



VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

19 SIGNATURE D'UN AVENANT N° 1 À LA CONVENTION DE DEVELOPPEMENT AVEC L'ASSOCIATION REENCHANTONS SAINTE-CROIX POUR LE PROJET DE RECONVERSION DE L'ÉGLISE SAINTE-CROIX DES PELLETIERS.

MESDAMES, MESSIEURS,

Après un premier appel à projets en 2019 et l'abandon d'un projet de restaurant, la Ville a lancé un nouvel appel à projets « Rouen réinvente son patrimoine » en 2024 pour la reconversion de l'église désaffectée de Sainte-Croix-des-Pelletiers.

Par délibération en date du 19 décembre 2024, le Conseil municipal a entériné le choix du projet La NEF, porté par l'association « Réenchantons Ste-Croix » et proposant un lieu culturel hybride mêlant salles de cinéma, espace café modulable, scène.

En application de cette délibération, une convention de développement a été signée le 28 janvier 2025, afin de permettre au porteur de projet :

- de procéder aux études techniques et de conception jusqu'à l'Avant-Projet Définitif (A.P.D.) en lien avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
- de consolider le business plan et les financements du projet.

Par courrier en date du 11 mars 2025, le Préfet de la Seine maritime a adressé à la ville une demande de recours gracieux à l'encontre de la délibération du 19 décembre 2024. Bien que cette délibération n'avait pas en elle-même pour objet d'autoriser la cession de l'Eglise Sainte Croix des Pelletiers, elle n'en évoquait pas moins le principe d'une cession ultérieure de cet édifice à l'euro symbolique, sans que cette gratuité soit suffisamment justifiée en regard de l'intérêt général et des contreparties attendues par la Ville de Rouen. 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.

Parallèlement, l'association « Réenchantons Ste-Croix » a sollicité l'autorisation de réaliser des travaux de purge, de nettoyage et de mise en sécurité qu'elle estime nécessaire afin d'affiner la conception de son projet. Elle a également émis le souhait d'être autorisée à organiser des manifestations ponctuelles (expositions, visites, cinés-concerts) et à réaliser les aménagements nécessaires à cet effet (remise en service d'un bloc sanitaires, révision de l'installation électrique, mise en place de moyens de défense incendie...). Ces interventions n'avaient pas été prévues dans la convention de développement du 28 janvier 2025.

Afin de prendre en compte ces différents éléments, il convient de modifier la convention de développement en vigueur par voie d'avenant.

S'agissant du prix de cession, la Ville de Rouen a saisi le Pôle d'évaluation Domaniale d'une nouvelle demande d'estimation. Dans un avis rendu le 20 août 2025, celui-ci arbitre la valeur vénale théorique du site Sainte Croix des Pelletiers à un montant de 230.000 €, mais précise qu'une cession à l'euro symbolique peut se justifier compte tenu du coût important des travaux de rénovation qui seront à réaliser.



Pour mémoire, il est précisé que le montant des travaux nécessaires à la mise en sécurité et à la réhabilitation de l'Eglise Sainte Croix des Pelletiers est actuellement estimé à 3,5 millions d'euros, compte tenu de la législation sur les Monuments Historiques et de l'état du site. Ce budget d'investissement a été établi pour la partie patrimoniale par un architecte du patrimoine, sur le fondement d'une estimation en phase Avant-Projet Détaillé (A.P.D.) et d'un devis fourni par une entreprise spécialisée en Monuments Historiques. Les aménagements ont quant à eux été chiffrés par un économiste.

Le projet porté par l'association « Réenchantons Ste-Croix » poursuit en outre des fins d'intérêt général, puisqu'il vise :

- à permettre la réhabilitation, la mise en valeur puis l'entretien régulier d'un bâtiment patrimonial,
- à redonner à ce bâtiment un nouvel usage et à l'ouvrir au public.

A cet égard, il convient de rappeler que, l'église Sainte-Croix-des-Pelletiers, lieu emblématique du quartier du Vieux Marché, bénéficie d'une protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques. Pour autant, compte-tenu de l'importance du bâti patrimonial dont elle a la responsabilité et de l'ensemble de ses charges de centralité, la Ville de Rouen n'est de fait plus en capacité d'en assurer la préservation. Il en résulte que cet édifice n'est plus entretenu de manière satisfaisante et qu'il est fermé au public depuis plus de dix ans. Il s'agit donc de transférer la charge de sa réhabilitation puis de son entretien régulier à un opérateur privé. Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, le budget d'une restauration respectueuse de la législation sur les Monuments Historiques est évalué à 3,5 millions d'euros, dont 2,4 millions d'euros pour les travaux de restauration proprement dits et 1,1 millions d'euros pour les travaux d'aménagement en lien avec la nouvelle vocation du site.

Il convient également de souligner l'intérêt du projet en termes d'animation et d'attractivité. A travers son projet, l'association « Réenchantons Ste-Croix » s'engage en effet à faire revivre l'Eglise Sainte Croix des Pelletiers en y aménageant un lieu hybride proposant à la fois une offre culturelle (exploitation cinématographique, accueil de concerts, spectacles, conférences et ateliers) et des espaces de convivialité (bar à vins, petite restauration...). S'agissant de l'exploitation cinématographique, centrée sur la diffusion de films patrimoniaux, elle viendra compléter l'offre déjà présente à Rouen, qu'il s'agisse de l'offre de cinéma d'art et d'essai proposée par l'Omnia ou de la programmation des multiplexes commerciaux.

La convention de développement, qu'il s'agit d'avenanter, doit permettre de s'assurer que toutes les conditions de réussite du projet et la réalité des bénéfices que la ville en attend soient garanties avant qu'elle procède au transfert de la propriété de l'Eglise Sainte Croix des Pelletiers à l'association « Réenchantons Ste-Croix »

Pour le reste, l'avenant qui vous est présenté vise à préciser :

- la nature des travaux que l'association est autorisée à réaliser à ses frais et sa charge,
- les conditions de réalisations desdits travaux (approbation préalable par la Direction des bâtiments, ABF...),
- les manifestations ponctuelles qu'elle sera autorisée à accueillir dans l'Eglise Sainte Croix des Pelletiers.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir autoriser la signature de l'avenant n° 1 à la convention de développement ci-annexé.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme Fatima EL KHILI, Adjointe,

VU :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,
- Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article L.2111-1,

- La convention de développement du 28 janvier 2025,

- L'avis du Domaine en date du 20 août 2025, référencé sous le numéro 2025-76540-54350

- Le projet d'avenant n° 1.

CONSIDERANT :

- Que, par suite de l'appel à projets lancé par la Ville de Rouen en 2024, le projet La NEF porté par l'association « Réenchantons Sainte-Croix » a été retenu et que ce choix a été entériné par une délibération du 19 décembre 2024 ;

- Qu'une convention de développement encadrant le déroulé des études de diagnostics et de conception de reconversion de l'ancienne église Sainte-Croix des Pelletiers a été signée le 28 janvier 2025 entre la Ville et l'association « Réenchantons Sainte-Croix », afin de permettre à cette dernière de consolider son projet,

- Que le 14 mars 2025, le Préfet a exercé un recours gracieux à l'encontre de la délibération du 19 décembre 2024, au motif que celle-ci mentionnait le principe d'une cession à l'euro symbolique, sans que cette absence de prix réel soit suffisamment motivée,

- Que par courrier en réponse en date du 11 juin 2025, la Ville de Rouen s'est engagée à réexaminer la question du prix,

- Que la ville dispose désormais d'une estimation du Pôle d'évaluation domaniale validant le principe d'une cession à l'euro symbolique, compte tenu de l'état du site et du coût de sa réhabilitation,

- Qu'une cession à l'euro symbolique se justifie par ailleurs en regard du caractère d'intérêt général de l'opération et des bénéfices que la Ville attend du projet La NEF, dans la mesure où ce projet permet de transférer à un opérateur privé la charge de réhabiliter un édifice patrimonial et de l'animer,

- Qu'il convient également de d'autoriser l'association « Réenchantons Ste-Croix » à réaliser de petits travaux de purge, nettoyage out mise en sécurité de l'édifice ainsi que d'y organiser ponctuellement des manifestations culturelles,

APRES EN AVOIR DELIBERE :

1.- approuve les termes de l'avenant n° 1 à la convention de développement du 28 janvier 2025 ci-annexé ;

2.- autorise M. le Maire ou l'élue déléguée à signer ledit avenant n° 1.

M. le Maire indique que M. Pierre-Yves ROLLAND ne participe pas au vote.
La délibération votée à 17 h 31 est adoptée à l'unanimité des votants.

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme,
Le Maire de Rouen,

suivent les signatures,



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.