



NOUVELLE CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT
Ensemble immobilier de l'ancienne église Saint-Nicaise
sise 12 rue Saint-Nicaise 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 15 décembre 2022,

Ci-après dénommé « La Ville de ROUEN »

D'UNE PART,

ET

La société RAGNAR SAS, représentée par Monsieur Pierre-Marie SOULAT et Monsieur Benoît ROUSSET, enregistrée sous le numéro 850 516 642, dont le siège social est situé 232 rue du Beau Poirier 76350 OISSEL, agissant en exécution d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du

Ci-après dénommée « **le porteur de projet** »

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

À la suite de l'appel à projets lancé en 2019 sur quatre églises désaffectées de son patrimoine, la Ville de Rouen a choisi le projet proposé par la société RAGNAR S.A.S pour la reconversion de Saint-Nicaise en église-brasserie.

Une première convention de développement, signée le 16 mars 2020, était parvenue à son terme sans que les études pré-opérationnelles n'aient pu être achevées, en raison des complications imposées par la survenance du covid. Une nouvelle convention de développement mise en place, en date du 23 juin 2021, 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 (DRAC),
- Consolider le plan de financement et le business plan de son projet,

- Proposer la liste des objets mobiliers à maintenir sur site soit dans la partie muséale, soit conservés, protégés et accessibles.

Lors d'un point général intervenu le 27 septembre 2022 entre le porteur de projet, la DRAC et les services de la Ville de Rouen, il a été constaté que le terme de la nouvelle convention de développement, le 31 décembre 2022, ne pourrait pas être tenu.

Dans ce contexte, les protagonistes sont convenus de respecter les échéances suivantes :

- o Remise à la DRAC du diagnostic historique et architectural, dans sa version définitive, pour fin 2022 ;
- o Lancement par la société Ragnar d'une campagne de communication de 6 mois, à partir du printemps 2023, destinée à obtenir et consolider le financement ;

Il est rappelé que le coût des travaux de restauration du bâti estimés en 2019 par le porteur de projet, rappelé dans l'article 2 de la convention d'origine, a évolué pour être porté à ce stade à environ 11,6 M€ H.T. Ce montant est toutefois susceptible de bénéficier d'un financement de la D.R.A.C. pouvant aller jusqu'à 40 % du montant H.T. de la restauration historique. Ce financement devrait être réparti sur 2 à 3 exercices.

. Dans ces conditions, il a été convenu avec le porteur de projet de mettre en place une nouvelle convention dont les conditions ont été actualisées et dont le terme est désormais porté au 30 juin 2025.

Il est rappelé que 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 dossier de consultation dans le cadre de l'appel à projet.

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

ARTICLE 1. - DESCRIPTION DU BIEN

Le site Saint-Nicaise se compose d'une ancienne église, désaffectée, de locaux annexes et d'un ancien presbytère en briques. Il se compose de :

- L'église, d'une surface construite de 1 194 m², inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 23 décembre 1981, y compris la nef et le clocher du XXème siècle, est aujourd'hui désaffectée ;
- Un bâtiment annexe le long de la rue des Requis, libre et inoccupé ;
- L'ancien presbytère, d'une surface de plancher de 411 m², en briques, muré, accessible par la rue Saint-Nicaise, mais dont l'état est très dégradé.

L'ensemble est édifié sur deux parcelles cadastrales :

- LO 22 d'une contenance de 1 354 m², correspondant à l'église ;
- LO 23, d'une contenance de 638 m², sur laquelle se trouve l'ancien presbytère en briques ainsi que les constructions le long de la rue des Requis.

L'emprise foncière globale représente une surface de 1 992 m². Implanté en plein cœur du quartier Saint-Nicaise au Nord de l'Hôtel de Ville, cet ensemble se trouve dans un tissu urbain résidentiel et calme, à l'extérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rouen. L'ancien presbytère, d'architecture banale, est en mauvais état. Sa conservation est désormais exclue.

L'étude sanitaire patrimoniale réalisée en 2008, et actualisée en 2018, par M. Régis MARTIN, architecte en chef des Monuments Historiques, pointe notamment l'altération profonde des bétons de façade ainsi que le chœur en pierre de taille.

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

ARTICLE 2. - LE PROJET

Dans le cadre de son offre « L'église Brasserie – Saint-Nicaise Rouen – Proposition de réhabilitation du site Saint-Nicaise – Septembre 2019 – Brasserie Ragnar », le lauréat propose un projet reposant sur les principes ci-après :

- Destruction de l'ancien presbytère et réalisation d'un parc urbain paysagé et arboré
- Restauration, réfection des pierres, des bétons, des pierres sculptées ; révision des couvertures, chéneaux, évacuations d'eaux pluviales, charpentes ; restauration des vitraux, de la serrurerie, des menuiseries, du maître-autel et des 2 autels latéraux ; selon le descriptif 'Propositions d'aménagements et de mises en valeur, lots 1 à 9 de la proposition
- Lieu de fabrication et de production de bière ;
- Aménagement de lieux autour de la brasserie : restauration, privatisation, boutique, musée ;
- Mise en lumière et végétalisation du parvis ;
- Vente de produits dérivés ; Atelier de brassage ;
- Espace muséal et expérience VR sur l'histoire de Saint-Nicaise ;
- Aménagement intérieur, arbre factice, restaurant en tribune ;
- Aménagement d'un parc urbain paysager à la place du jardin du presbytère après réalisation des fouilles archéologiques ;
- Réhabilitation de l'ensemble campanaire ;
- Espaces dédiés à l'accueil d'évènements et de privatisations ;
- Selon un choix de 3 formules de cession : la possibilité d'un bail emphytéotique dont le montant du loyer est à déterminer ; la vente symbolique à 1 euro ; vente à 200 000 € ;

L'ensemble du projet nécessite la mobilisation des ressources chiffrées à 7 512 686 € se décomposant en : 4 141 963 € consacrés aux travaux de réhabilitation et de sauvegarde, 2 120 723 € consacrés aux travaux d'aménagement et 1 250 000 € affecté à l'investissement productif.

Ces financements devant provenir :

- 1°/ d'équipement et fonds propres
- 2°/ de levée de fonds et dettes
- 3°/ le mécénat privé et le crowd funding
- 4°/ des aides publiques.

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, le diagnostic archéologique préventif...

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.

3.4 Mobilier.

Le lauréat s'engage à proposer, sur la base d'un inventaire précis et exhaustif à communiquer par la Direction de la Culture de la Ville de Rouen, une liste des objets à maintenir sur site, que ceux-ci soient intégrés dans la partie muséale du projet ou que ceux-ci, restant intégrées aux collections des musées publics, doivent être protégés et accessibles au public.

Une liste des objets n'ayant pas vocation à être maintenus sur site sera dressée par le lauréat, en lien avec la DRAC, la Commission Départementale d'Art Sacré et le Diocèse de Rouen, et communiquée à la Direction de la Culture de la Ville de Rouen.

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 a communiqué l'intégralité des études de M. Régis MARTIN et de Mme. Charlotte HUBERT. Elle s'engage 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. - DUREE ET TERME DE LA CONVENTION

La présente convention prendra fin au plus tard le 30 juin 2025,

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

ARTICLE 7. - 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 30 juin 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 décision de justice annulant la procédure d'appel à projets « Rouen réinvente son patrimoine » mise en place par la municipalité ; La Ville 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 bail emphytéotique ou d'un acte de vente.

Il est précisé que la Ville de Rouen sollicitera l'avis des Domaines, en vue d'arrêter le prix définitif et sur lequel pourra être imputé le solde des dépenses qui auraient été pris en charge par l'une ou l'autre des parties pendant le déroulé de la convention de développement.

ARTICLE 8. - 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.