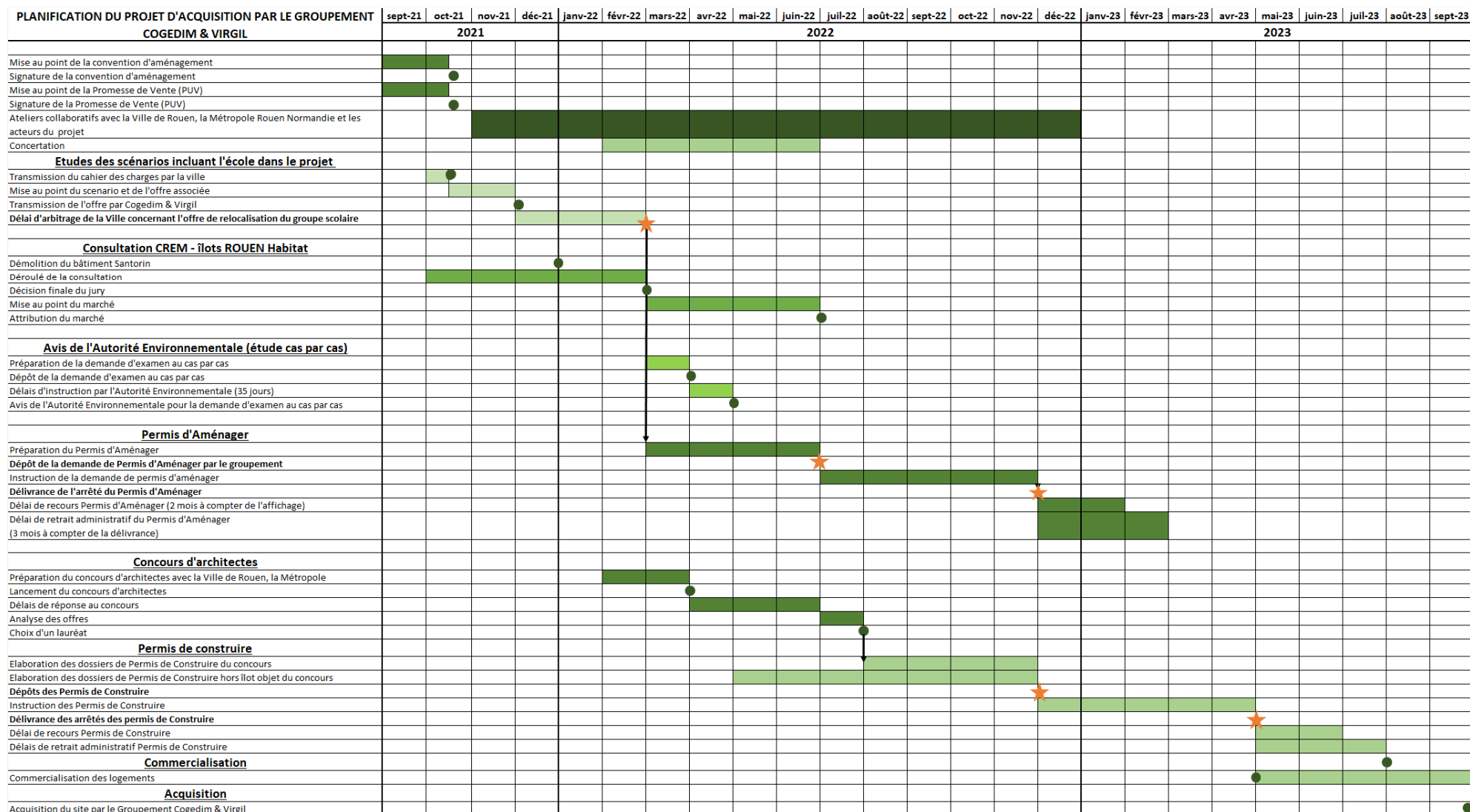
Les parties cocontractantes conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir à l'occasion de l'exécution ou dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il pourra être porté devant la juridiction compétente.

La présente convention comporte 17 pages et des annexes.

Fait en 5 exemplaires originaux

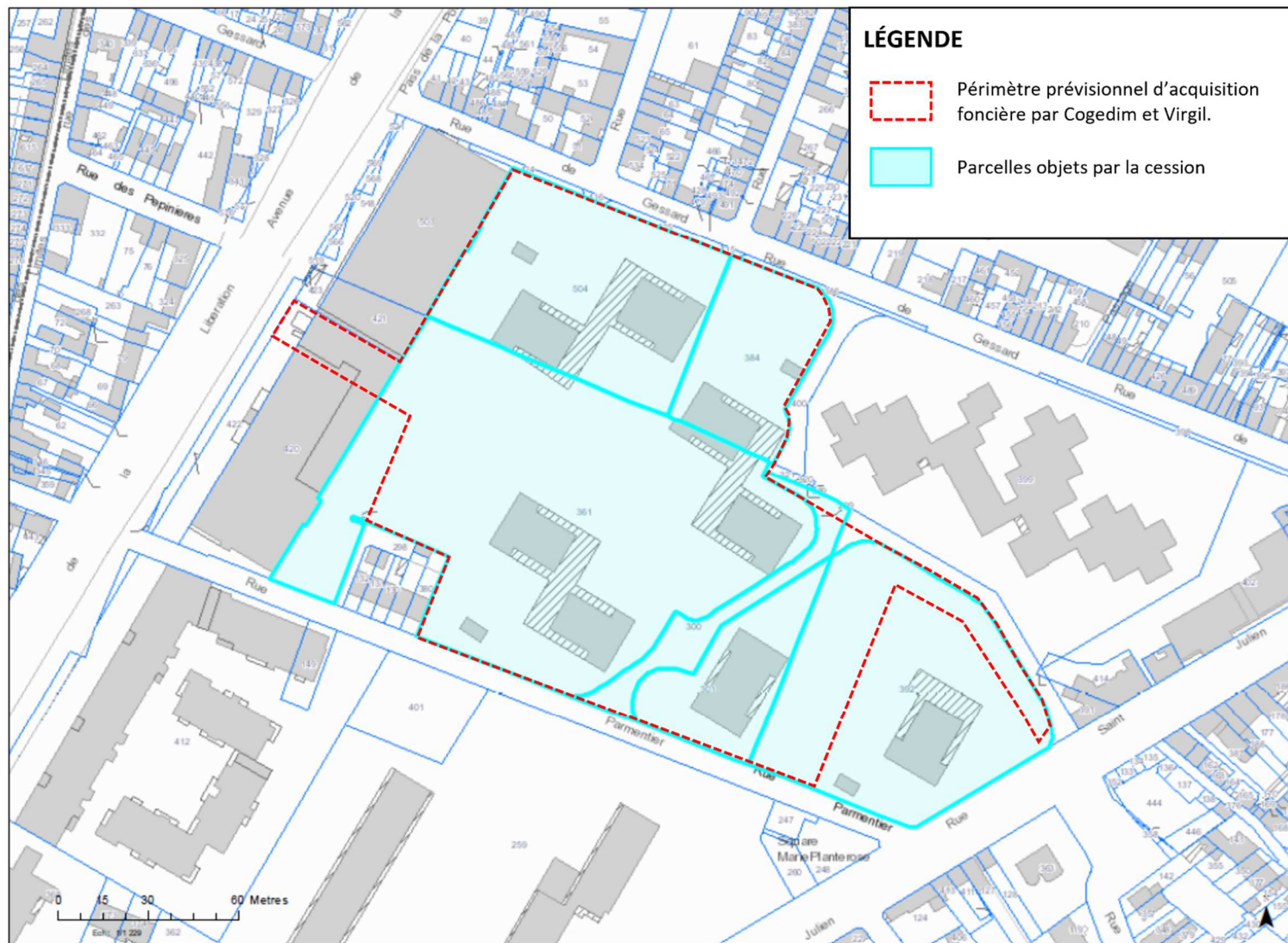
Pour Rouen Habitat ++++ +++++	Pour la Ville de Rouen ++++ +++++	Pour la Métropole Rouen Normandie ++++ +++++	Pour la société COGEDIM ++++ +++++	Pour la société VIRGIL ++++ +++++
----------------------------------	--------------------------------------	---	---------------------------------------	--------------------------------------

Pièce B1b : Planning prévisionnel dans le cas où le projet n'est pas soumis à étude d'impact



Pièce B2 : Plan Cadastral (parcelles concernées par la cession Rouen Habitat)

La cession porte sur tout ou partie des parcelles cadastrées section HZ 504, IK 384, IK 392p, IK401p, , HY300p, HY 301 et HY 361p, HY420p et HY422p conformément au plan cadastral ci-dessous et représente une superficie d'environ 25 754 m².



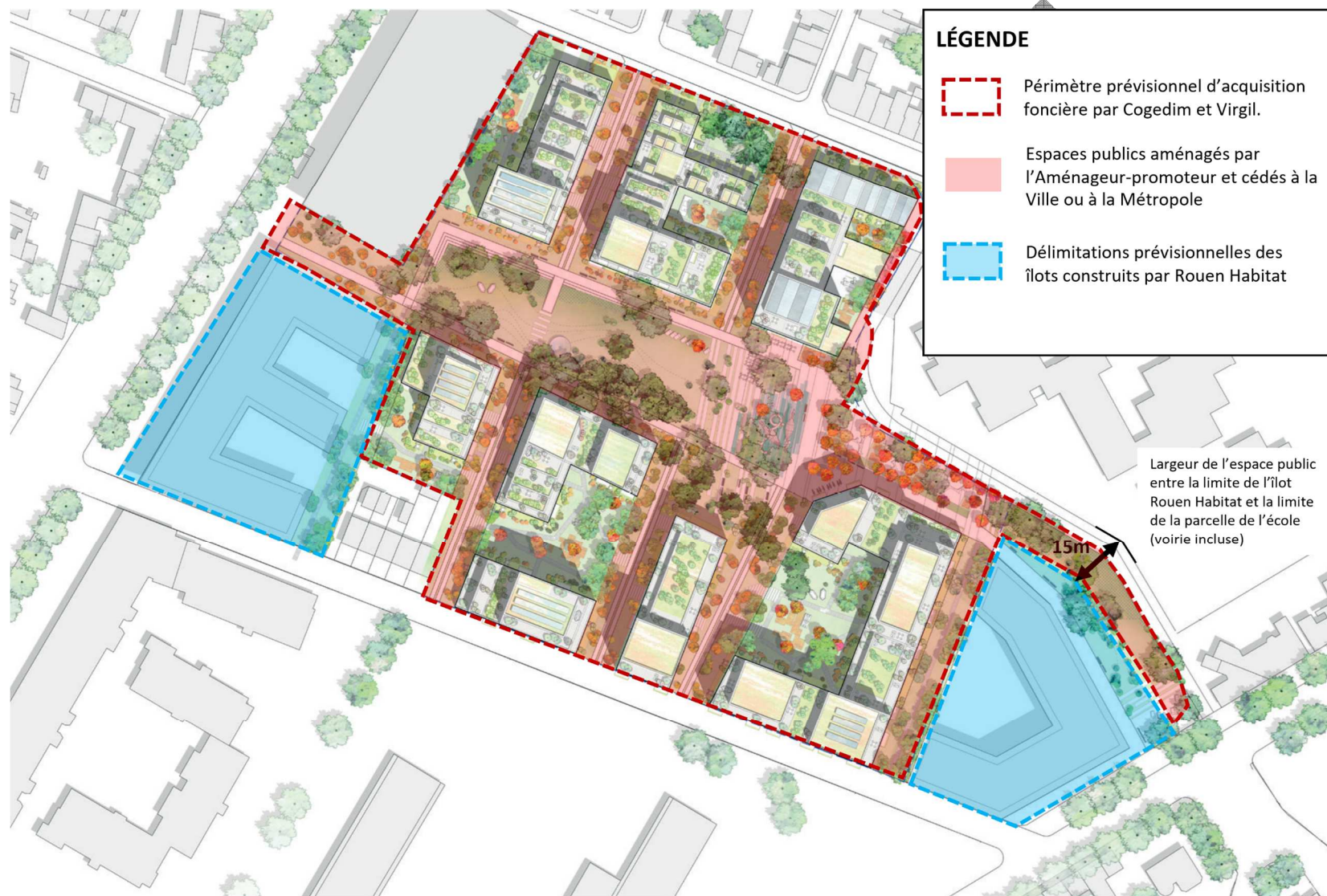
Pièce B3 : Plan guide du projet urbain (issu du dossier COGEDIM- VIRGIL)



Pièce B4 : Plan prévisionnel des hauteurs (issu du dossier COGEDIM/VIRGIL du 4 janvier 2021 pour un programme de 39 000 m² SDP)



Pièce B5 : Plan des espaces publics aménagés qui seront cédés à la ville (issu du dossier COGEDIM-VIRGIL)



Pièce B6 : Phasage prévisionnel de réalisation



PHASAGE PRÉVISIONNEL

**Pièce B6 : Offre déposée par les sociétés COGEDIM-VIRGIL auprès de Rouen Habitat en vue de l'acquisition du site Pépinières
(DOSSIER DE PRESENTATION)**

PROJET