

APPEL A PROJET BETHENCOURT

PRÉAMBULE

Le site Béthencourt, aussi appelé triangle Béthencourt, est situé à Rouen, sur la rive gauche de la Seine, au cœur du quartier Rouen Flaubert en cours d'aménagement.

L'opération Rouen Flaubert est portée par la Société Publique Locale Rouen Normandie Aménagement, dans le cadre d'un traité de concession, conclu avec la Métropole Rouen Normandie.

Les huit bâtiments du site Béthencourt, composés de hangars, d'ateliers et de bureaux, dont le bâtiment dit de l'horloge, s'organisent sur une parcelle en triangle, bordée par le quai Jean de Béthencourt, l'allée François Mitterrand et le parc-canal Camille Claudel.

Le site appartient à Haropa Port et relève de son domaine public.

Jusqu'à la réforme portuaire de 2008, l'activité était centrée sur la maintenance de l'outillage. Aujourd'hui, le site est partiellement occupé par le Service Technique d'Haropa Port – site de Rouen (STR), qui compte une quarantaine de salariés autour de deux pôles d'activité, l'un lié aux travaux de réseaux, l'autre aux espaces verts. Le déménagement de STR est prévu à fin 2027, au plus tôt.

Dans le cadre d'un protocole d'échanges fonciers intervenu entre Haropa Port et la Métropole Rouen Normandie en 2020, cette dernière s'est portée acquéreur du site Béthencourt afin de le transformer en un nouveau lieu de vie culturel et hybride.

L'acte de vente au profit de la Métropole interviendra à la fin du processus de libération du site par les services du port, prévu fin 2027 au plus tôt.

En anticipation de l'acquisition du Triangle Béthencourt, une convention de Transfert de gestion a été conclue le 06 septembre 2024 entre Haropa Port et la Métropole. Cette convention permet à la Métropole de prendre possession du site au fur et à mesure de la libération des espaces par Haropa Port. Elle autorise en outre la Métropole à accorder des conventions d'occupation temporaires constitutives de droits réels.

A travers le lancement du présent appel à projets (AAP), la Métropole Rouen Normandie souhaite identifier un opérateur économique pour porter un programme d'investissement et assurer l'exploitation de ce futur lieu culturel, dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public conférant des droits réels.

Cet appel à projets est organisé conformément aux dispositions de l'article [L2122-1-1](#) du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

APPEL A PROJET BETHENCOURT

SOMMAIRE

1- PRÉSENTATION DU SITE BETHENCOURT ET DE SON ENVIRONNEMENT	3
1-1- Contexte urbain : le quartier Rouen Flaubert	3
1-2- Description du site Béthencourt	6
1-3- Diagnostics techniques et travaux de dépollution	7
2- CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTRAINTES TECHNIQUES	8
2-1- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	8
2-2- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)	8
2-3- Le cahier des prescriptions architecturales urbaines environnementales et paysagères (CPAUEP)	9
2-4- Protection du patrimoine	9
3- CONTEXTE DE L'ACQUISITION DU SITE	10
3-1- Contrainte de l'occupation partielle du site	10
3-2- Modalités d'acquisition du site par la Métropole	10
3-3- Contraintes techniques liées au transfert des bâtiments A et E	11
4- ATTENDUS DE L'APPEL A PROJET	12
4-1- Les objectifs du projet	12
4-2- Les attendus urbains, paysagers, environnementaux et architecturaux	12
4-3- Les attendus de programmation	13
4-4- Périmètre de l'appel à projet	13
4-5- Caractéristiques de l'occupation du domaine public	14
4-6- Abandon de la procédure	14
5- MODALITES DE SELECTION ET DE REMISE DES OFFRES	15
5-1- Phase 1 : appel à candidatures	15
5-2- Phase 2 : offre	16
5-3- Visites du site	17
5-4- Contacts et informations complémentaires	18
6- CALENDRIER	18
LISTE DES ANNEXES	19

APPEL A PROJET BETHENCOURT

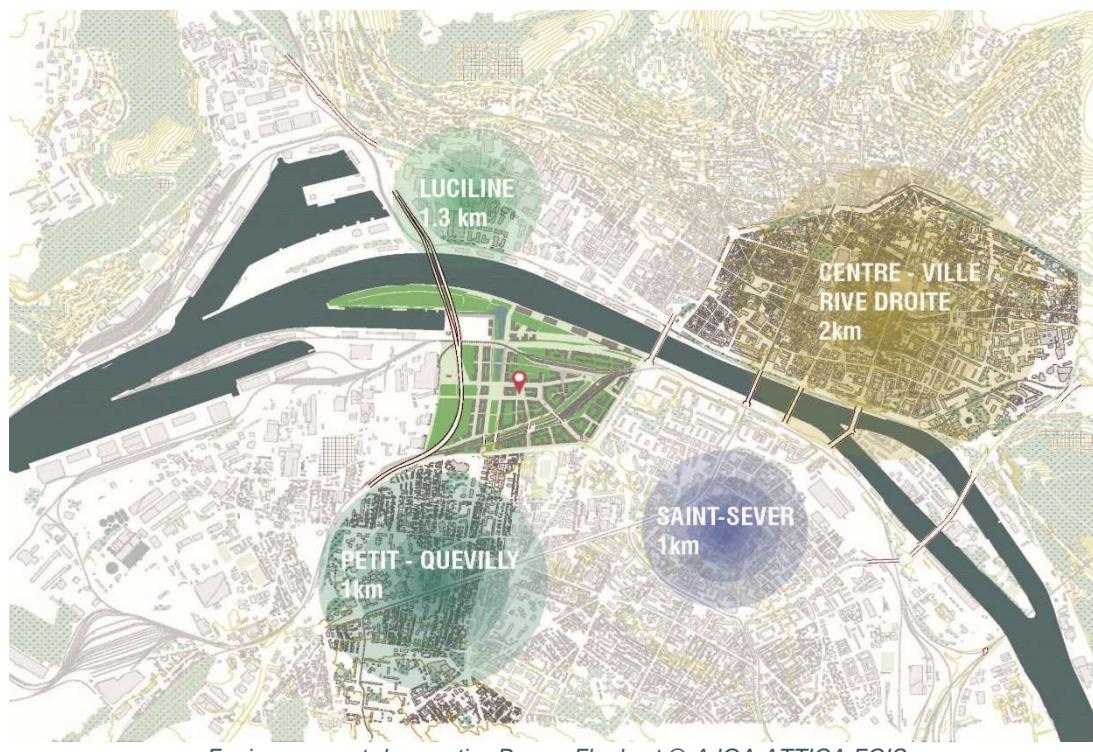
1- PRÉSENTATION DU SITE BETHENCOURT ET DE SON ENVIRONNEMENT

1-1- Contexte urbain : le quartier Rouen Flaubert

Présentation du quartier Rouen Flaubert

Sur la rive gauche de la Seine, dans les communes de Rouen et de Petit-Quevilly, la Métropole Rouen Normandie aménage le nouveau quartier Rouen Flaubert, sur un ensemble de friches industrielles et de terrains sous-valorisés (annexes 1 et 2).

Le site du nouveau quartier représente une superficie de 90 hectares, entre centre-ville, Seine et port.



Environnement du quartier Rouen-Flaubert © AJOA ATTICA EGIS

Le programme vise la création de logements, de bâtiments économiques à dominante tertiaire et d'équipements publics. 15 000 usagers dont plus de 6 000 habitants sont attendus.

Dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement du territoire, la reconquête de ces espaces, pilotée par la Métropole en lien avec les villes de Rouen et de Petit-Quevilly ainsi qu'avec Haropa Port notamment, permet d'étendre le cœur de l'agglomération vers l'ouest.

❖ Enjeux d'aménagement du quartier Rouen Flaubert

Le quartier Rouen Flaubert est labellisé « éco-quartier ». Les objectifs du programme, tels que définis par délibération du Bureau du 19 novembre 2012 sont les suivants (annexe 3) :

- Intégrer le quartier à son environnement urbain en facilitant les échanges, en assurant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ;
- Créer des conditions favorables aux déplacements alternatifs et durables pour favoriser l'écomobilité ;
- Créer des conditions de vie agréables pour tous en réduisant les nuisances et en assurant la reconquête d'un site marqué par son passé industriel ;

APPEL A PROJET BETHENCOURT

- Atteindre la sobriété énergétique en réduisant les besoins en énergie et leurs impacts environnementaux, sociaux et économiques à l'échelle du quartier et du bâti ;
- Améliorer la biodiversité et introduire la nature au cœur de la ville ;
- Valoriser la situation du site en bordure de Seine en tirant parti de la forte présence de l'eau tout en anticipant les évolutions futures liées aux changements climatiques ;
- Faire participer la population et les acteurs du territoire dès l'amont du projet et tout au long de sa mise en œuvre.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Environnementales et Paysagères (CPAUEP) du quartier Rouen Flaubert détaille les préconisations d'aménagement du site et les obligations à réaliser (annexe 4).

❖ Caractéristiques

En matière de déplacement, le quartier est organisé afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces et respectueuses de l'environnement.

La répartition des espaces publics et les nombreuses traverses et venelles sont autant de parcours et d'aménagements qui permettent de silloner le quartier de manière apaisée et de limiter au maximum l'usage de la voiture.

Le quartier est accessible du centre-ville en 20 minutes à pied, 10 minutes à vélo. Il est également desservi par les lignes de transport en commun T4 et 33, ainsi que par la navette fluviale reliant les deux rives de la Seine. Depuis fin 2025, la ligne de transport T5 complète cet ensemble, avec la création de deux arrêts, Niki-de-Saint-Phalle et Camille-Claudel, et une correspondance avec la ligne T4 au niveau de l'arrêt Orléans.

Concernant la desserte routière, le pont Flaubert – lien entre la rive gauche et la rive droite depuis sa mise en service en 2008 – est un élément structurant du projet de quartier Rouen Flaubert. La création d'un raccordement, opérationnel mi 2026, constituera une nouvelle desserte en venant de la Sud III (N338).

L'offre de logement est diversifiée pour répondre à la demande de l'ensemble des catégories sociales.

Le quartier Rouen Flaubert est bordé par la Seine. Atout paysager, lieu de promenade, c'est aussi un élément naturel qui présente des risques connus et prévisibles.

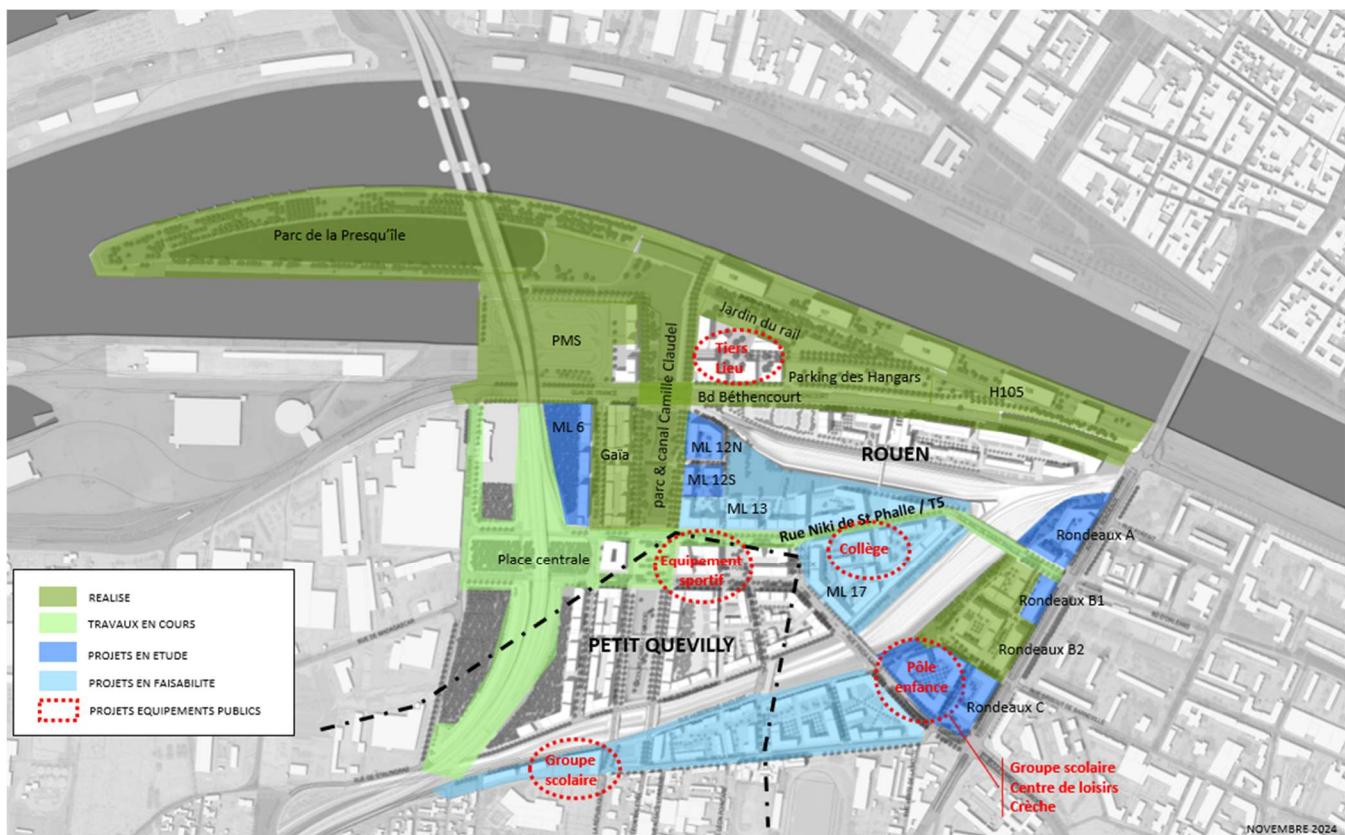
Sur la base d'une modélisation établie par le GIP Seine-Aval qui fixe les niveaux d'inondation, les solutions envisagées sont multiples : surélévation des bâtiments (comme c'est déjà le cas pour les hangars 105, 106, 107 et 108), interdiction de parkings enterrés dans les zones les plus exposées, passerelles piétonnes desservant des zones hors d'eau...

Cette réflexion s'inscrit dans une révision du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) conduite par l'État pour fixer les zones inondables et les règles de construction à l'échelle de toute la Métropole.

Le quartier Rouen Flaubert n'est pas en zone Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) mais la Métropole a pris l'initiative d'engager une concertation et de s'assurer que les contributions citoyennes seraient mises en œuvre avec les différents acteurs concernés. Après l'incendie de Lubrizol en septembre 2019, les habitants ont proposé plusieurs recommandations : un système de ventilation qui peut être coupé rapidement, une pièce facilement confinable dans chaque logement et chaque ensemble de bureaux, des huisseries bien hermétiques. Il a également été convenu de mettre en œuvre une adaptation sur la partie ouest du quartier avec une forêt urbaine qui servira de zone tampon.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

❖ Etat d'avancement du programme d'aménagement



Le quartier est en pleine transformation et plusieurs bâtiments sont déjà en service :

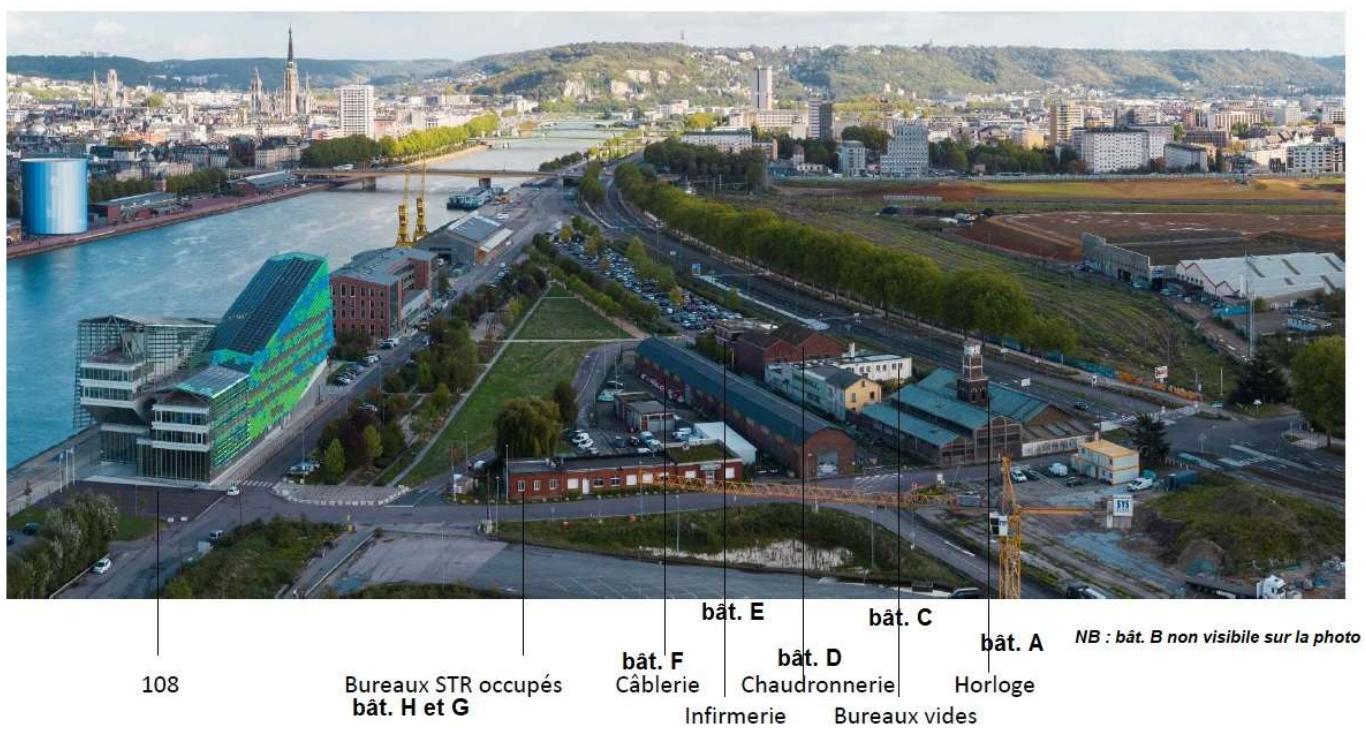
- Le hangar 106 – appelé le 106 – labellisé scène de musiques actuelles, cet équipement culturel pionnier dans le nouveau quartier, accueille depuis 2010, plus de 72 000 spectateurs par an autour de trois activités : la diffusion de concerts, l'accompagnement de musiciens amateurs et professionnels, l'éducation artistique et culturelle.
- Le hangar 107, multifonctionnel, héberge un centre d'art contemporain appelé le 107, trois restaurants, des bureaux et une crèche.
- Le hangar 105, ouvert en 2024, est un immeuble multifonctionnel. Il accueille des bureaux, trois restaurants, une librairie-café-spectacle et la cité immersive Vikings.
- Le hangar 108, siège de la Métropole Rouen Normandie.
- Le hangar 109, siège de l'opérateur céréalier Senalia.
- L'éveil Flaubert : immeubles d'habitation de 256 logements le long de l'avenue Jean Rondeaux, qui accueillent les premiers habitants du quartier depuis début 2024.
- Le parc Camille Claudel, avec son canal, livré fin 2024.
- Le projet Gaïa combinant logements, commerces, centre de formation livré en 2025.
- Enfin, la grande promenade des quais rive gauche (du Pont Corneille au Parc de la Presqu'île Rollet, grand prix national du Paysage 2018) traverse le quartier Rouen Flaubert tout en assurant sa relation à la Seine.

C'est au cœur de ce quartier en pleine émergence, à proximité directe de la grande promenade des quais rive gauche, des hangars 108 et 107 et du parc Camille Claudel que se situe le site Béthencourt.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

1-2- Description du site Béthencourt

Le site Béthencourt est situé à Rouen, dans la ZAC Flaubert, sur une parcelle du domaine public d'Haropa Port, 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. Jusqu'en 2008, le site était consacré à la maintenance de l'outillage. Aujourd'hui, il reste partiellement occupé par les services d'Haropa Port, autour de deux pôles d'activité, travaux de réseaux et espaces verts.



Site Béthencourt © Métropole Rouen Normandie DAGP / RNA

Le diagnostic patrimonial mené en 2012 (annexe 5) pour Haropa Port par Jean-Bernard Cremnitzer et Evrydiki-Semeli Tsilingiri date la construction des premiers bâtiments entre 1885 et 1890. Cette étude présente les caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments. Elle est complétée par un état des lieux plus récent (2022), en annexes 6 et 7, réalisé par Le Sens de la Ville pour Rouen Normandie Aménagement. Il n'existe pas d'archives accessibles relatives à la construction et à l'évolution du site.

Le site se compose de huit bâtiments :

- Bâtiment A : quatre halles mitoyennes et une tour dite de l'Horloge composant plusieurs espaces de type atelier – architecture industrielle de la fin 19^e siècle, avec probable remaniement de la tour au 20^e siècle.
- Bâtiment B : ancienne maison du directeur – fin 19 siècle
- Bâtiment C : deux bâtiments en L – fin 19^e siècle, mais restructuration 20^e siècle
- Bâtiment D : double halle destinée à l'activité chaudronnerie – architecture industrielle de la fin 19^e siècle – vaste halle carrée, de type atelier, grande hauteur sous toiture
- Bâtiment E : infirmerie – vers 1930 – actuellement murée
- Bâtiment F : vaste halle linéaire destinée à la fabrique des câbles (appelée la câblerie), 100 mètres de long – architecture industrielle de la fin 19^e siècle
- Bâtiment G : garage – vers 1930
- Bâtiment H : ensemble de bureaux – vers 1930 / 1950 – avec des bungalows accolés

APPEL A PROJET BETHENCOURT



Plan et état des bâtiments © Haropa Port

1-3- Diagnostics techniques et travaux de dépollution

Des études pollution et des diagnostics amiante et plomb ont été réalisés entre 2020 et 2022 par Rouen Normandie Aménagement, mais sont incomplets voire obsolètes pour certains. Ils sont présentés aux candidats à titre indicatif en annexes 8, 9 et 10 de l'AAP.

La Métropole réalisera et prendra à sa charge les études complètes dès 2026 (amiante, plomb et pollution des sols/air). Les diagnostics seront remis aux candidats en cours de procédure, en début de phase 2 « offre ».

La Métropole réalisera à partir de 2027 les travaux de dépollution réglementaire et de désamiantage du site en fonction du projet retenu par le Conseil métropolitain. Elle prendra également à sa charge les travaux de démolition des bâtiments, s'ils sont rendus nécessaires par la dépollution réglementaire et le désamiantage du site.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

2- CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTRAINTES TECHNIQUES

2-1- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

La ZAC Rouen Flaubert est située dans la zone UR7 du PLUi de la Métropole Rouen Normandie, dont le règlement est accessible au lien suivant :

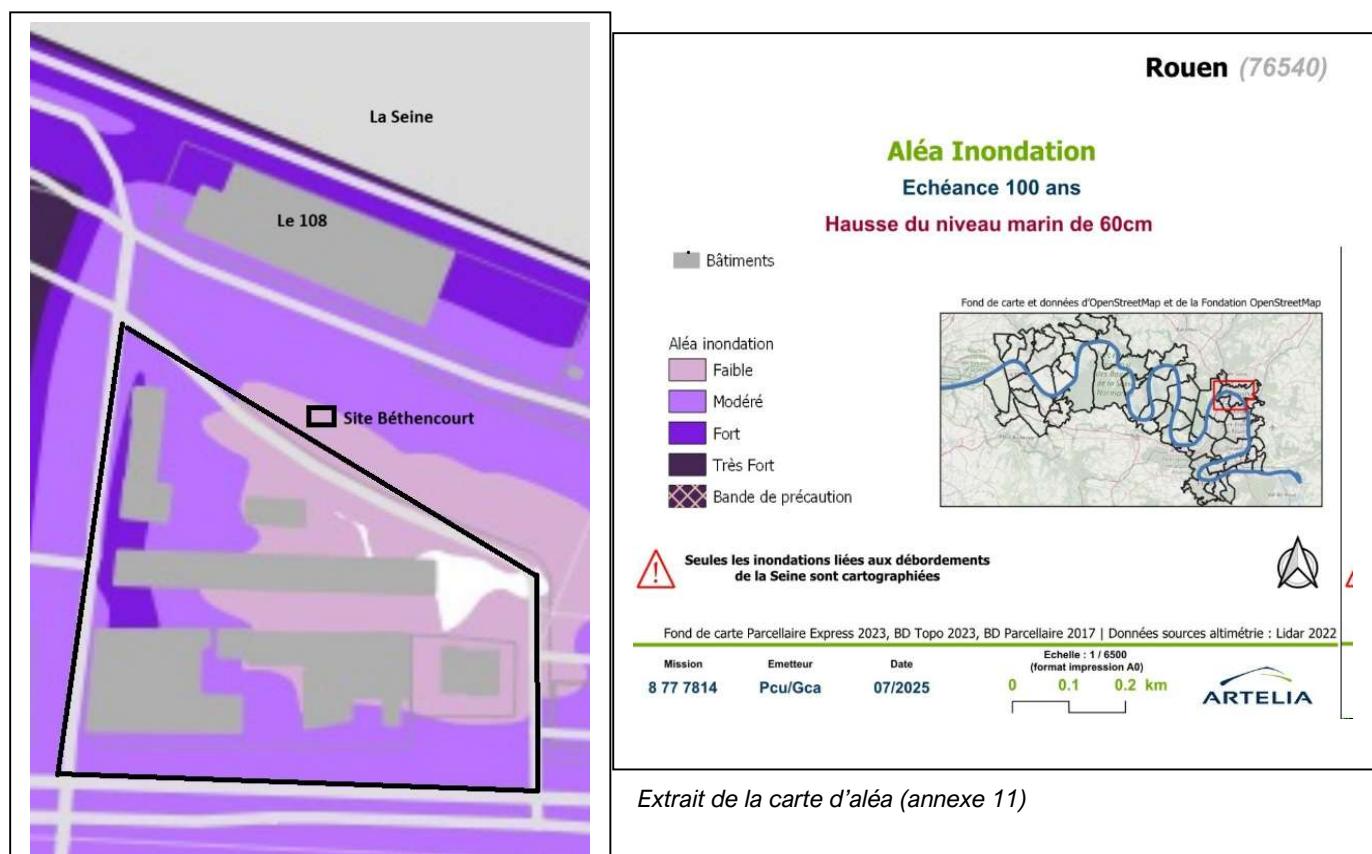
<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/urbanisme/consulter-le-plan-local-durbanisme-metropolitain>

2-2- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le futur PPRI est en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Compte-tenu des derniers échanges avec ces services, il en découle les éléments prévisionnels suivants :

- Les cotes de modélisation les plus défavorables s'élèvent à 6,80 mètres. Aussi, il est demandé aux candidats d'appliquer la cote plancher à 6,80 m, correspondant à la CC100.
- Au vu des aléas, seront autorisés sur la parcelle les ERP de catégories 3 (de 301 à 700 pers) à 5 (moins de 20 pers) à l'exception d'une petite partie Nord-Ouest où seuls les ERP de catégorie 5 sont autorisés.
- Les parkings enterrés ou semi-enterrés sont proscrits.

La Métropole tiendra informés les candidats des préconisations définitives de l'Etat, devant intervenir début 2026.



APPEL A PROJET BETHENCOURT

2-3- Le cahier des prescriptions architecturales urbaines environnementales et paysagères (CPAUEP)

Les règles du PLUi sont complétées par les prescriptions urbaines de la ZAC Rouen Flaubert avec l'application du cahier des prescriptions architecturales urbaines environnementales et paysagères (annexe 4).

Le CPAUEP est destiné à préciser la mise en œuvre du parti d'aménagement du quartier Rouen Flaubert. Il retranscrit les qualités et les cohérences souhaitées pour la mise en œuvre du quartier et permet d'exposer aux futurs opérateurs, les grandes lignes et intentions d'aménagement du quartier. Le CPAUEP doit être respecté. Une fiche macrolot précise les attendus de la zone dans laquelle se situe le triangle Béthencourt (annexe 12).

2-4- Protection du patrimoine

La parcelle LD007 comporte une protection moyenne sur la tour accumulateur hydraulique et hangar, c'est-à-dire le bâtiment A (annexe 12).

APPEL A PROJET BETHENCOURT

3- CONTEXTE DE L'ACQUISITION DU SITE

3-1- Contrainte de l'occupation partielle du site

Le triangle Béthencourt relève actuellement du domaine public portuaire.

Il est partiellement occupé par le Service Technique d'Haropa Port – site de Rouen (STR), qui compte une quarantaine de salariés autour de deux pôles d'activité, travaux de réseaux et espaces verts. Le STR occupe les bâtiments D, G et H (bureaux, ateliers, espaces verts). Le déménagement de ce service est prévu fin 2027, au plus tôt.

Jusqu'au déménagement du STR, l'accès aux bâtiments administratifs / techniques et nécessaires à l'activité du STR pour tout agent et tout matériel roulant, devra être maintenu, à toute heure et à tout moment et jusqu'à son départ du site.

Les accès existants doivent également être maintenus (allée Jean de Béthencourt notamment).

En cas de modification voire de suppression des accès, Haropa Port devra être sollicité préalablement pour délivrer son accord.

3-2- Modalités d'acquisition du site par la Métropole

La Métropole a décidé de faire l'acquisition du Triangle Béthencourt aux termes d'une délibération adoptée le 27 septembre 2021, en application du protocole d'échanges fonciers conclu entre la Métropole et Haropa Port.

L'acte de vente au profit de la Métropole interviendra à la fin du processus de libération du site par les services du port, prévue fin 2027 au plus tôt, étant précisé que la Métropole a pris l'engagement auprès d'Haropa Port de conserver le triangle Béthencourt dans son patrimoine pendant une durée de 30 ans.

Les délibérations relatives au projet sont disponibles aux annexes 13 à 15.

En anticipation de l'acquisition du Triangle Béthencourt, une convention de Transfert de gestion a été conclue le 06 septembre 2024 entre Haropa Port et la Métropole (annexe 16).

Cette convention permet à la Métropole de prendre possession du site au fur et à mesure de la libération des espaces par Haropa Port. Elle autorise en outre la Métropole à accorder des conventions d'occupation temporaires constitutives de droits réels.

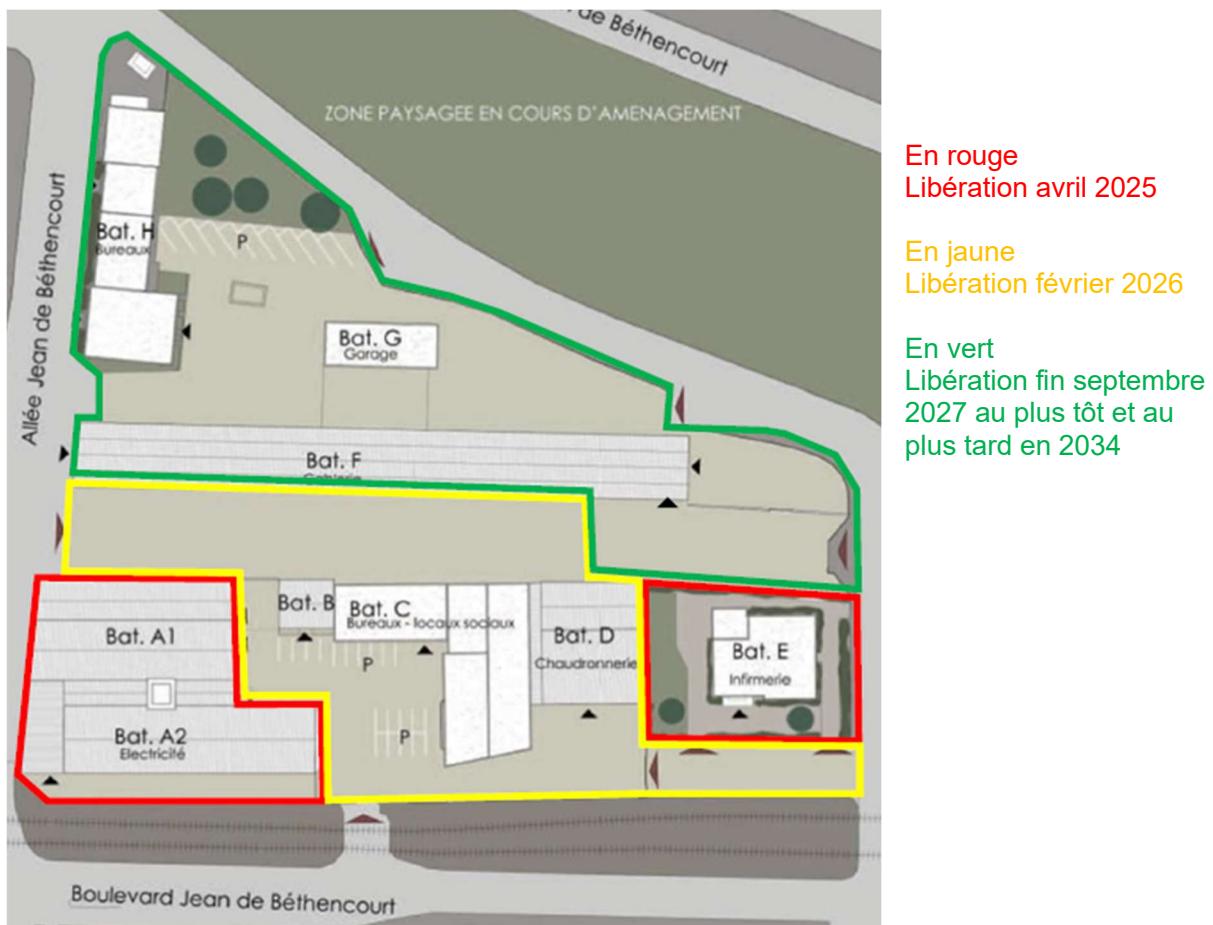
Les espaces dont la Métropole est entrée en possession à ce jour sont les suivants :

- terrain comportant les bâtiments A1 et A2 (bâtiment de l'Horloge et ateliers) d'une superficie d'environ 2 093 m². L'entrée est accessible par l'allée Jean de Béthencourt côté parc-canal.
- terrain comportant le bâtiment E (infirmerie) d'une superficie d'environ 964 m² L'entrée est accessible par l'allée Jean de Béthencourt côté parking du 106.

La remise des clés et l'état des lieux de ces deux bâtiments ont été réalisés le 25 avril 2025.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

Le plan de phasage, à portée informative et non contractuelle, est le suivant :



La Métropole sera ainsi propriétaire de l'ensemble du site au plus tôt en fin 2027 et au plus tard en 2034.

3-3- Contraintes techniques liées au transfert des bâtiments A et E

Haropa Port reste propriétaire de certains réseaux sur le site transféré.

Ces contraintes sont prévues dans la convention de transfert de gestion :

- Un poste de transformation doit rester accessible aux équipes d'Haropa Port et à ses prestataires. Il fera l'objet d'une rétrocession lors de la libération du site.
- Un point de comptage d'eau potable alimente l'ensemble du site. Les frais seront refacturés au prorata de la consommation sur le site.
- Un compteur gaz en attente (dernier contrat d'abonnement résilié en 2014).
- Des réseaux souterrains.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

4- ATTENDUS DE L'APPEL A PROJET

Une nouvelle catégorie de lieux de vie culturels, espaces ouverts, hybrides et collaboratifs ont émergé sur les territoires, facilitant la rencontre entre acteurs hétérogènes, ressources multiples, usagers différents aux horizons divers. Ces lieux de vie aux dimensions protéiformes, aux identités singulières, aux activités hétérogènes et aux modèles inédits font le pari de la convivialité et la rencontre, l'agilité et la souplesse, dans des espaces non figés, non dédiés à des pratiques, pour laisser la place à l'inattendu, le non-programmé et aux activités encore en devenir.

4-1- Les objectifs du projet

L'objectif de l'AAP est de renforcer l'émergence d'un nouveau pôle attractif, culturel et créatif, dans le quartier Rouen Flaubert et plus particulièrement sur les quais et leurs abords, constitué d'activités bien identifiées de la population.

Le triangle Béthencourt occupe ce site urbain au potentiel fort ; la création d'un lieu de vie culturel et hybride, à l'activité complémentaire aux équipements déjà présents, vise à renforcer ce nouveau pôle culturel sur la rive gauche de la Seine.

Le projet retenu devra nécessairement répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser un patrimoine bâti, témoin de l'histoire portuaire et industrielle du quartier
- Développer un projet économiquement viable, sans subvention ni participation publique de la Métropole
- Proposer un projet de lieu de vie culturel, hybride et convivial participant au développement et à l'animation du quartier Rouen Flaubert, perméable à son environnement et ouvert aux usagers de ce quartier et plus largement à ceux de la métropole
- Diversifier l'offre culturelle, artistique et créative en complémentarité avec les structures déjà en place dans le quartier et sur le territoire

4-2- Les attendus urbains, paysagers, environnementaux et architecturaux

Les prescriptions spécifiques de la ZAC Rouen Flaubert sont à appliquer sur le projet, en prenant en considération le CPAUEP (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères) général de la ZAC. De plus, la maîtrise d'œuvre de la ZAC (AJOA-ATTICA-EGIS) a rédigé une étude de préfaisabilité sur le macrolot Triangle Béthencourt ML19. Il convient de prendre en compte ses dispositions dans le projet.

Cette étude sera mise à jour par une fiche de lot comprenant toutes les prescriptions urbaines relatives à la parcelle Béthencourt ainsi que les dispositions environnementales, après la sélection du projet retenu.

Ainsi, le maintien et la réhabilitation du bâtiment de l'Horloge (A) et les deux bâtiments de part et d'autre, marqueurs architecturaux du site, seront encouragés, ainsi que la câblerie, sous réserve de son état.

D'autres rappels à l'histoire portuaire, maritime et industrielle du quartier, dans le traitement architectural global, seront appréciés.

Les autres bâtiments ne présentant pas d'intérêt architectural spécifique peuvent être démolis selon les besoins du porteur du projet.

Toutes propositions permettant de désenclaver le site et de l'ouvrir sur le quartier (ex. parvis, allées traversantes etc.) seront les bienvenues.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

4-3- Les attendus de programmation

La Métropole souhaite encourager l'éclosion d'idées nouvelles et créatives pour investir et transformer ce site en un lieu de vie culturel, hybride et convivial.

Les candidats doivent donc formuler toute proposition de programme culturel et économique cohérente avec les caractéristiques et capacité du site, notamment :

❖ Activités culturelles et artistiques

- Lieu de création et de pratique artistique amateur et professionnelle (exemples : ateliers, salles de répétitions et de pratique pour la danse, le cirque, les arts visuels etc.)
- Lieu d'exposition, de projection etc.
- Lieu d'événements et d'animations culturels

❖ Activités économiques

- Activités artisanales, tertiaires et de services (exemples : ateliers d'artistes ou d'artisans, commerces, bureaux etc.), pérennes ou pop-up stores
- Offre de restauration-bar favorisant les produits frais locaux, en circuit-court, d'agriculture biologique etc.
- Toute activité à la croisée de différentes pratiques (artistiques, culturelles, économiques, d'émergence citoyenne, associatives etc.).
- Les programmes d'habitation, de logement ou d'enseignement scolaire et supérieur ne font pas partie des activités économiques demandées.

4-4- Périmètre de l'appel à projet

Le périmètre de l'appel à projets concerne la totalité du site. Il comprendra :

- L'aménagement des terrains comportant les bâtiments A1 et A2 (bâtiment de l'Horloge et ateliers) et du terrain comportant le bâtiment E (infirmerie) faisant l'objet du transfert de gestion approuvé par délibération du conseil métropolitain du 17 juin 2024, lesquels pourront immédiatement faire l'objet d'une convention d'occupation constitutive de droits réels, ainsi que les bâtiments B (ancienne maison du directeur – 231 m²), C (bureaux – 1 082 m²) et D (chaudronnerie – 408 m²), libérés en février 2026 et offrant les mêmes conditions d'exploitation.
- L'aménagement de la partie sud du site aujourd'hui partiellement occupée par les services d'Haropa Port, qui sera libérée au plus tôt fin 2027 (date butoir 2034), et qui fera l'objet d'une seconde convention de transfert de gestion.

Haropa Port envisage ainsi une libération phasée de cette partie du site. La proposition d'aménagement devra tenir compte de cette contrainte.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

4-5- Caractéristiques de l'occupation du domaine public

Une autorisation d'occupation du domaine public conférant des droits réels, formalisée sous forme d'un bail emphytéotique administratif (BEA – annexe 17), sera consentie par la Métropole, en vue de l'aménagement et de l'exploitation de l'équipement.

La durée de l'autorisation sera déterminée dans le respect de l'article L.2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Cette durée devra lui permettre d'assurer l'amortissement de ses investissements et la rémunération du capital investi. Conformément à l'article L.2122-2 du CG3P, la durée ne devra pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi.

Le candidat devra faire une proposition de durée dans son offre, dans le respect de l'article L.2122-2 précité.

Aucune subvention ni aucune participation publique sous quelque forme que ce soit de la Métropole – en investissement et en fonctionnement – ne devra être attendue par le candidat porteur du projet.

La redevance annuelle d'occupation sera proposée par les candidats (parts fixe et variable).

4-6- Abandon de la procédure

La Métropole se réserve la possibilité de déclarer la procédure sans suite si les propositions reçues ne répondent pas aux attendus de l'appel à projets ou si leur solidité juridico-financière n'est pas suffisante, ou pour tout motif d'intérêt général.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

5- MODALITES DE SELECTION ET DE REMISE DES OFFRES

L'appel à projets se déroulera en deux phases :

- Phase 1 : appel à candidatures
- Phase 2 : offre

L'ensemble des pièces de l'appel à projet est téléchargeable sur le site internet de la Métropole www.metropole-rouen-normandie.fr

5-1- Phase 1 : appel à candidatures

5-1-1. Modalités de candidature en phase 1

Les candidats remettront un dossier administratif qui comprendra :

- ✓ Une présentation du porteur ou de chaque membre du groupement (investisseur, exploitant, architecte etc.),
- ✓ Une présentation de l'organisation de l'équipe pour le projet, ainsi qu'une présentation des principaux responsables de la mission avec leur CV et leur référence, et l'interlocuteur dédié pour les relations avec la Métropole
- ✓ Une lettre d'intention pour le projet (7 pages maximum), présentant les intentions urbaines, architecturales, programmatiques, patrimoniales et environnementales,
- ✓ Un dossier de références autour de projets similaires,
- ✓ Le formulaire K-Bis du porteur ou de chaque membre groupement datant de moins de 3 mois,
- ✓ Les bilans et comptes d'exploitation clos du porteur ou de chaque membre du groupement des trois dernières années,
- ✓ Le cas échéant, estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements et du groupement par rapport aux ambitions du projet,
- ✓ La fiche de renseignements sur la société ou les sociétés candidates (structures et moyens, certificats ou attestations montrant que le candidat est à jour de ses impôts, taxes et cotisations sociales et qu'il ne tombe pas sous le coup d'une condamnation lui interdisant de contracter avec l'Etat et de manière générale avec les personnes publiques)
- ✓ En cas de création de société, le candidat fournira toutes justifications utiles à démontrer la fiabilité de son projet.

5-1-2. Remise des éléments en phase 1

Les candidats devront adresser leur dossier administratif le 13 avril 2026 à 16h au plus tard à l'adresse mail suivante : projet-bethencourt@metropole-rouen-normandie.fr

Le dépôt de tout dossier au-delà de cette limite entraînera le rejet de la candidature.

5-1-3. Critères de sélection en phase 1

- ✓ Capacité et crédibilité financière et technique à réaliser l'opération
- ✓ Pertinence du projet envisagé

5-1-4. Modalités de sélection des candidatures en phase 1

Sur la base des critères énoncés ci-dessus, un jury, nommé par délibération, composé d'élus de la Métropole Rouen Normandie ainsi que d'une personnalité qualifiée désignée par l'exécutif de la Métropole, présélectionnera les trois candidats admis à présenter un projet.

Aucune indemnité ne pourra être demandée par les candidats non présélectionnés.

APPEL A PROJET BETHENCOURT

5-2- Phase 2 : offre

5-2-1. Modalités de candidature en phase 2

Les candidats présélectionnés pour participer à la phase 2 seront avertis par lettre électronique et devront remettre un dossier technique et financier :

Le dossier technique comprendra :

- ✓ Une note introductory présentant l'esprit et les lignes directrices du projet (2 pages maximum)
- ✓ Un mémoire détaillant (30 pages maximum) :
 - Le concept proposé pour le lieu ainsi que son positionnement complémentaire dans le quartier
 - Les activités mises en œuvre
 - Les principes d'exploitation et d'animation (principes de sélection des sous-locataires, jours et horaires envisagés d'ouverture etc.).
 - Le parti pris architectural : insertion urbaine, valorisation du site, intégration architecturale, traitement du bâti (réhabilitation / démolition / construction), traitement des espaces extérieurs
 - La faisabilité technique et réglementaire
 - Un tableau de répartition des surfaces
- ✓ Le calendrier prévisionnel du projet et des travaux (études préalables, autorisations d'urbanisme, travaux, ouverture prévisionnelle etc.)
- ✓ Un dossier graphique détaillant
 - Un plan global du site, format A3, identifiant les bâtiments réhabilités, démolis ou/et construits, le traitement des espaces extérieurs, et son insertion paysagère.
 - Une à deux planches A1 de croquis.
 - Une perspective d'ambiance couleur au choix du candidat (planche A1).
- ✓ Le projet de bail. Le projet de bail emphytéotique administratif est joint en annexe (n° 17). Ce document est un projet que les candidats peuvent proposer d'amender dans le cadre de leur offre, à condition de le justifier et sous réserve de respecter les objectifs et attendus de l'appel à projets. Les candidats devront à ce titre produire avec leur offre une version en mode apparent et une version en mode non apparent avec leurs modifications.
L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'ils :
 - devront proposer une durée de bail (article 2).
 - devront proposer une part fixe et une part variable de la redevance (article 19).

Le dossier financier comprendra

- ✓ Le business plan global
- ✓ Le budget d'investissement
- ✓ Une notice sur les modalités de financement
- ✓ Une proposition de redevance fixe
- ✓ Une proposition de redevance variable sur le chiffre d'affaires
- ✓ Un compte prévisionnel d'exploitation sur les 5 premières années d'exploitation
- ✓ Une note justifiant la rentabilité économique du projet

APPEL A PROJET BETHENCOURT

- ✓ La durée d'exploitation nécessaire pour amortir son investissement et assurer la rémunération de son capital investi et corrélativement la durée d'occupation proposée

5-2-2. Remise des éléments en phase 2

Les candidats devront adresser leur dossier technique et financier le 02 novembre 2026 à 16h au plus tard à l'adresse mail suivante : projet-bethencourt@metropole-rouen-normandie.fr
Le dépôt de tout dossier au-delà de cette limite entraînera le rejet de la candidature.

5-2-3. Critères de sélection en phase 2

L'analyse des projets sera réalisée sur la base des critères pondérés suivants :

- **Critère 1 : Qualité du projet culturel - Pondération 40 %**
 - Respect des attendus de l'appel à projet en matière d'activités culturelles et économiques
 - Adéquation entre la proposition et la valorisation du site Béthencourt
 - Qualité du projet au regard du quartier et des structures déjà en place
- **Critère 2 : Qualité du projet architectural et patrimonial - Pondération 30 %**
 - Qualité de la proposition architecturale, de la mise en valeur patrimoniale et de l'insertion architecturale du site au sein du quartier Flaubert, en cohérence avec le cahier des prescriptions architecturales urbaines environnementales et paysagères du quartier Rouen Flaubert
 - Pertinence de l'approche architecturale et urbaine au regard du contexte de libération des espaces
- **Critère 3 : Solidité du montage, offre financière et d'exécution - Pondération 30 %**
 - Crédibilité du montage juridico-financier et montant de la redevance proposée
 - Viabilité du business plan
 - Pertinence des modifications apportées au projet de BEA

5-2-4. Modalités de sélection du lauréat en phase 2

Sur la base des critères énoncés ci-dessus, le jury examinera les offres puis proposera une audition des candidats avant de sélectionner le lauréat, dont le projet sera soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

5-2-5. Indemnité en phase 2

Les candidats non retenus à l'issue de la phase 2 percevront une indemnité forfaitaire et définitive de 20 000 € chacun.

5-3- Visites du site

Une visite de site obligatoire est prévue en phase 1 le 29 janvier 2026 à 16h00 et le 05 février 2026 à 16h.

Les candidats devront s'inscrire par mail à projet-bethencourt@metropole-rouen-normandie.fr à l'une des dates :

- Au plus tard, le 28 janvier 2026 à 12h, pour la visite du 29 janvier
- Au plus tard, le 04 février 2026 à 12h, pour la visite du 05 février

APPEL A PROJET BETHENCOURT

Ils devront préciser leur nom, prénom ; leur fonction ; leur structure.

Les participants à ces visites devront s'équiper obligatoirement d'un casque et de chaussures de sécurité. Un masque de protection respiratoire est conseillé. L'accès au site ne sera pas autorisé aux personnes non-équipées.

A l'issue de la visite, une attestation sera remise aux participants qui sera jointe au dossier de candidature.

5-4- Contacts et informations complémentaires

En phase 1, les candidats peuvent poser des questions écrites relatives au dossier à l'adresse mail suivante projet-bethencourt@metropole-rouen-normandie.fr

- Au plus tard, le 27 février 2026 à 16h : la Métropole répondra par écrit à l'ensemble des questions écrites au plus tard le 10 mars 2026
- Au plus tard, le 23 mars 2026 à 16h : la Métropole répondra par écrit à l'ensemble des questions écrites au plus tard le 31 mars 2026

Il ne sera répondu à aucune question orale.

Les réponses feront l'objet d'une réponse écrite adressée à l'ensemble des candidats ayant communiqué leurs coordonnées préalablement à l'occasion de la visite du site.

6- CALENDRIER

Mardi 06 janvier 2026 : lancement de l'AAP (date prévisionnelle)

Jeudi 29 janvier 2026 ou jeudi 05 février 2026 à 16h : visites obligatoires du site

Vendredi 27 février 2026 au plus tard à 16h : envoi des questions relatives au projet

Mardi 10 mars 2026 : envoi des réponses aux questions posées en février

Lundi 23 mars 2026 au plus tard à 16h : envoi des questions relatives au projet

Mardi 31 mars 2026 : envoi des réponses aux questions posées en mars

Lundi 13 avril au plus tard à 16h : remise du dossier administratif pour l'appel à candidatures

2^e quinzaine de juin 2026 : jury de pré-sélection des candidats admis à présenter un projet détaillé (date prévisionnelle)

Lundi 02 novembre au plus tard à 16h : remise du dossier technique et financier des candidats admis à présenter une offre

Mi-décembre 2026 : jury d'audition des candidats (date prévisionnelle)

Conseil de février 2027 : approbation du titulaire (date prévisionnelle)

APPEL A PROJET BETHENCOURT

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 – Histoire d'agglo : passé du quartier Flaubert
- Annexe 2 – Rouen Flaubert : présentation mai 2024
- Annexe 3 – Délibération du conseil de la CREA (Métropole) du 19/11/2012 : objectifs du quartier Flaubert
- Annexe 4 – Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Environnementales Paysagères 2020 (CCAUEP)
- Annexe 5 – Diagnostic patrimonial 2012
- Annexe 6 – Etat des lieux général 2022
- Annexe 7 – Fiche d'identité des bâtiments 2022
- Annexe 8 – Etude de faisabilité désamiantage et destruction partielle 2022
- Annexe 9 – Fiche état des lieux pollution par bâtiment 2022
- Annexe 10 – Investigations des sols et des gaz du sol 2021
- Annexe 11 – Carte d'aléa inondation
- Annexe 12 – Fiche macrolot CPAUEP
- Annexe 13 – Délibération du conseil de la Métropole du 22 juillet 2020 autorisant la signature du protocole d'échanges fonciers entre Haropa Port et la MRN
- Annexe 14 – Délibération du bureau de la Métropole du 27 septembre 2021 décidant d'acquérir le site du Triangle de Béthencourt auprès de Haropa Port ;
- Annexe 15 – Délibération du conseil de la Métropole du 27 mars 2023 déclarant d'intérêt métropolitain le projet de tiers-lieu, au titre de la compétence obligatoire « construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels d'intérêt métropolitain ».
- Annexe 16 – Délibération du conseil de la Métropole du 17 juin 2024 autorisant la signature de la convention de transfert de gestion des bâtiments de l'Horloge et de l'Infirmerie + Convention de transfert de gestion Haropa / Métropole
- Annexe 17 – Projet de bail emphytéotique administratif