

CONVENTION DE TRANSFERT DE GESTION

Triangle Béthencourt

Horloge/ateliers & infirmerie

COMPARUTION

Entre

Le **GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE**, Etablissement Public de l'Etat, dont le siège est situé au 71 quai Colbert - 76600 LE HAVRE, identifié au RCS du HAVRE sous le numéro SIREN 899 614 804, institué par ordonnance n°2021-614 et décret n°2021-618 du 19 mai 2021 relatifs à la fusion du Port Autonome de Paris et des Grands Ports Maritimes du Havre et de Rouen en un établissement public unique.

Représenté par Monsieur Dominique RITZ, en qualité de Directeur Général Délégué (DGD) de la Direction Territoriale de Rouen, domicilié 34 boulevard de Boisguilbert, 76022 ROUEN cedex 3, nommé suivant décision du Directoire en date du 3 janvier 2023.

Etant ici précisé que le Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine vient aux droits du Port Autonome de Rouen (PAR) puis du Grand Port Maritime de Rouen (GPMR).

Le Directeur Général Délégué de la Direction Territoriale de Rouen a reçu tous pouvoirs ainsi qu'il résulte d'une décision du Directoire du GPFMAS en date du 12 janvier 2024 (DIR 24-004).

Ci-après désigné dans la convention « GPFMAS » ou « la DT de Rouen ».

Et

La **METROPOLE ROUEN NORMANDIE**, Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé Immeuble 108 au n°108 Allée François Mitterrand, CS 50589 - 76006 ROUEN Cedex, identifiée sous le numéro SIREN 200 023 414.

Représentée par Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président, dument habilité à signer la présente convention en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain du 17 juin 2024.

Ci-après désigné la « METROPOLE » ou « La MRN » ou « le bénéficiaire »

EXPOSE

La Métropole Rouen Normandie (M.R.N.) et le Grand Port Maritime de Rouen (G.P.M.R.) se sont engagés dès 2012 dans des partenariats afin de mettre en commun une stratégie foncière et d'aménagement.

Ces partenariats ayant abouti à l'accomplissement de l'ensemble des opérations immobilières projetées, une nouvelle convention a été imaginée afin d'acquérir des biens immobiliers dans un objectif de développement et d'implantations industrialo-portuaires consistant en des échanges de biens immobiliers concomitant ou non, sans flux financier. Un protocole d'échanges fonciers a par conséquent été signé le 22 septembre 2020.

Le triangle Béthencourt, intégré dans ce dispositif, est situé à ROUEN, dans la ZAC Flaubert, sur une parcelle du domaine public non cadastré, comportant des bâtiments situés sur des parcelles cadastrées section LD numéros 6, 7, 8, 9, 10 et 11, sises Allée Jean de Béthencourt pour une contenance totale d'environ 16 000 m². Ce site n'a plus de vocation portuaire et sera très fortement lié à l'aménagement du Quartier Rouen Flaubert à terme. A ce jour, le site reste partiellement occupé par le Service Territorial de Rouen (STR).

La Métropole Rouen Normandie (M.R.N.) avec, le cas échéant, le concours d'un tiers, envisage d'y implanter un projet afin de développer de nouvelles activités urbaines et culturelles, s'inscrivant dans la continuité des aménagements du Quartier Rouen Flaubert.

Compte tenu de la désaffectation partielle du site Triangle Béthencourt (partie Sud), une cession en plusieurs phases au profit de la M.R.N. pourrait être envisagée afin de libérer les parties sans usage de HAROPA PORT | Rouen à ce jour, tout en permettant le maintien de l'activité du STR (bureaux, ateliers, espaces verts) dans l'attente de la construction et du déménagement dans les nouveaux locaux.

Toutefois, il est envisagé entre les parties de conclure un transfert de gestion préalable à la cession sur une partie de l'emprise afin que la M.R.N. puisse commencer les travaux au 1^{er} semestre 2024 sur le bâtiment de l'Horloge (Bât A1 et A2) et l'infirmerie (Bât E).

En échange de ce site, n'ayant plus aucune vocation portuaire, la M.R.N. cèdera à HAROPA PORT | Rouen un ou plusieurs terrains, de valeur foncière équivalente, permettant le développement d'une activité industrialo-portuaire ou la réalisation de mesures compensatoires.

A ce jour, il n'existe pas de disponibilité foncière mais la métropole, dans le cadre du protocole d'échanges fonciers, s'est engagée à faire fonctionner ses réseaux et à actionner son droit de préemption afin de pouvoir en acquérir. La M.R.N. est toutefois en cours de cession de deux terrains au profit de HAROPA

PORT | Rouen constituant des régularisations foncières : le terrain supportant une partie de l'Espace 105 à Rouen (1419 m²) et un terrain situé Rue Turquié de Longchamp à Rouen (799 m²).

Dans ce contexte, les parties se sont entendues pour définir les modalités du transfert de gestion d'une partie du Triangle Béthencourt comprenant le bâtiment de l'Horloge (Bât A1 et A2) et l'infirmerie (Bât E).

- VU les articles L 2123-3 et suivants, et R 2123-9 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

- VU le Code des Ports Maritimes ;

- VU le Code des Transports

- VU la loi du 4 juillet 2008 portant réforme des ports maritimes ;

- VU le décret du 6 novembre 2008 portant création du Grand Port Maritime de Rouen ;

- VU le Conseil de surveillance du 28 mars 2014 validant les modalités juridiques et financières du partenariat foncier et d'aménagement signé les 21 février et 8 avril 2014 ;

- VU l'ordonnance et son décret en date du 19 mai 2021 portant fusion du Port Autonome de Paris et des Grands ports maritimes du Havre et de Rouen ;

- VU l'avis favorable émis par le Directoire lors de sa séance du 12 janvier 2024 (DIR 24-004) ;

- VU la délibération du Conseil de la Métropole Rouen Normandie en date du 15 avril 2024,

En conséquence, il est convenu et constaté ce qui suit :

ARTICLE 1. OBJET

La présente convention a pour objet d'organiser les modalités de transfert de gestion de deux parcelles comprenant le bâtiment de l'Horloge, des ateliers et une infirmerie situés au sein du site dit « Triangle Béthencourt » pour une **superficie totale d'environ 3057 m²** au profit de la M.R.N. afin de que cette dernière puisse réaliser les travaux nécessaires aux aménagements projetés.

Il est précisé que cette convention de transfert de gestion est conclue à titre transitoire. En effet, une cession définitive sera réalisée au profit de la M.R.N. dès libération totale du site par les services de HAROPA PORT | Rouen. Cette libération, dont la date n'est pas encore connue car dépendante d'une autre opération immobilière, devrait pouvoir intervenir dans le courant de l'année 2027. Cette information est communiquée à titre indicatif et n'a aucune valeur opposable, l'engagement calendaire ferme résultant des dispositions fixées à l'article 6.2 de la présente convention. En tout état de cause, HAROPA

PORT | Rouen s'engage à avoir accompli la cession de l'intégralité du Triangle Béthencourt au plus tard 10 ans à compter de la date de signature du présent contrat.

Il est communiqué en annexe à la présente convention un plan de phasage, à portée informative et non contractuelle, permettant de figurer les étapes de prise de jouissance des lots successifs jusqu'au terme de la présente convention prévu à son article 7.

ARTICLE 2. DESIGNATION DE LA PARCELLE

Les emprises transférées situées sur la commune de ROUEN (76000), Allée et Boulevard Jean de Béthencourt :

- Un terrain comportant les **bâtiments A1 et A2 correspondant au bâtiment de l'Horloge et à des ateliers, d'une superficie d'environ 2093 m²**, à extraire d'une parcelle plus importante cadastrée section LD 7 et une partie de domaine public non cadastré dont l'entrée est accessible par l'Allée Jean de Béthencourt côté futur Canal (en hachuré rose sur le plan) ;
- Un terrain comportant le **bâtiment E correspondant à l'infirmerie d'une superficie d'environ 964 m²** cadastré LD 6 à ROUEN et une partie de domaine public non cadastré, dont l'entrée est accessible par l'Allée Jean de Béthencourt côté parking du 106 (en hachuré rose sur le plan) ;

Le plan de l'emprise transféré en gestion est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

La superficie transférée en gestion représente une superficie d'environ 3057 m² à parfaire avec un procès-verbal de géomètre, lequel sera pris en charge par le bénéficiaire et annexé à la présente convention.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE DU BIEN TRANSFERE

En ce qui concerne les parcelles LD 6 & LD 7 et le domaine public non cadastré

Du chef de GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE

L'établissement public dénommé GRAND PORT MARITIME DE ROUEN a fusionné avec le PORT AUTONOME DE PARIS et le GRAND PORT MARITIME DU HAVRE en un établissement public unique, et a pris le nom de GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE, en vertu de l'article premier du décret numéro 2021-618 du 19 mai 2021. Le Grand Port Maritime de Rouen dissous aux termes de l'ordonnance n°2021-614 du 19 mai 2021 a transféré en pleine propriété tous les biens résultant de la dissolution de plein droit, au Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine.

Le transfert de propriété du bien objet des présentes du Grand Port Maritime de Rouen vers le Grand

port fluvio-maritime de l'axe Seine sera constaté par acte préalablement à la vente à intervenir, et sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER en même temps que la vente. Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de ROUEN.

Du chef du GRAND PORT MARITIME DE ROUEN

Le PORT AUTONOME DE ROUEN a été transformé en GRAND PORT MARITIME DE ROUEN en vertu du décret numéro 2008-1146 du 6 novembre 2008.

Les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître AVENEL, notaire à RENNES, le 3 septembre 2009. Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 7 septembre 2009 volume 2009P numéro 5725.

Le transfert de propriété du bien objet des présentes du Port Autonome de Rouen vers le Grand Port Maritime de Rouen sera constaté aux termes de l'acte de vente et sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER en même temps que la vente.

Du chef du PORT AUTONOME DE ROUEN

En vertu de l'article 15 de la loi numéro 2008-660 du 4 juillet 2008, l'Etat a transféré ses biens au profit du Port Autonome de Rouen. Ce transfert de propriété sera constaté aux termes de l'acte de vente à intervenir et sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER en même temps que la vente.

Du chef de L'ETAT

Le BIEN objet des présentes appartenait à l'ETAT depuis des temps immémoriaux

ARTICLE 4. AFFECTATION DES EMPRISES

Dans le cadre de ce transfert de gestion, les emprises ci-avant désignées feront l'objet des aménagements nécessaires à la création d'un tiers-lieu actuellement en cours d'études par la M.R.N. Ce projet consistera notamment pour la M.R.N. à accueillir sur ces emprises des installations, équipements et manifestations à caractère culturel. En tout état de cause, la valorisation de ces emprises ne pourra avoir pour objet principal de tirer une rentabilité économique telle que ne relevant pas de l'usage précité.

Toute modification de cette affectation devra être signalée à la DT de Rouen.

ARTICLE 5. MODALITES DU TRANSFERT DE GESTION

5.1. Dispositions générales

Aux termes de la présente convention, le bénéficiaire s'engage à jouir des emprises mises à sa disposition en bon père de famille. Il prendra en conséquence toutes mesures nécessaires au bon

entretien du site, il procèdera à son assurance si nécessaire et prendra généralement toutes dispositions nécessaires à sa conservation et à la protection des tiers.

Il est précisé que la MRN pourra confier à un tiers la maîtrise d'ouvrage des aménagements prévus à l'article 4 des présentes.

5.2. Conditions liées à des réseaux sur les emprises objets du transfert de gestion

Il est ici précisé que HAROPA PORT reste encore propriétaire de certains réseaux sur le site notamment un poste de transformation qui alimente encore le quai du bassin au bois, dont la séparation de la zone portuaire est en cours et devrait intervenir en 2024. Ce poste situé sur le domaine en transfert de gestion au profit de la M.R.N. devra rester accessible en tout temps aux équipes de HAROPA PORT ou de ses prestataires extérieurs et fera l'objet d'une rétrocession lorsque le site Triangle Béthencourt sera libéré par HAROPA PORT.

Le site du Triangle Béthencourt est également pourvu d'un point de comptage d'eau potable qui alimente encore l'ensemble du Triangle, ainsi qu'un compteur gaz en attente, le dernier contrat d'abonnement ayant été résilié courant 2014.

Dans l'attente de la cession définitive, le cas échéant, les parties se réuniront pour définir les modalités de consommation et éventuellement de refacturation des consommables (eau, électricité).

Enfin, dans le cadre du transfert de propriété à venir, la métropole deviendra exploitante des réseaux souterrains (suppression de l'emprise du guichet unique pour les réponses aux déclarations de travaux).

5.3. Aménagement / Travaux – Entretien – Pollution

A) Aménagement / travaux

Le bénéficiaire s'engage à prendre à sa seule charge l'ensemble des travaux à intervenir sur les emprises qu'il reçoit en gestion. Il s'agit aussi bien des travaux d'aménagement que des travaux d'entretien, ces derniers pouvant être confiés par le bénéficiaire à un tiers, dans la limite de la durée stipulée par la présente convention de transfert.

Le bénéficiaire fera son affaire personnelle de la résiliation de l'ensemble des contrats ayant pour objet la réalisation de travaux qui pourraient exister sur le site au jour de la fin du transfert.

La MRN s'engage à maintenir un accès aux bâtiments administratifs/techniques situés sur le « Triangle Béthencourt » et nécessaires à l'activité du STR pour tout agent et tout matériel roulant, à toute heure et à tout moment. Etant ici précisé que les accès existants doivent être maintenus (Allée Jean de

Béthencourt notamment). En cas d'enlèvement des accès, HAROPA PORT devra être sollicité préalablement pour délivrer son accord.

Les travaux seront précédés d'un délai de prévenance et de la diffusion d'une information notamment lorsqu'ils occasionneront des désordres liés aux accès ou à la circulation.

La MRN devra s'assurer de réduire autant que possible les différentes nuisances.

Préalablement aux travaux, un constat d'huissier sera réalisé en présence des parties permettant de relever l'état des biens immobiliers du GPFMAS.

La MRN précise qu'elle a mené des études sur le site.

Le GPFMAS précise que la MRN doit s'assurer de la faisabilité technique de ses travaux notamment au regard des interactions et/ou de la proximité avec les ouvrages portuaires.

Tout désordre qui résulterait des travaux réalisés par la M.R.N. (y compris démolition) sera de la seule responsabilité de la M.R.N. qui s'oblige à procéder aux réparations nécessaires.

Le cas échéant, la MRN réalisera, ou fera réaliser par son délégataire, les plans de prévention nécessaires si des interactions avec les agents du Port présents sur site étaient avérées ou rendues possibles.

B) Entretien

Le bénéficiaire jouit des emprises dans des conditions qui garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation indiquée au titre de la convention ; il les entretient ou les fera entretenir à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est autorisé à édifier ou faire édifier.

L'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation, quelles que soient leur nature et leur importance, sera à la charge exclusive de la M.R.N. ou de toute personne qu'elle se substituerait.

La M.R.N. devra veiller à la propreté des emprises et de leurs abords. Elle s'engage à nettoyer les lieux et les débarrasser de tous déchets et autres détritrus à première demande du GPFMAS.

Les agents du GPFMAS et toute personne ou société mandatée par lui pourront pénétrer sur les emprises transférées après un délai de prévenance de 7 jours, sauf urgence et circonstance exceptionnelle, notamment pour :

- s'assurer du bon état d'entretien et de conservation des lieux

- ou pour toute intervention qui s'avèrerait nécessaire dans le cadre des travaux que le GPFMAS aurait à réaliser sur le secteur.

C) Délai de prévenance

Toutes les interventions relatives tant aux travaux qu'à l'entretien des terrains, objet des présentes, susceptibles d'engendrer des désagréments ainsi qu'une circulation générale altérée feront l'objet d'une information préalable au profit du GPFMAS, des riverains et exploitants du secteur.

D) Pollution

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

En outre, et compte tenu des aménagements à réaliser, le GPFMAS attire l'attention du Bénéficiaire sur la question du traitement des terres qui seront excavées. Après excavation, ces dernières deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, elles seront soumises à la réglementation en matière de gestion des déchets prévue aux articles L 541-1 et suivants du Code de l'environnement.

La MRN déclare avoir une parfaite connaissance de l'état de l'immeuble objet des présentes, et vouloir prendre le bien en l'état.

Le GPFMAS informe le bénéficiaire qu'en raison de la très grande proximité des terrains remis en gestion avec des industries dont notamment des équipements de stockage céréaliers et sucriers, la présence de poussières pouvant être à l'origine de nuisances ne peut être écartée.

Le bénéficiaire déclare être parfaitement informé de ce sujet.

E) Dommages et responsabilités

En aucun cas la responsabilité du GPFMAS ne pourra être recherchée :

- si en raison de l'état du sol ou du sous-sol les aménagements prévus par le bénéficiaire ne pouvaient être réalisés ou si leur réalisation était contrainte ;

- en cas de survenance d'un sinistre dans le cadre de l'exécution des travaux ou de l'entretien des terrains et ouvrages qui le comportent et ce tant vis à vis des tiers que du bénéficiaire.

A cet égard, le bénéficiaire reconnaît avoir pleinement connaissance de l'état des biens mis à sa disposition et désengage le GPFMAS de toute responsabilité s'il s'avère que les terrains mis à sa disposition ne sont pas compatibles avec l'usage souhaité, ou ne le soient plus du fait du temps (par exemple modification des réglementations en vigueur, détérioration inattendue des terrains et/ou des bâtiments etc.).

Par ailleurs, en cas de désordre inhérent aux travaux réalisés tant sur les bâtiments que sur les terrains, à leur entretien ou à toute intervention sur les ouvrages, la M.R.N. sera responsable des conséquences qui pourraient en résulter et s'oblige à procéder aux réparations nécessaires. Ainsi, les biens immobiliers du GPFMAS restant à lui appartenir, les ouvrages portuaires et tous biens appartenant à des tiers qui seraient impactés par ces désordres feront l'objet d'une réparation à la charge de la M.R.N.

5.3 Etat des lieux

Les parties conviennent que la MRN et/ou son mandataire fera procéder à un constat d'huissier préalablement à la réalisation des travaux en présence d'un représentant du GPFMAS. La M.R.N. prend toutefois possession de l'emprise en l'état.

ARTICLE 6. MODALITES PARTICULIERES

6.1 Absence de droit de retour et de résiliation de la convention

En principe, conformément à l'article L 2123-3, 1°, alinéa 3, du code général de la propriété des personnes publiques, le GPFMAS dispose de la faculté de reprendre gratuitement les biens transférés dès que le bénéficiaire met fin à l'affectation qui avait justifié le transfert de gestion.

Toutefois, le transfert de gestion étant réalisé en vue de la cession future de l'emprise entre les parties, le GPMFAS déclare que ce droit de retour demeure sans objet et ne pourra prendre effet.

Les parties déclarent qu'ils ne pourront demander la résiliation de la convention compte tenu des engagements de cession ci-après visés à l'article 6.2.

6.2. Promesse de cession et division/bornage préalable à la cession

Les parties déclarent qu'à terme la totalité du site Triangle Béthencourt représentant environ 15909 m² sera cédé à la M.R.N. et qu'une division/bornage sera réalisée préalablement à la vente aux frais de la M.R.N. conformément au protocole d'échanges fonciers.

Le GPFMAS prend, aux termes de cet acte, l'engagement de transférer la propriété des terrains, objets des présentes, dans un délai de 10 ans maximum à compter de la signature des présentes.

La M.R.N. prendra l'engagement dans la cession de maintenir les biens dans son domaine public pendant une durée de 30 ans.

6.3. Conditions financières et valorisation des emprises

Les parties ont validé le prix du Triangle Béthencourt (15 909 m² environ) consistant en des parcelles situées dans la ZAC du Quartier Flaubert, sur une parcelle du domaine public non cadastré, comportant des bâtiments situés sur des parcelles cadastrées section LD numéros 6, 7, 8, 9, 10 et 11, sises Allée Jean de Béthencourt à ROUEN (76100) pour un montant de 967 000 EUROS Hors taxe et hors droits.

En cas de cession phasée des emprises, le prix sera réparti en prorata des superficies des emprises cédées sans tenir compte des bâtiments cédés sur les terrains.

6.4. Conditions de valorisation des emprises par la M.R.N.

La M.R.N. est autorisée à conclure des conventions d'occupation du domaine public, constitutives ou non de droits réels, et à conclure des baux emphytéotiques administratifs sur les emprises dont elle a la jouissance. Dans ce cadre, elle est tenue de respecter les règles de publicité et mise en concurrence préalables imposées par le CG3P (articles L. 2122-1 et suivants). Il est précisé que de telles mesures pourront prendre la forme d'un d'appel à projets. En tout état de cause, les objets des contrats signés avec les tiers devront rester conformes, ou a minima compatibles, à la nature de l'usage du site tel que défini à l'article 4, étant entendu que la nature de l'usage des lieux sera appréciée de façon globale, et non nécessairement au travers de chacun des titres.

ARTICLE 7. DUREE

Le transfert de gestion prendra fin de plein droit le jour de la cession des biens immobiliers objets des présentes.

ARTICLE 8. ENTREE EN VIGUEUR

L'entrée en vigueur du transfert de gestion s'opèrera dès la date de signature de ladite convention.

ARTICLE 9. PUBLICATION AUX HYPOTHEQUES

Les parties déclarent qu'aucune publication au Service de la Publicité Foncière ne sera réalisé. Seule la cession qui en découlera fera l'objet d'une publication.

9.1 Déclarations fiscales


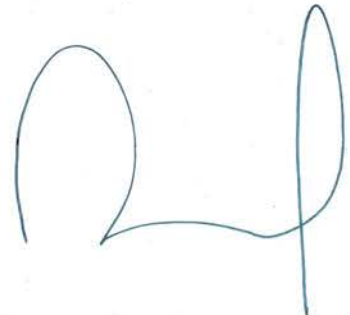
Le transfert de gestion n'étant pas publié aucune taxe n'est due.

9.2 Certificat d'identité

Le Directeur Général Délégué de Rouen du GRAND PORT FLUVIO-MARITIME DE L'AXE SEINE certifie que l'identité complète des parties, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Fait en 2 exemplaires, sur¹¹ pages

A ROUEN, le^{6/09/24}.....

<p>Le Directeur Général Délégué DT de Rouen du GPFMAS Monsieur Dominique RITZ</p>	
<p>Le Président Métropole Rouen Normandie Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL</p>	

Triangle Béthencourt

-

**Phasage de principe de
libération**

**Dates données à titre
indicatives**

Juin 2024



**HAROPA
PORT**

Le Havre
Rouen
Paris

Calendrier prévisionnel de libération du Triangle Béthencourt



Transfert de gestion – fin 2024

Libération T3 2025

Libération T3 2026

Libération T3 2027

Libération T2 2028

